

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

Boletín Oficial Madrid (BOCM) 64/1997, de 17 de marzo de 1997

Derogada por dde.un D 228/1998 de 30 diciembre 1998

ÍNDICE

PREAMBULO	2
CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 1. Ambito de las actuaciones protegibles	3
Artículo 2. Vivienda con Protección Pública	3
Artículo 3. Rehabilitación con Protección Pública	4
Artículo 4. Régimen jurídico de las viviendas	4
Artículo 5. Ordenación técnica	4
Artículo 6. Superficies	4
Artículo 7. Destino	5
Artículo 8. Formas de financiación	5
Artículo 9. Ingresos ponderados	5
Artículo 10. Subsidiación de los préstamos	6
CAPITULO II. DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA	6
SECCION PRIMERA. Disposiciones generales	7
Artículo 11. Programas de Viviendas con Protección Pública	7
Artículo 12. Promotores y adquirentes o adjudicatarios	7
Artículo 13. Condiciones para acceder a las ayudas para la adquisición y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública	7
Artículo 14. Contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento	7
Artículo 15. Entrega y Ocupación	8
Artículo 16. Características de los préstamos cualificados	8
Artículo 17. De la concesión de los préstamos cualificados	8
Artículo 18. Calificación provisional	9
Artículo 19. De la modificación del proyecto de ejecución	10
Artículo 20. Solicitud de calificación definitiva	10
Artículo 21. Otorgamiento de calificación definitiva	10
Artículo 22. Denegación de calificación definitiva	11
SECCION SEGUNDA. Vivienda con protección pública para venta o uso propio	11
Artículo 23. Financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio	11
Artículo 24. Subsidiación de préstamos cualificados a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio	12
Artículo 25. Subvenciones a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio	12
Artículo 26. Precios máximos de venta o adjudicación	12
Artículo 27. Limitaciones a la facultad de disposición	13
SECCION TERCERA. Viviendas con protección pública para arrendamiento	13
Artículo 28. Programas de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento	13
Artículo 29. Financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento	13
Artículo 30. Subsidiación de préstamos cualificados a promotores	14
Artículo 31. Subvenciones y otras ayudas económicas a promotores y arrendatarios	14
Artículo 32. Condiciones de los arrendamientos	14
Artículo 33. Rentas máximas de los arrendamientos	14
Artículo 34. Arrendamiento con opción de compra	15
SECCION CUARTA. Viviendas de Integración Social	15
Artículo 35. Viviendas de Integración Social. Concepto y superficies máximas protegibles	15
Artículo 36. Convenios	15
Artículo 37. Condiciones de titularidad y uso	15
Artículo 38. Financiación	16
Artículo 39. Ayudas a la promoción de Viviendas de Integración Social	16
Artículo 40. Subsidiación de préstamos cualificados	16
Artículo 41. Subvenciones al promotor	16
CAPITULO III. DE LA REHABILITACION CON PROTECCION PUBLICA	16
SECCION PRIMERA. Disposiciones generales	16
Artículo 42. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública	16
Artículo 43. Promotores	16

Artículo 44. Limitaciones a la facultad de disposición	16
Artículo 45. Presupuesto protegible	16
SECCION SEGUNDA. Rehabilitación con protección pública de edificaciones aisladas	17
Artículo 46. Actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas	17
Artículo 47. Requisitos y condiciones generales para la obtención de la calificación y concesión de las ayudas económicas	17
Artículo 48. Ayudas económicas	18
SECCION TERCERA. Rehabilitación con protección pública en zonas de rehabilitación integrada	18
Artículo 49. Concepto	19
Artículo 50. Requisitos y condiciones para la declaración de Zona de Rehabilitación Integrada	19
Artículo 51. Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada	19
Artículo 52. Ayudas económicas	19
CAPITULO IV. RECURSOS FINANCIEROS	19
Artículo 53. Recursos financieros	19
Artículo 54. Convenios con entidades de crédito	20
DISPOSICIONES ADICIONALES	20
Disposición Adicional Primera. Coeficientes ponderadores	20
Disposición Adicional Segunda. Compatibilidad de las ayudas	20
Disposición Adicional Tercera. Eficacia temporal	20
DISPOSICION TRANSITORIA	21
Disposición Transitoria Unica. Regímenes subsistentes	21
DISPOSICIONES FINALES	21
Disposición Final Primera. Normativa supletoria aplicable	21
Disposición Final Segunda. Desarrollo	21
Disposición Final Tercera. Entrada en vigor	21

VOCES ASOCIADAS

AYUDAS

VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:18-3-1997

Derogada:16-1-1999

Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

Legislación

Derogada por dde.un D 228/1998 de 30 diciembre 1998

artículo.6apartado.5

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.10apartado.1parrafo.1

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.18apartado.1parrafo.3

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.20apartado.3letra.a

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.26apartado.1

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.30apartado.1

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.35parrafo.1

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.48apartado.2

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

artículo.52

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

NOTAS

"Nota elaborada por el Instituto de Derecho Público y publicada en el Informe Comunidades Autónomas 2003".

En el marco del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000, el **Decreto** se aplica a la financiación directa o convenida por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para la promoción, adquisición y arrendamiento, así como rehabilitación de viviendas con protección pública. Se regula el régimen jurídico de las viviendas con protección pública y su desarrollo a través de programas para venta o uso propio, para arrendamiento y de integración social, y se establecen las medidas de financiación cualificada en cada uno de los casos. Asimismo, se regulan las actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas y en zonas de rehabilitación integrada.

PREAMBULO

La Comunidad de Madrid tiene competencia plena en materia de vivienda conforme a su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

La actuación administrativa de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda se ha limitado hasta la fecha a ejecutar, completar, colaborar y poner en práctica los Planes aprobados por el Estado que tienen como elemento fundamental las viviendas de protección oficial.

La conveniencia de satisfacer necesidades que no se ven cubiertas con las viviendas de protección oficial, pese a su indudable relevancia, la posibilidad de destinar los recursos propios a estos fines, y, la exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el art. 47 de la Constitución que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, han llevado a la Comunidad de Madrid a aprobar su propio Plan de Vivienda para 1997-2000, en el que, por primera vez, con autonomía, se establecen unos criterios y fines propios en materia de vivienda, específicamente destinados a satisfacer las necesidades de los ciudadanos de Madrid.

El Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid se aprobó el 16 de abril de 1996 por el Consejo de Gobierno y fue ratificado por la Asamblea de Madrid en su sesión plenaria de 19 de junio siguiente.

