Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de la Comunidad de Madrid

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 11 de septiembre de 2026

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-081-X
NIPO (Papel): 007-16-085-1
NIPO (ePUB): 007-16-082-5
ISBN: 978-84-340-2301-7
Depósito Legal: M-12884-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid 7

§ 3. Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid 9

§ 4. Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid 30

§ 5. Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid 47

§ 6. Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida 57

§ 7. Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid 64

§ 8. Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid 101

§ 9. Orden de 22 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre 103

§ 10. Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid 105

§ 11. Decreto 13/2018, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los procedimientos de adjudicación y de cambio de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas 110

§ 12. Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid 123

§ 13. Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales 128

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 14. Ley 4/2012, de 4 de julio, de modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica. [Inclusión parcial] 137

§ 15. Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. [Inclusión parcial] 139

§ 16. Orden de 27 de julio de 2026, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda 148

§ 17. Decreto 2/2021, de 13 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se crean los Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid 163

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 18. Decreto 181/1996, de 5 de diciembre , por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid 169

§ 19. Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid . . 176

NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación 182

§ 21. Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio 192

§ 22. Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid 194

§ 23. Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid 202

§ 24. Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid 222

§ 25. Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales 224

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 26. Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 234

§ 27. Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida 256

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 28. Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. [Inclusión parcial] 260

§ 29. Decreto 71/1999 de 20 de mayo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad de Madrid 277

§ 30. Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 285

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 31. Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid 336

§ 32. Decreto 177/2003, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid 415

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 33. Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid 441

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. . . 7

Preámbulo 7
Artículos 7
Disposiciones adicionales 8
Disposiciones finales 8

§ 3. Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. 9

Preámbulo 9
Artículos 10
Disposiciones transitorias 10
Disposiciones derogatorias 11
Disposiciones finales 11
ANEXO. Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid 11
CAPÍTULO I. La vivienda con protección pública 11
Sección primera. Disposiciones generales 11
Sección segunda. Régimen legal de protección pública 16
CAPÍTULO II. Calificación de la vivienda con protección pública 20
Disposiciones adicionales 24

§ 4. Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. 30

Preámbulo 30
Artículos 32
Disposiciones adicionales 32
Disposiciones transitorias 32
Disposiciones derogatorias 33
Disposiciones finales 33
ANEXO. Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid 34
CAPÍTULO I. La vivienda con protección pública 34
Sección primera. Disposiciones generales 34
Sección segunda. Régimen legal de protección pública 38
CAPÍTULO II. Calificación de la vivienda con protección pública 43

§ 5. Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid 47

Preámbulo 47
TÍTULO I. Disposiciones generales 49
TÍTULO II. Infracciones y sanciones 49
CAPÍTULO I. Infracciones 49
CAPÍTULO II. Sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción 52
CAPÍTULO III. Prescripción 53
TÍTULO III. Procedimiento y ejecución 54

Disposiciones adicionales . . . 55
Disposiciones transitorias . . . 56
Disposiciones derogatorias . . . 56
Disposiciones finales . . . 56

§ 6. Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida 57

Preámbulo . . . 57
Artículos . . . 59
Disposiciones transitorias . . . 63
Disposiciones derogatorias . . . 63
Disposiciones finales . . . 63

§ 7. Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 64

Preámbulo . . . 64
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 66
CAPÍTULO II. Parque de Viviendas de Emergencia Social . . . 70
CAPÍTULO III. Procedimiento de adjudicación de viviendas por especial necesidad . . . 70
CAPÍTULO IV. Procedimiento de adjudicación de viviendas por emergencia social . . . 75
CAPÍTULO V. Procedimiento de adjudicación de viviendas por sorteo . . . 77
CAPÍTULO VI. Notificación de la adjudicación y formalización de contrato . . . 80
CAPÍTULO VII. Nulidad de la adjudicación y resolución de los contratos . . . 81
Disposiciones adicionales . . . 81
Disposiciones transitorias . . . 83
Disposiciones derogatorias . . . 83
Disposiciones finales . . . 83
ANEXO 1. Baremo . . . 83

