

Decreto 45/2002, de 14 marzo , de la Consejería De Obras Públicas, Urbanismo Y Transportes, por el que se modifica el Decreto 11/2001, de 25-1-2001, de financiación cualificada a actuaciones protegidas y su régimen jurídico para el período 2001-2004 (BOCM 25 marzo DE 2002)

Preámbulo

Mediante Decreto 11/2001, de 25 de enero, la Comunidad de Madrid reguló la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004.

Desde la entrada en vigor de dicho Decreto, diversas normas autonómicas y estatales aprobadas con posterioridad han venido a introducir importantes modificaciones en la regulación del sector de la vivienda que afectan a las Viviendas con Protección Pública y a la Rehabilitación con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, objeto del citado Decreto.

Al respecto, la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, ha establecido un nuevo procedimiento de intervención municipal en actos de construcción, edificación y usos del suelo, que viene a modificar el de concesión de la calificación provisional y definitiva de las Viviendas con Protección Pública. A ello, hay que añadir que mediante Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, la Administración del Estado ha establecido las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el marco del Plan 2002-2005, el cual prevé un sistema de financiación distinto al previsto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, regulador del Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, modificando diversos aspectos que intervienen en la concesión de las ayudas a la vivienda, tales como la determinación de los ingresos familiares y de los precios máximos de venta o adjudicación, entre los más importantes. La necesaria similitud que debe darse entre el Plan estatal y el autonómico, y más, desde el momento en que se contempla la posibilidad de que las Viviendas con Protección Pública que cumplan determinados parámetros puedan obtener la financiación cualificada estatal, aconsejan la modificación puntual del Decreto 11/2001.

La presente norma no constituye, por tanto, una modificación sustancial del Decreto 11/2001, de 25 de enero, cuyo sistema de financiación cualificada se mantiene en los mismos términos, sino una adaptación técnica del mismo a lo establecido por la más reciente normativa, de ahí que el presente Decreto venga a incidir sobre todo en cuestiones procedimentales.

Cumplimentados los trámites establecidos en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, para la elaboración de reglamentos, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en uso de la competencia que le confiere el artículo 31.b) de la Ley 1/1983, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 14 de marzo de 2002, dispongo:

Artículo único.

Se modifican los preceptos del Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, que a continuación se indican:

Uno: Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 4, que queda redactada en los siguientes términos:

7b) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio de Viviendas con Protección Pública no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio

nacional; ni lo sean sobre una vivienda libre en el mismo término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas?

Dos: Se modifica el artículo 5, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 5

Ingresos familiares

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en número de veces el salario mínimo interprofesional, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. A estos efectos, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se establecerá el coeficiente corrector, al que se refiere el apartado 4 de dicho artículo, así como la documentación que habrá de aportar el interesado para acreditar sus ingresos familiares, cuando no hubiese presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello?

Tres: Se modifican las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 8, los apartados 3 y 4 del artículo 22, el apartado 3 del artículo 25, la letra c) del apartado 1 del artículo 36 y el apartado 1 del artículo 38, en el sentido de que las referencias efectuadas en los mismos a ingresos familiares en millones de pesetas o euros deben entenderse en número de veces el salario mínimo interprofesional, con las siguientes equivalencias: 75.500.000 pesetas (33.055,67 euros)? se sustituye por 75,5 veces el salario mínimo interprofesional?, 73.500.000 pesetas (21.035,42 euros)? se sustituye por 73,5 veces el salario mínimo interprofesional?, y 72.500.000 pesetas (15.025,30 euros)? se sustituye por 72,5 veces el salario mínimo interprofesional?, y que las referencias efectuadas en los mismos a los menores de treinta y dos años ha de entenderse a menores de treinta y cinco años.

Cuatro: Se adiciona un apartado nuevo al artículo 13, numerado como 2, pasando el contenido del actual apartado 2 a ser el del apartado 3, con el siguiente tenor literal:

2. El precio del suelo que conste en los documentos acreditativos de su titularidad o en aquellos que acrediten la disponibilidad del suelo para construir, no impedirá la calificación de las viviendas, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven de las determinaciones del planeamiento urbanístico o de la aplicación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid?

Cinco: Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 15, que queda redactada en los siguientes términos:

a) Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras?