El Plan se complementa adecuadamente con el del Estado para satisfacer necesidades no cubiertas por éste. Para ello, crea la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la vivienda de protección oficial en cuanto que permiten satisfacer necesidades específicas ajustadas a la realidad social y actual de la Comunidad de Madrid.

Además, el Plan instrumenta un sistema de financiación a cargo exclusivamente de los fondos de la Comunidad, en el que se conjugan adecuadamente los préstamos bonificados, las subvenciones a fondo perdido y las demás ayudas.

Estas medidas de fomento se aplican tanto a quienes quieran acceder en régimen de propiedad a las viviendas como a quienes disfruten de ellas en régimen de arrendamiento, en especial, a aquellas personas singularmente necesitadas y desprotegidas de tal suerte que para satisfacer sus aspiraciones se crean las Viviendas de Integración Social.

En el **Decreto** se trata de aunar la labor desarrollada por los agentes intervinientes en la construcción de viviendas, promotores, cooperativas, gestoras, constructoras, etcétera, para la consecución de los fines de promoción y construcción de viviendas de interés social.

Para la elaboración de este **Decreto** han sido tenidas en cuenta observaciones de la Federación de Cooperativas de Viviendas de la Comunidad de Madrid (FCV), Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Viviendas (AGECOVI), Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA), Organización de Consumidores y Usuarios, Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM), Unión de Consumidores de España, Empresa Municipal de la Vivienda (EMV), movimiento cooperativo y diversas entidades de crédito, públicas y privadas, entre otras.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, y en ejercicio de las competencias establecidas en el art. 26.3 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en el art. 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta del excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en uso de la competencia que le confiere el art. 31 b) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 13 de marzo de 1997,

DISPONGO:

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ambito de las actuaciones protegibles

El presente **Decreto** es de aplicación a la financiación, directa o convenida por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para las siguientes actuaciones contempladas en el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000:

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

Artículo 2. Vivienda con Protección Pública

1. Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uso y precio establecidas en el presente **Decreto** y las de calidad establecidas en las normas que lo desarrollen.

2. En todo caso, la Vivienda con Protección Pública deberá estar destinada a residencia habitual y permanente de sus titulares, adecuarse a las condiciones y normas técnicas dictadas, en su caso, y haber obtenido la calificación definitiva de "Vivienda con Protección Pública" otorgada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3. Rehabilitación con Protección Pública

1. Se entiende por Rehabilitación con Protección Pública la actuación que destinada a mejorar la estructura y condiciones de habitabilidad de las viviendas, de los edificios y de los equipamientos comunitarios se califique definitivamente como tal por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

2. La promoción de obras de rehabilitación comprende tanto las actuaciones aisladas o individualizadas como las de carácter integral previstas en las zonas de rehabilitación.

Artículo 4. Régimen jurídico de las viviendas

1. El régimen jurídico de las viviendas a las que se refiere el presente **Decreto** se extenderá durante el período de disfrute de los beneficios económicos que se reconozcan, y será establecido en la calificación definitiva. En todo caso, dicho régimen tendrá una duración mínima de diez años. Transcurrido el plazo que corresponda, se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidas.

Los propietarios, inquilinos o usuarios de las Viviendas con Protección Pública estarán obligados a atender a las obras de conservación o de policía e higiene de los edificios o viviendas protegidos.

2. Las Viviendas con Protección Pública podrán ser objeto de descalificación en cualquier momento de la vigencia del régimen de afección previa petición del interesado. En tal caso, la Administración concederá la descalificación una vez que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de los anticipos, préstamos y subvenciones percibidos, con los intereses legales correspondientes, y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales. Para el supuesto de que se hubiese disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito el interesado deberá restituir a la Administración aportante un importe equivalente a la cuarta parte del precio legal de la vivienda en el momento de la descalificación.

Artículo 5. Ordenación técnica

Las Viviendas con Protección Pública se registrarán por las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras del planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a las normas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Artículo 6. Superficies

1. Se entiende por superficie cerrada la superficie limitada por la cara exterior de las paredes de fachadas y los ejes de las paredes medianeras, medida en proyección horizontal, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

2. Se entiende por superficie construida de la vivienda la constituida por su superficie cerrada, más la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo con el límite del 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda y más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, cuartos de basura y de instalaciones técnicas de su propio uso.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

3. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje-aparcamiento la constituida por la superficie de uso privativo de la plaza y la parte proporcional de la superficie cerrada de los espacios destinados a accesos, ventilación y suministro de agua y energía y la de los cerramientos restantes.

4. Se entiende por superficie construida de local, trastero, taller artesano, despacho profesional, anejo de vivienda rural, servicios auxiliares y complementarios e instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores la constituida por su respectiva superficie cerrada más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias para su correcto uso y funcionamiento.

5. Se entiende por superficie útil la obtenida dividiendo la superficie construida por el coeficiente:

a) 1,26 para la vivienda unifamiliar aislada, en hilera o pareada y para edificación en bloque abierto o en manzana cerrada con fondo no mayor a 12 metros.

b) 1,31 para edificaciones en manzana cerrada y bloque abierto con fondo superior a 12 metros.

c) 1,28 para los garajes y restantes tipos de anejos.

apa.5 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

Artículo 7. Destino

1. Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su destinatario legal, sin que en ningún caso puedan destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso, sin que pierda tal carácter por el hecho de que aquél, su cónyuge o los parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

2. Se considera domicilio habitual y permanente cuando la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por el órgano competente de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

3. La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con la legislación aplicable, asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

Artículo 8. Formas de financiación

La financiación de las viviendas a que se refiere el presente Decreto tendrá las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados por las Entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

b) Ayudas económicas directas, consistentes bien en la subsidiación de los préstamos, bien en subvenciones personales u objetivas.

Artículo 9. Ingresos ponderados

1. Los ingresos ponderados a que se refiere el presente Decreto se determinarán en función:

a) La cuantía de la base o bases imponibles, en número de veces el salario mínimo interprofesional, del período impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que correspondan a la unidad familiar, o al sujeto pasivo no integrado en ésta, sea inmediatamente anterior al momento en que se solicite el reconocimiento del derecho a la financiación por parte de la Comunidad de Madrid.

b) El número de miembros de la unidad familiar conforme se define en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

c) El número de miembros de la unidad familiar que generan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos familiares.

d) El área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación protegible.

A estos efectos, se establecen las siguientes áreas: A) Municipio de Madrid; B) Municipios del área de influencia del de Madrid, de conformidad con lo establecido en las Ordenes Ministeriales de 9 de abril de 1992 y 19 de abril de 1994; C) Restantes Municipios de la Comunidad incluidos en área 1ª de Viviendas de Protección Oficial por Orden de la Consejería de Política Territorial de 2 de marzo de 1992; D) Restantes Municipios de la Comunidad incluidos en área 2ª de Viviendas de Protección Oficial, según la citada Orden.

e) La edad, cuando se trate de unidades familiares constituidas por dos miembros o sujetos pasivos no integrados en unidades familiares.

2. La ponderación de los ingresos se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IFP = BI \times N \times A \times T \times V$$

Siendo:

IFP: Cuantía de los ingresos ponderados.

BI: Cuantía de la base o bases imposables acreditadas en número de veces el salario mínimo interprofesional.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan, al menos, el 20 por 100 de los ingresos.

T: Coeficiente ponderador igual al cociente entre el módulo vigente aplicable al área geográfica homogénea con menor módulo y el correspondiente a la localidad en el que esté ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible.

V: Coeficiente ponderador en función de otras circunstancias específicas, según Orden dictada al efecto por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Su valor oscilará entre 0,90 y 1,20.

Los valores de los coeficientes ponderadores N y A se fijan en la disposición adicional primera de este **Decreto**.

Las referencias a la unidad familiar, a los presentes efectos de ponderación de ingresos, se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar, con los valores que específicamente se les asignan en dicha disposición adicional.

3. En caso de personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido.

Asimismo, cuando la persona no forme parte de una unidad familiar y cuando los dos miembros que compongan una familia tengan edades no superiores a treinta y dos años o de sesenta y cinco años en adelante, el coeficiente N aplicable será el del tramo siguiente al que por su situación personal o composición familiar les hubiera correspondido.

Si concurren las circunstancias a que se refieren los dos párrafos anteriores, el coeficiente ponderador N aplicable será el del segundo tramo siguiente al que por su composición familiar hubiera correspondido.

Artículo 10. Subsidiación de los préstamos

1. La subsidiación consistirá en el abono a la Entidad de crédito prestamista de la diferencia existente entre los pagos de amortización de capital e intereses del préstamo al tipo de interés efectivo fijado por el Consejo de Gobierno para los convenios de financiación y que corresponderían al tipo de interés subsidiado en cada caso aplicable, que se entenderá siempre como tipo efectivo. Dicho tipo de interés subsidiado únicamente tendrá efectos a título de referencia para el cálculo de la subsidiación, rigiéndose la vida del préstamo por el tipo de interés de convenio antes citado.

En caso de que el tipo de interés de convenio de los préstamos cualificados tenga el carácter de revisable, la cuantía máxima de la subsidiación será, durante cada período subsidiado, la que correspondería a la diferencia existente entre los tipos de interés inicial y subsidiado, pudiendo disminuir, o incluso anularse, si el tipo de interés sin subsidiar aplicable en un período fuera igual o inferior al tipo subsidiado que corresponda.

En estos últimos supuestos, la Entidad de crédito aplicará el tipo de interés de convenio revisado.

Cuando, en el momento de reconocimiento del derecho a la subsidiación del préstamo, el tipo de interés subsidiado aplicable fuera igual o superior al tipo de interés de los convenios, fijado por el Consejo de Gobierno, se entenderá que este último es el tipo de interés aplicable.

2. La subsidiación de préstamos que determina el número anterior se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que el presente **Decreto** disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada por períodos de la misma duración máxima, sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo de amortización del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año de cada período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor de la subsidiación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 2/1995, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid.

3. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la interrupción de aquélla para todo el resto de la vigencia del préstamo.

apa.1.1 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

CAPITULO II. DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCION PUBLICA

SECCION PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 11. Programas de Viviendas con Protección Pública

Las Viviendas con Protección Pública se desarrollarán a través de los siguientes programas:

- a) Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio.
- b) Viviendas con Protección Pública para arrendamiento.
- c) Viviendas de Integración Social.

Artículo 12. Promotores y adquirentes o adjudicatarios

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

2. El acceso a la propiedad de una Vivienda con Protección Pública podrá realizarse mediante compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o en comunidad, en régimen de cooperativa, o cualquier otra asociación con personalidad jurídica, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar.

3. Las previsiones contenidas en este Decreto al promotor individual para uso propio se aplicarán a la persona física que siendo titular del suelo pretenda construir sobre él una única Vivienda con Protección Pública para su uso propio.

4. Se entiende por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

5. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas.

6. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las Viviendas con Protección Pública.

Artículo 13. Condiciones para acceder a las ayudas para la adquisición y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública

1. Para acceder a la financiación establecida en el presente Decreto para la adquisición y arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública, los destinatarios de las viviendas deberán cumplir en el momento de la solicitud, los siguientes requisitos:

a) No ser propietarios ni titulares de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional ni sobre vivienda libre en la Comunidad de Madrid, salvo que respecto de esta última sea copropietario sin tener derecho al uso de la misma; o bien se trate de una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad; o que dicha vivienda tenga una superficie inadecuada a la composición familiar del destinatario, entendiéndose por tal aquella que tenga una superficie construida inferior a 10 metros cuadrados por miembro de la unidad familiar y, en todo caso, inferior a 32 metros cuadrados construidos.

b) No superar el límite de ingresos ponderados establecidos en cada caso en la presente norma, sin perjuicio de lo dispuesto para emigrantes en la legislación vigente.

2. El incumplimiento de las condiciones y de los requisitos exigidos, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, determinará la pérdida de los beneficios y el reintegro de las cantidades percibidas y bonificaciones tributarias incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Artículo 14. Contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento

1. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública deberán incluir las cláusulas que normativamente se establezcan. Dicha obligación será directamente exigida a los promotores y arrendadores de Viviendas con Protección Pública.

Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las Viviendas con Protección Pública habrán de visarse por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para su venta o uso propio estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

Si la compraventa o adjudicación en propiedad tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato o título.

El promotor remitirá copia simple de la escritura pública a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la citada Dirección General podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública.

Artículo 15. Entrega y Ocupación

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios en el plazo de tres meses, a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

El promotor comunicará a la Dirección General, en el plazo de los quince días siguientes a la entrega, que ha entregado la vivienda al adquirente, adjudicatario o arrendatario.