Seis: Se modifican los apartados 2, 3 y 5 del artículo 23, que quedan redactados en los siguientes términos:

2. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta o adjudicación de las Viviendas con Protección Pública será establecido mediante Orden de la Consejería Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con arreglo al sistema previsto en la normativa estatal reguladora de los Planes de Vivienda y Suelo. Dicha Orden establecerá los precios máximos de venta o adjudicación para cada uno de los municipios o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid.

3. La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también:

a) A los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. 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.

b) A los garajes y trasteros. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta o adjudicación de tales anejos, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 (40 por 100 si se trata de garajes en porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta o adjudicación 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.

c) A 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 o adjudicatario 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.

d) A los terrenos y obras de urbanización con el límite del 25 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta fijado en la calificación definitiva por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Dicho límite será del 15 por 100 (20 por 100 si el conjunto urbanístico determinado por el instrumento de planeamiento correspondiente afecta a 500 o más viviendas) cuando se trate de Viviendas con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos promovidas sobre suelo destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de este tipo de viviendas o de Viviendas con Protección Pública promovidas sobre suelo destinado expresamente a la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

5. En el supuesto de promociones de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o mejoras de calidades, aun cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes o adjudicatarios, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta o adjudicación?.

Siete: Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 24, que quedan redactados en los siguientes términos:

?1. El adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio no podrá transmitir intervivos la vivienda para la que hubiere obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de cinco años desde la formalización de dicho préstamo, sin recabar autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la cual se concederá previo reintegro de las ayudas económicas directas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción. Transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado podrá transmitir intervivos la vivienda sin necesidad de recabar autorización de venta.

La transmisión intervivos de la vivienda, determinará la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

2. El propietario de Vivienda con Protección Pública destinada a venta o uso propio, que no la hubiese enajenado pero tampoco la hubiese destinado al uso propio por justa causa con autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, podrá cederla en arrendamiento una vez transcurra un año desde la fecha de calificación definitiva. La renta anual máxima inicial será un 7 por 100 del precio legal máximo al que se refiere el último párrafo del apartado 2 del artículo 20 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, aplicando la cuantía del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento?.

Ocho: Se modifica el apartado 1 del artículo 27, que queda redactado en los siguientes términos:

?1. La renta anual máxima inicial de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será un porcentaje del precio legal máximo al que se refiere el último párrafo del apartado 2

del artículo 20 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, aplicando la cuantía del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación definitiva de la vivienda.

Dichos porcentajes serán, en el caso de Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento, de un 7 por 100 cuando su vinculación al régimen de arrendamiento sea por plazo de diez años y de un 4 por 100 cuando lo sea por plazo de veinticinco años. En el caso de Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores será de un 3,7 por 100?

Nueve: Se adiciona un último párrafo a la letra a) del artículo 29, con el siguiente tenor literal:

¿En el supuesto de que el promotor sea público o privado sin ánimo de lucro, por causa justificada, podrá éste, en cualquier momento del período de amortización del préstamo cualificado, solicitar la sustitución de la subsidiación del préstamo por una subvención por cuantía equivalente al importe que la subsidiación generaría durante todo el período que restase. Dicho importe se abonará al beneficiario, en función de las disponibilidades presupuestarias, de una sola vez o fraccionadamente a lo largo de un período máximo de cuatro años?

Diez: Se modifica el primer párrafo del apartado 3 del artículo 35, en el sentido de que la referencia efectuada en el mismo al artículo 23.5?, ha de entenderse al artículo 23.3.b)?.

Once: Se modifica el primer párrafo del apartado 2 del artículo 40, en el sentido de que la referencia efectuada en el mismo al Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, desarrollado por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio? ha de entenderse al Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005, desarrollado por el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero?.

Doce: Se modifica la Disposición adicional séptima, en el sentido de que las referencias efectuadas en la misma al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio?, al Capítulo V del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio?, y a las Secciones 3ª, 4ª y 5ª del Capítulo V del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio?, han de entenderse, respectivamente, al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero?, al Capítulo VI del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero?, y a las Secciones 3ª y 4ª del Capítulo V del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero?.

Trece: Se suprimen en los artículos que a continuación se indican las referencias siguientes:

-Artículo 3, apartado 2 párrafo primero: ?... y, en su caso, de anejos de labradores, ganaderos y talleres artesanos,...?.