2. Los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública deberán proceder a la ocupación de las viviendas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

Artículo 16. Características de los préstamos cualificados

Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de Viviendas con Protección Pública tendrán las siguientes características:

a) La cuantía máxima será igual al 80 por 100 del precio máximo al que hubiera podido venderse la Vivienda con Protección Pública tanto si se destina a la venta o uso propio como al arrendamiento. Si se trata de Viviendas de Integración Social la cuantía máxima será del 50 por 100 del coste de construcción de la vivienda o del valor de tasación que éste no supere el precio de la Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial y del 100 por 100 del coste de construcción de las instalaciones para la integración y capacitación de sus moradores.

Si la vivienda tuviera garaje, taller de artesano, despacho profesional o anejo de vivienda rural vinculado en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo, calculada según establece el párrafo anterior, podrá incrementarse como máximo hasta el 60 por 100 del precio de venta de aquéllos.

Si la vivienda se destinara al arrendamiento y tuviera servicios auxiliares y complementarios para sus inquilinos la cuantía global del préstamo podrá incrementarse en una cantidad igual al 60 por 100 del precio máximo al que hubieran podido venderse si fuera viviendas con protección pública para venta.

b) El tipo de interés para los préstamos otorgados por Entidades de crédito será el fijado por Acuerdo del Consejo de Gobierno para los convenios que suscriban las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda con dichas Entidades.

El tipo de interés será el que se determine en cada caso, y el inicial será el vigente en el momento de concesión del préstamo.

c) El plazo de amortización será de quince años para las viviendas calificadas para venta o uso propio, y diez años en los casos de viviendas calificadas para arrendamiento y viviendas de integración social. Los préstamos gozarán de un periodo máximo de tres años de carencia desde su formalización cuando se concedan al promotor.

d) Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán crecientes en un 3 por 100 anual.

e) Los préstamos podrán garantizarse con hipoteca o, en su caso, con las garantías que puedan exigir a los prestatarios las Entidades de crédito.

Artículo 17. De la concesión de los préstamos cualificados

1. Podrán concederse préstamos cualificados al tipo del convenio suscrito con las Entidades de crédito, a los promotores de Viviendas con Protección Pública cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, según la ejecución de la inversión y el ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva de las viviendas o hasta el otorgamiento e inscripción registral de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en propiedad, o bien, en caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 90 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o en caso de promoción individual para uso propio, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán disponer del préstamo, al menos parcialmente, en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con la amortización anticipada de las cantidades percibidas.

2. Los préstamos al promotor no gozarán de subsidiación alguna, salvo en los casos de promotor individual para uso propio una vez transcurrido el período de carencia, de viviendas para arrendamiento y de Viviendas de Integración Social.

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

4. Mediante la escritura pública el comprador o adjudicatario formaliza la adquisición de la vivienda, asumiendo obligaciones derivadas de la hipoteca que la grava, debiendo comenzar, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito desde la fecha de su otorgamiento. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la Entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

5. La concesión de los préstamos de Viviendas con Protección Pública directamente al adquirente y al adjudicatario se atenderán a las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de Vivienda con Protección Pública.
- b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o título de adjudicación, debidamente visado, entre el adquirente y el promotor de la vivienda.
- c) Que, cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.
- d) Que entre la celebración del contrato de compraventa o título de adjudicación y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido seis meses.

Artículo 18. Calificación provisional

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública presentarán la solicitud de calificación provisional ante la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A dicha solicitud unirán:

- a) El proyecto básico o de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva.
- b) Licencia municipal de obras.
- c) Compromiso de cumplir las exigencias legales requeridas.
- d) Los documentos acreditativos de la identificación del solicitante.
- e) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes.

En el supuesto de no ser titulares los solicitantes, deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

Si no fuera posible presentar la licencia municipal de obras y siempre que hubiera transcurrido un mínimo de tres meses desde la solicitud, podrá presentarse en su lugar el resguardo de la solicitud junto con:

- a) Certificado de calificación urbanística de los terrenos y de dotación de servicios de los mismos, así como de los exigibles por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

b) Compromiso de efectuar las cesiones exigibles por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

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

Para su eficacia, el promotor podrá instar de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la expedición de la certificación de acto presunto, en los términos establecidos en el art. 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

apa.1.3 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

Artículo 19. De la modificación del proyecto de ejecución

Si durante la ejecución de las obras hubiere que introducir alteraciones sustanciales del proyecto inicialmente aprobado deberá obtenerse la aprobación de la modificación del proyecto por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la cual estará obligada a resolver expresamente sobre dicha modificación en el plazo máximo de un mes.

Artículo 20. Solicitud de calificación definitiva

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses desde la iniciación de cada una de ellas para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan, mediante certificación extendida al efecto por el facultativo-director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

3. La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia municipal de primera ocupación o resguardo de su solicitud si han transcurrido tres meses desde que se formuló.
- b) Licencia Municipal de obras, si no se presentó al solicitar la calificación provisional.
- c) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos, incluyendo, con precisión, la totalidad de las obras realizadas.
- d) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción.
- e) Certificado del facultativo-director acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de calidad establecidas para las Viviendas con Protección Pública.
- f) Póliza de seguro de incendios o documento que acredite su formalización.
- g) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios y visados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los que expresamente se fije el precio de venta o adjudicación, que en virtud del compromiso contraído, corresponde a cada vivienda.

h) Relación de adquirentes o adjudicatarios que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, con justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción.

apa.3.a Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

Artículo 21. Otorgamiento de calificación definitiva

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes verificará el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y la adecuación de la obra terminada al proyecto de ejecución final.

2. Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda comunicará al promotor los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

3. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda concederá o denegará la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, transcurrido el cual sin haber recaído resolución expresa, se entenderá denegada aquélla. El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará el expediente de construcción, la identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número y dependencias, sus datos registrales, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que por aplicación de las normas vigentes deban constar.

4. Cuando la construcción se haya ejecutado por fases, cada fase será objeto de una calificación.

5. Los promotores, constructores y facultativos estarán sujetos a la responsabilidad derivada de los vicios o defectos que afecten a la edificación, en los términos previstos en la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 22. Denegación de calificación definitiva

1. La denegación de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada, que no pone fin a la vía administrativa en la que se expresarán las causas en que se fundamente.

2. Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas que no sean calificadas definitivamente por causas imputables al promotor, podrán optar entre:

a) Resolver el contrato o título con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revalorizadas en la misma proporción en que se hubiera revisado el precio de venta o adjudicación de la vivienda desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el de la resolución del contrato o título.

b) Solicitar a la Dirección General de Agricultura y Vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o título de adjudicación o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente o adjudicatario se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por dicha Dirección General.

Del precio final de venta o adjudicación de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes o adjudicatarios en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva. Cuando no existan adquirentes o adjudicatarios o cuando existiendo opten por solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la entidad prestamista y el promotor.

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

SECCION SEGUNDA. Vivienda con protección pública para venta o uso propio

Artículo 23. Financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio

1. La financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio se otorgará al promotor y al adquirente o adjudicatario.

2. La financiación concedida al promotor podrá consistir en la concesión de préstamo cualificado a tipo de convenio, en la concesión de la subvención del tipo de interés del préstamo cualificado si se trata de promotor individual para uso propio, y en la concesión de subvención a fondo perdido, si se trata igualmente, de promotor individual para uso propio.

La financiación al adquirente o adjudicatario podrá consistir en la concesión de préstamo cualificado a tipo de convenio, en la concesión de la subvención del tipo de interés del préstamo cualificado, y en la concesión de subvención a fondo perdido.

3. Se concederá préstamo cualificado al promotor de viviendas para la venta o uso propio cuya superficie construida sea igual o inferior a 150 metros cuadrados y cuyos destinatarios tengan unos ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Se concederá préstamo cualificado al promotor individual para uso propio y al adquirente o adjudicatario de viviendas de superficie construida igual o inferior a 150 metros cuadrados siempre que tengan ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Artículo 24. Subsidiación de préstamos cualificados a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio

La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subsidiará a un tipo de interés del 7,5 por 100 anual los préstamos cualificados concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de Viviendas con Protección Pública de superficie construida igual o inferior a 110 metros cuadrados, si sus ingresos ponderados no exceden de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

La subsidiación a que se refiere el párrafo anterior se hará extensiva a las Viviendas con Protección Pública con superficie construida igual o inferior a 150 metros cuadrados destinadas a familias numerosas, con el mismo límite de ingresos ponderados mencionados.

La subsidiación se practicará una vez obtenida la calificación definitiva cuando se trate de promotor individual para uso propio.

Artículo 25. Subvenciones a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio

La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subvencionará, en la cuantía del 5 por 100 del precio global de la vivienda que figure en el contrato de compraventa o título de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo que conste en la escritura de declaración de obra nueva en el caso del promotor individual para uso propio, a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de Viviendas con Protección Pública con superficie construida igual o inferior a 110 metros cuadrados o 150 metros cuadrados en el caso de familia numerosa. Para ello será requisito necesario que aquéllos tengan unos ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional y que hayan obtenido préstamo cualificado.

El abono de la subvención se practicará cuando se trate del promotor individual para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y, en los restantes casos, cuando el adquirente o adjudicatario inicie la amortización del préstamo.

Artículo 26. Precios máximos de venta o adjudicación

1. El precio de venta o adjudicación de las Viviendas con Protección Pública será el precio de compraventa o valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva en promociones de viviendas para uso propio. Dicho precio no podrá ser superior al precio máximo legal de venta o adjudicación.

El precio máximo legal de venta o adjudicación de la Vivienda con Protección Pública vendrá determinado por el precio legal de venta o adjudicación de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, cuando la superficie construida de la vivienda no exceda de 110 metros cuadrados, o por el de las Viviendas a Precio Tasado cuando la vivienda tenga una superficie construida superior a 110 metros cuadrados.

El Módulo Ponderado aplicable en cada caso habrá de dividirse por el coeficiente de conversión de superficie construida en útil previsto en el art. 6 del presente Decreto . Será de aplicación la actualización que anualmente se lleve a cabo por la Administración del Estado de los módulos ponderados de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General y Viviendas a Precio Tasado.

2. El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie construida de los garajes, talleres de artesanos, despachos profesionales o anejos de vivienda rural vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas con protección pública no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie construida de la vivienda con que se adquieran.

A efectos de determinación del precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, sólo serán computables, como máximo, 32 metros cuadrados de superficie construida de garaje y 30 metros cuadrados de superficie construida para el conjunto de taller de artesano, despacho profesional o anejo de vivienda rural, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

El precio máximo de venta o adjudicación de los trasteros vinculados en proyecto y registralmente a las Viviendas con Protección Pública no podrá exceder del 7 por 100 del precio total de la vivienda.

3. En el caso de Viviendas con Protección Pública promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos imputables al coste de la vivienda que efectúe el cooperativista o comunero por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y

jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, no podrán ser superiores al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Se entenderán por gastos necesarios, los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta, en su caso, los de preamortización e intereses del crédito, los honorarios facultativos, las licencias de obras y otros de naturaleza análoga.

No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

apa.1 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

Artículo 27. Limitaciones a la facultad de disposición

1. Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio no podrán ser objeto de transmisión intervivos o cesión de uso por ningún título, por el promotor para uso propio, adquirente o adjudicatario, durante el plazo de cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, previo reintegro de los subsidios y subvenciones recibidos con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. Las limitaciones a que se refiere el apartado 1 de este artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa o adjudicación en propiedad y en la póliza del préstamo.

4. El precio máximo de venta de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio en segundas y posteriores transmisiones realizadas durante la vigencia del plazo de protección será el correspondiente a una Vivienda de Protección Pública para venta o uso propio que se califique provisionalmente en el año en que tenga lugar el contrato de compraventa, en la correspondiente área geográfica.

SECCION TERCERA. Viviendas con protección pública para arrendamiento

Artículo 28. Programas de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento

La financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento será aplicable a las:

a) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, destinadas a personas con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

b) Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, destinadas a personas menores de treinta y dos años o mayores de sesenta y cinco años, con ingresos ponderados que no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento tendrán una superficie construida máxima de 60 metros cuadrados, si tienen un dormitorio; de 80 metros cuadrados, si tienen dos; y, de 110 metros cuadrados, si tienen tres.

Las Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores tendrán una superficie construida máxima de 60 metros cuadrados, si tienen un dormitorio y de 80 metros cuadrados, si tienen dos.

En los edificios destinados a Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores podrán establecerse servicios auxiliares y complementarios para sus inquilinos. La superficie construida destinada a los mismos y susceptible de protección no podrá exceder del 25 por 100 de la superficie construida total de las viviendas.

Artículo 29. Financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento

1. La financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento se otorgará al promotor y al arrendatario.

2. La financiación concedida al promotor podrá consistir en la concesión de préstamo cualificado a tipo de convenio y la subsidiación del tipo de interés de dicho préstamo; y, en la concesión de subvención a fondo perdido.

La financiación concedida al arrendatario podrá consistir en la concesión de una subvención en cuantía equivalente a la de la fianza legal del arrendamiento o a la renta del primer año de arrendamiento.

Artículo 30. Subsidiación de préstamos cualificados a promotores

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subsidiará a un tipo de interés del 7 por 100 anual los préstamos cualificados concedidos a los promotores de Viviendas con Protección Pública con destino a arrendamiento. La subsidiación se extenderá a todo el período de amortización del préstamo cualificado.

2. Si el promotor de viviendas para arrendamiento transfiere su titularidad en bloque, el adquirente se subrogará en las obligaciones asumidas por el promotor al amparo de este Decreto y la subsidiación de los préstamos continuará hasta el final de su período de amortización.

apa.1 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

Artículo 31. Subvenciones y otras ayudas económicas a promotores y arrendatarios

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subvencionará al promotor en la cuantía del 15 por 100 del precio máximo legal al que hubieran podido venderse las viviendas si hubiesen sido calificadas como Viviendas con Protección Pública para venta.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función al número de viviendas efectivamente arrendadas.

Por las Administraciones Públicas se cederá suelo gratuito para la promoción de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores. En los convenios que se suscriban entre las distintas Administraciones Públicas intervinientes se establecerán las condiciones que resulten de aplicación a dichas promociones.

2. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, abonará al arrendatario cuyos ingresos ponderados no excedan de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional el importe de la fianza legal que deba prestar. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes recuperará el importe de la fianza, en todo o en parte, al final del arrendamiento.

Si, además, los arrendatarios fuesen matrimonio con edades inferiores a treinta y dos años y sus ingresos ponderados no excedan de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subvencionará la renta del primer año de arrendamiento.

Artículo 32. Condiciones de los arrendamientos

1. Las Viviendas de Protección Pública construidas para arrendamiento deberán destinarse al mismo durante un período mínimo de diez años, con las limitaciones en cuanto a límite de renta y régimen de uso que se contemplan en este Decreto. Transcurrido ese período el destino y el precio de las viviendas será libre.

En el supuesto de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, si se hubiesen establecido servicios auxiliares y complementarios para los inquilinos, el arrendador deberá garantizar que los locales del edificio donde han de prestarse tales servicios están afectos a dichos fines. Dichos locales podrán ser arrendados a precio libre a terceros que lleven a cabo la explotación de los servicios mencionados.

2. Los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El promotor deberá asumir la administración y explotación del inmueble hasta que concluya el período de amortización de los préstamos concedidos para su construcción.

4. Una vez alcanzado el período mínimo de dedicación a arrendamiento, se incentivará la adquisición preferente de la vivienda por parte del arrendatario.

5. Si, al término de los diez años procediera el desalojo, los inquilinos con más de sesenta y cinco años tendrán derecho preferente al arrendamiento de otra vivienda dentro del Programa de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores.

6. Las Viviendas con Protección Pública destinadas al arrendamiento no podrán ser objeto de subarrendamiento.

Artículo 33. Rentas máximas de los arrendamientos

1. El importe máximo de la renta anual de una Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento será del 7,5 por 100 del precio máximo de venta de la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

En el caso de que se trate de Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, el importe máximo de la renta anual sea del 4,7 por 100 del precio máximo de venta de la vivienda.

2. La renta inicial podrá actualizarse de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. La renta incluirá la retribución del órgano de administración, que asumirá los fallidos que se produzcan, y el mantenimiento preventivo y de reposición de elementos del edificio.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios que disfrute el inquilino, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación arrendaticia aplicable.

Artículo 34. Arrendamiento con opción de compra

1. El promotor podrá ceder, con opción de compra, hasta el 50 por 100 de las viviendas a sus usuarios si éstos lo solicitan. El inquilino podrá optar entre el alquiler o el alquiler con opción de compra respecto de dichas viviendas en el momento de la firma del contrato de arrendamiento o de su renovación.

2. Si el arrendamiento se hubiese celebrado con derecho de opción de compra, la renta máxima anual será del 10 por 100 del precio máximo de venta de la vivienda en el momento de la firma del contrato de arrendamiento y se actualizará de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La diferencia entre la renta del arrendamiento con opción de compra y la renta que corresponde por arrendamiento simple se destinará al pago de la vivienda, como pago a cuenta. Si transcurrido el plazo de afección de la vivienda al régimen de arrendamiento, el arrendatario no ejercita el derecho de opción de compra, el promotor devolverá al inquilino las cantidades adelantadas.

3. El precio de venta para los inquilinos que ejerzan el derecho de opción de compra será, como máximo, el constituido por la diferencia entre el precio legal de la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento actualizado al 4 por 100 y la suma de las cantidades entregadas a cuenta actualizadas también al 4 por 100.

SECCION CUARTA. Viviendas de Integración Social

Artículo 35. Viviendas de Integración Social. Concepto y superficies máximas protegibles

Son Viviendas de Integración Social las destinadas a la atención de la población necesitada de especial protección social.

Tendrán una superficie construida máxima de 100 metros cuadrados para familias de hasta seis miembros. Dicha superficie se incrementará proporcionalmente hasta una superficie construida máxima de 130 metros cuadrados para familias de diez miembros. A partir de tal composición familiar, procederá al realojo en dos viviendas.

Las Viviendas de Integración Social podrán disponer de instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores.

par.1 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

Artículo 36. Convenios

La promoción, construcción, financiación y administración de las Viviendas de Integración Social se efectuará mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y, en su caso, con las entidades privadas.

Artículo 37. Condiciones de titularidad y uso

Los convenios establecerán las condiciones básicas de titularidad y uso de las viviendas objeto de actuación y la previsión de infraestructura y equipamientos de carácter comunitario, sanitario y educativo para la capacitación e integración social de los destinatarios.

Artículo 38. Financiación

La financiación de la construcción de las Viviendas de Integración Social será del 100 por 100 por parte de las Administraciones Públicas y entidades privadas que con aquéllas pudieran concurrir.

Artículo 39. Ayudas a la promoción de Viviendas de Integración Social

La financiación cualificada a la Vivienda de Integración Social consistirá en la concesión al promotor de préstamo cualificado a tipo de convenio, subsidiación del tipo de interés de dicho préstamo y subvención a fondo perdido.