-Artículo 6, apartados 6 y 7: ?..., taller artesano, anejo de vivienda rural, ...?.

-Artículo 7, apartado 3: ?..., cuando no se haya obtenido financiación cualificada, o habiéndose obtenido ésta consista únicamente en subvención, ...?.

-Artículo 8, apartado 1, letra b). b.1): ?..., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, ...?.

-Artículo 13, apartado 1, letra d): ?Resguardo de la solicitud de licencia municipal de obras junto con...?.

-Artículo 15, apartado 3, letra f): ?... (en el supuesto de que no hubiesen sido visados anteriormente como consecuencia de haberse entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda por parte de los adquirentes o adjudicatarios) ...?.

-Artículo 19, letra d), párrafo cuarto: ?..., taller artesano, o anejo de vivienda rural ...?.

-Artículo 22, apartado 3, letra b), segundo párrafo: ?... y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, ...?.

-Artículo 22, apartado 3, letra b). b.2., primer párrafo: ?... o incrementar ...?.

-Artículo 26, apartado 1, primer párrafo: ?..., cuando no se hubiese obtenido financiación cualificada, o habiéndose obtenido, ésta consista únicamente en subvención?.

Catorce: Se suprimen en los apartados de los artículos que a continuación se enumeran, las letras y párrafos siguientes: la letra e) del apartado 3 del artículo 15; el último párrafo del apartado 3 del artículo 22; el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 35; los dos últimos párrafos de la letra b) del artículo 38; las letras a), b) y c) del apartado 2 del artículo 40; y el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 40.

Quince: Se suprime la Disposición adicional quinta y el apartado 2 de la Disposición adicional octava.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Por la Comunidad de Madrid y las Entidades de crédito colaboradoras en la financiación cualificada de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el marco de los Planes estatales, podrá convenirse un sistema de financiación, por el que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de Viviendas de Protección Oficial correspondientes a promociones acogidas a Planes de Vivienda y Suelo anteriores al Plan 2002-2005, así como los adquirentes de Viviendas a Precio Tasado o Vivienda ya construida en el ámbito de los indicados Planes de Vivienda y Suelo, al reconocérseles el derecho a subvención con cargo al Ministerio de Fomento (que no consista propiamente en la Ayuda Estatal Directa a la Entrada) y/o Comunidad de Madrid prevista en la normativa reguladora y complementaria de dichos Planes de Vivienda y Suelo, podrán dirigirse a la Entidad de crédito con la que vayan a formalizar o hayan formalizado préstamo cualificado para que por ésta se les abone la subvención o subvenciones reconocidas.

El abono de la subvención o subvenciones por la Entidad de crédito se efectuará en un solo pago y será reintegrado a la misma por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en la forma y condiciones que se estipulen en el Convenio que pueda suscribirse al efecto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

1. Las modificaciones introducidas al texto del Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el presente Decreto, serán de aplicación a las Viviendas con Protección Pública y actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública que se califiquen provisionalmente con posterioridad a la entrada en vigor de este último.

2. La condición general para acceder a la financiación cualificada prevista en el artículo 4.1 b) y el sistema de determinación de ingresos familiares establecido en el artículo 5 del Decreto 11/2001, de 25 de enero, en la redacción dada por la presente norma, serán de aplicación a todas las solicitudes de financiación cualificada a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio pendientes de resolución a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, que correspondan a Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero.

En cuanto al control de acceso a la Vivienda con Protección Pública, lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior, en la redacción dada por la presente norma, no serán de aplicación a los adquirentes o adjudicatarios que suscribieron contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, ni a los socios cooperativistas que adquirieron dicha condición a partir del 5 de febrero de 2001 y que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto no hubiesen suscrito aún títulos de adjudicación de vivienda, siéndoles de aplicación lo dispuesto en los citados

artículos en su redacción anterior.

3. Será de aplicación a las Viviendas con Protección Pública, cualquiera que sea el Decreto al amparo del cual se calificaron definitivamente, lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2, y en el artículo 29 a) del Decreto 11/2001, de 25 de enero, en la redacción dada por la presente norma.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

DISPOSICIÓN FINAL

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