Artículo 40. Subsidiación de préstamos cualificados

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subsidiará a un tipo de interés del 3 por 100 anual los préstamos concedidos para la promoción de Viviendas de Integración Social.

2. La subsidiación comprenderá también el período de carencia del préstamo cualificado.

Artículo 41. Subvenciones al promotor

La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes subvencionará al promotor en la cuantía del 50 por 100 del coste de la construcción.

En el caso de la adquisición del inmueble para destinarlo a Viviendas de Integración Social, se subvencionará hasta el 50 por 100 del valor de tasación del inmueble, sin que dicho valor pueda ser superior al establecido para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

CAPITULO III. DE LA REHABILITACION CON PROTECCION PUBLICA

SECCION PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 42. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública

Tendrán la consideración de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública:

- a) Las actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas.
- b) Las actuaciones de rehabilitación con protección pública en Zona de Rehabilitación Integrada.

Artículo 43. Promotores

Podrán solicitar la calificación de actuación de rehabilitación con protección pública las personas físicas, ya sea el propietario de la vivienda o el inquilino, y las personas jurídicas.

Artículo 44. Limitaciones a la facultad de disposición

1. Las viviendas rehabilitadas con protección pública que hayan sido objeto de subvención en función de las condiciones socio-económicas de los destinatarios no podrán ser objeto de transmisión onerosa por actos intervivos durante el plazo de cinco años desde la concesión de la ayuda sin reintegrar la totalidad del importe percibido, incrementado con el interés legal desde el momento de la concesión.

2. En los casos de subvenciones anticipadas, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá exigir al beneficiario la anotación preventiva de la resolución por la que se concede ésta, en los términos establecidos en el art. 26.2 de la Ley Hipotecaria, o cualquier otro tipo de garantía que se establezca para salvaguardar el destino de la subvención.

Artículo 45. Presupuesto protegible

1. Se considerará presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación con protección pública su coste real, determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, honorarios de los profesionales intervinientes, informes técnicos, excavaciones arqueológicas, indemnizaciones, realojos y los tributos derivados de la actuación todos ellos debidamente acreditados, con los límites máximos establecidos en la presente norma.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie construida máxima computable por vivienda será la de 150 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

SECCION SEGUNDA. Rehabilitacion con protección publica de edificaciones aisladas

Artículo 46. Actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas

1. Se consideran actuaciones de rehabilitación con protección publica en edificaciones aisladas las siguientes:

a) La rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional, de edificio o vivienda unifamiliar de más de cuarenta y cinco años.

b) La rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional, de edificio o vivienda unifamiliar de más de cuarenta y cinco años, con destino a su arrendamiento tasado a personas con ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

c) La rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional, de edificio o vivienda unifamiliar catalogado.

d) La rehabilitación, consistente en la adecuación de habitabilidad de vivienda para adaptar su uso por minusválidos cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

e) La rehabilitación integral de vivienda unifamiliar de tipología rural de más de treinta años para personas cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Se entiende por vivienda unifamiliar de tipología rural la ubicada en áreas rurales o municipios de hasta 2.000 habitantes que mantengan actividades agrícolas, forestales o ganaderas.

2. Se considera adecuación estructural la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

3. Se considera adecuación funcional la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes de acceso, ascensores, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales del agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

4. Se consideran obras de adecuación de habitabilidad de una vivienda:

a) Las que proporcionen condiciones mínimas en la vivienda respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y en su caso de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

b) Las obras de adecuación que posibiliten en la vivienda ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de aguas, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su uso por personas con minusvalías.

c) La ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras o a través de cerramientos de terrazas siempre que la superficie construida resultante no exceda de 150 metros cuadrados.

5. Se considera rehabilitación integral la que precisa tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional como de habitabilidad.

Artículo 47. Requisitos y condiciones generales para la obtención de la calificación y concesión de las ayudas económicas

Para la obtención de las ayudas económicas a la rehabilitación con Protección Pública de edificaciones aisladas será necesaria la calificación como protegible de la actuación prevista por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, para lo cual deberán cumplirse los siguientes requisitos:

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

b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructurante u organización global originales. Excepcionalmente se admitirán actuaciones que lleven consigo la alteración de la configuración estructurante u organización global cuando ésta carezca de valor arquitectónico o topológico.

c) Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de sus instalaciones, pudiendo establecerse calificaciones por fases siempre que estén previstas inicialmente o atiendan a los criterios de coherencia fijados.

d) Que las obras no se inicien hasta la obtención de la calificación provisional de rehabilitación o que no hayan transcurrido más de dos meses desde la fecha de inicio de las obras hasta la de la solicitud de la calificación provisional en los supuestos en que exista orden de ejecución municipal o urgencia justificada.

e) Que, una vez efectuadas las actuaciones en el edificio, la superficie construida destinada a viviendas supere el 50 por 100 de la superficie construida total, excluyendo del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante cuando no estén destinadas a vivienda.

f) Que las viviendas objeto de rehabilitación sean destinadas a residencia habitual y permanente cualquiera que sea su régimen de tenencia, salvo en las viviendas de tipología rural.

g) Que el régimen de utilización de las viviendas a rehabilitar sea la propiedad, el usufructo, o el arrendamiento, sin que sea admisible la simple cesión de uso de las mismas.

Artículo 48. Ayudas económicas

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

a) En los supuestos de rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares de más de cuarenta y cinco años, se concederá una subvención al promotor de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si en el edificio hubiese viviendas arrendadas sujetas a prórroga forzosa la subvención por cada una de ellas se ampliará hasta un 30 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda.

b) En los supuestos de rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares de más de cuarenta y cinco años con destino a su arrendamiento tasado para personas con ingresos ponderados que no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, la subvención al promotor alcanzará hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible. Los edificios o viviendas rehabilitados con destino a arrendamiento tasado deberán destinarse a este régimen durante un plazo mínimo de diez años, durante el cual la renta será la misma que la prevista para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento. Transcurrido el plazo de vinculación se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidas.

c) En caso de rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares catalogados, se concederá una subvención al promotor de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si en el edificio hubiese viviendas arrendadas sujetas a prórroga forzosa, se concederá, por cada una de ellas, una subvención de hasta el 30 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda.

d) En los supuestos de rehabilitación, consistente en la adecuación de habitabilidad de vivienda, para adaptar su uso por minusválidos, cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, la subvención alcanzará hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible.

e) En el caso de rehabilitación integral de viviendas unifamiliares de tipología rural de más de treinta años para personas cuyos ingresos ponderados no excedan de 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, se concederá al promotor una subvención de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

2. Las subvenciones a las que se refieren las letras anteriores son incompatibles entre sí, y el importe máximo a percibir en concepto de subvención por vivienda será de 250.000 pesetas, salvo en el supuesto de rehabilitación de edificio o vivienda unifamiliar con destino a arrendamiento tasado, en que dicho límite se eleva a 800.000 pesetas por vivienda.

3. Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la subvención con el otorgamiento de la calificación provisional, abonándose el resto con el otorgamiento de la calificación definitiva.

apa.2 Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

SECCION TERCERA. Rehabilitación con protección pública en zonas de rehabilitación integrada

Artículo 49. Concepto

Se consideran actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada, las actuaciones de rehabilitación que tienen por objeto la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito y, en su caso, del equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la zona y tenga carácter de uso coadyuvante a las viviendas.

Artículo 50. Requisitos y condiciones para la declaración de Zona de Rehabilitación Integrada

Para obtener la declaración de "Zona de Rehabilitación Integrada" deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de un área concreta o conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente.
- b) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial.
- c) Que, en el supuesto de que sea necesaria la demolición de las edificaciones, éstas no superen el 20 por 100 del total de la actuación y las restantes no comporten la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
- d) Que las actuaciones se adecuen al planeamiento vigente y se haya obtenido la correspondiente licencia de obras o se pueda obtener según justifique el correspondiente certificado de condiciones urbanísticas.
- e) Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de dicha Zona.

Artículo 51. Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes declarará la Zona de Rehabilitación Integrada mediante Orden en función de la homogeneidad tipológica, el interés arquitectónico o urbanístico, y el grado de deterioro y circunstancias socioeconómicas de los residentes de la zona.

Artículo 52. Ayudas económicas

Una vez declarada la Zona de Rehabilitación Integrada, los propietarios o residentes tendrán derecho a percibir una subvención de hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con las siguientes limitaciones:

- a) En el caso de rehabilitación de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 250.000 pesetas.
- b) En el caso de rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional, el importe de la subvención no podrá superar el 25 por 100 de las ayudas destinadas a las viviendas.

Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la subvención al inicio de las obras abonándose el resto a la finalización de éstas.

Dada nueva redacción por art.un D 24/1998 de 12 febrero 1998

CAPITULO IV. RECURSOS FINANCIEROS

Artículo 53. Recursos financieros

1. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid determinará el importe máximo de recursos autonómicos que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales y vinculadas a las actuaciones protegidas financiables durante el período de aplicación del Plan en función de lo que dispongan las Leyes de Presupuestos de la Comunidad de Madrid.

El número de actuaciones protegibles establecidas en el presente Decreto es el fijado en el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 16 de abril de 1996 y ratificado por la Asamblea de Madrid el 19 de junio de 1996.

2. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda, fijará el volumen máximo de recursos a convenir por la Comunidad de Madrid con Entidades de crédito públicas y privadas para la concesión de préstamos cualificados para actuaciones protegibles.

3. El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrá fijar la distribución de recursos entre las diferentes modalidades de actuaciones protegibles, los distintos programas anuales de actuación y los municipios de la Comunidad.

La distribución podrá ser modificada en función de los factores sociales, económicos y financieros que afecten al sector de la vivienda.

Artículo 54. Convenios con entidades de crédito

Las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y Hacienda podrán establecer convenios con las Entidades de crédito, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de todos los tipos de actuaciones protegibles, a efectos de subsidiar la totalidad o parte de aquéllas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Decreto .

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Coeficientes ponderadores

1. Los coeficientes ponderadores N y A, a que se refiere el art. 9, aplicables a la determinación de los ingresos ponderados, serán los siguientes:

Coeficiente ponderador N:

Número de miembros de la familia	Coeficiente ponderación
Familias de dos miembros	0,95
Familias de tres miembros	0,90
Familias de cuatro miembros	0,85
Familias de cinco miembros	0,81
Familias de seis miembros	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02.

Coeficiente ponderador A:

Familias cuyos ingresos se deben a dos perceptores: 0,95.

Familias cuyos ingresos se deben a tres o más perceptores: 0,90.

2. Los coeficientes ponderadores N y A correspondientes a una persona que no esté integrada en una unidad familiar tendrán un valor igual a la unidad, sin perjuicio de que por su edad o minusvalía pueda serle aplicable lo dispuesto en el art. 9.

Disposición Adicional Segunda. Compatibilidad de las ayudas

Las ayudas previstas en el presente Decreto para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, y para la Rehabilitación con Protección Pública de edificaciones aisladas, serán en todo caso incompatibles con las previstas en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo para el período 1996-1999, el Decreto 7/1994, de 20 de enero, sobre Ayudas Económicas de la Comunidad de Madrid para la adquisición y arrendamiento de viviendas a Precio Tasado y de Protección Oficial en Régimen General de nueva construcción, y el Decreto 6/1994, de 20 de enero, de la Comunidad de Madrid, por el que se regulan las ayudas a la Rehabilitación del Patrimonio edificado residencial y urbano.

Las ayudas previstas en el presente Decreto para la Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada serán compatibles con las previstas en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo para el período 1996-2000 y en el Decreto 6/1994, de 20 de enero, de la Comunidad de Madrid, por el que se regulan las ayudas a la Rehabilitación del Patrimonio edificado residencial y urbano.

Disposición Adicional Tercera. Eficacia temporal

No podrán concederse préstamos cualificados con posterioridad al 1 de abril del año 2001.

No podrán reconocerse ayudas económicas directas vinculadas a la obtención del préstamo cualificado con posterioridad al 31 de diciembre del año 2004. Sin embargo, podrán reconocerse las ayudas económicas directas al arrendamiento durante el período en que la vivienda esté afecta al régimen de arrendamiento.

DISPOSICION TRANSITORIA

Disposición Transitoria Unica. Regímenes subsistentes

Las viviendas acogidas a cualesquiera regímenes de Protección Oficial no previstos en el presente **Decreto** continuarán rigiéndose por su normativa específica.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera. Normativa supletoria aplicable

En lo no previsto en el presente **Decreto** regirán como supletorias las normativas estatal y autonómica vigentes en materia de vivienda de protección oficial.

Disposición Final Segunda. Desarrollo

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