§ 8. Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid . . . 101

Preámbulo . . . 101
Artículos . . . 101

§ 9. Orden de 22 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre . . . 103

Preámbulo . . . 103
Artículos . . . 104
Disposiciones finales . . . 104

§ 10. Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid . . . 105

Preámbulo . . . 105
Artículos . . . 106
Disposiciones transitorias . . . 107
Disposiciones derogatorias . . . 109
Disposiciones finales . . . 109

§ 11. Decreto 13/2018, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los procedimientos de adjudicación y de cambio de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas . . . 110

Preámbulo . . . 110
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 112
CAPÍTULO II. Adjudicación de viviendas vinculadas a operaciones de realojo . . . 112
CAPÍTULO III. Cambio de viviendas vinculadas a operaciones de realojo . . . 118

Disposiciones transitorias . . . 122
Disposiciones finales . . . 122
ANEXOS. (Ver en BOCM núm. 64 de 15 de Marzo de 2018) . . . 122

§ 12. Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid . . . 123

Preámbulo . . . 123
Artículos . . . 125
Disposiciones adicionales . . . 126
Disposiciones transitorias . . . 127
Disposiciones derogatorias . . . 127
Disposiciones finales . . . 127

§ 13. Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales . . . 128

Preámbulo . . . 128
Artículos . . . 130
Disposiciones adicionales . . . 136
Disposiciones derogatorias . . . 136
Disposiciones finales . . . 136

ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 14. Ley 4/2012, de 4 de julio, de modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica. [Inclusión parcial] . . . 137

[. . .]

TÍTULO IV. Medidas en materia de racionalización del gasto público . . . 137

[. . .]

Disposiciones derogatorias . . . 137
Disposiciones finales . . . 138

§ 15. Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. [Inclusión parcial] . . . 139

Preámbulo . . . 139
TÍTULO I. Medidas tributarias . . . 144
TÍTULO II. Medidas administrativas . . . 144
CAPÍTULO I. Racionalización, organización y simplificación administrativa . . . 144
CAPÍTULO II. Actividad administrativa . . . 144
CAPÍTULO III. Recursos humanos . . . 145
TÍTULO III. Medidas de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno . . . 145
Disposiciones adicionales . . . 145
Disposiciones transitorias . . . 145
Disposiciones derogatorias . . . 146
Disposiciones finales . . . 146

§ 16. Orden de 27 de julio de 2026, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda . . . 148

Preámbulo . . . 148
CAPÍTULO I. Normas generales de acceso al programa . . . 150
CAPÍTULO II. Adhesión de las entidades financieras . . . 153
Disposiciones transitorias . . . 155
Disposiciones derogatorias . . . 156
Disposiciones finales . . . 156

ANEXO. Convenio entre la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y (entidad financiera correspondiente) sobre el programa Mi Primera Vivienda . . . 156

§ 17. Decreto 2/2021, de 13 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se crean los Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid . . . 163

Preámbulo . . . 163
Artículos . . . 164
Disposiciones adicionales . . . 168
Disposiciones derogatorias . . . 168
Disposiciones finales . . . 168

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 18. Decreto 181/1996, de 5 de diciembre , por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid. . . . 169

Preámbulo . . . 169
CAPÍTULO I. De las disposiciones generales . . . 170
CAPÍTULO II. Del régimen general de depósito . . . 171
CAPÍTULO III. Del régimen especial de depósito concertado . . . 173
Disposiciones transitorias . . . 175
Disposiciones derogatorias . . . 175
Disposiciones finales . . . 175

§ 19. Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid . . . 176

Preámbulo . . . 176
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 177
TÍTULO II. De las actuaciones inspectoras . . . 178
TÍTULO III. De las infracciones y sanciones . . . 179
Disposiciones adicionales . . . 180
Disposiciones transitorias . . . 180
Disposiciones finales . . . 180

NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación . . . 182

Preámbulo . . . 182
TÍTULO I. Del ámbito de aplicación de la Ley . . . 183
TÍTULO II. De los proyectos y la ejecución de las obras . . . 183
CAPÍTULO I. Ubicación y proyecto del edificio . . . 183
CAPÍTULO II. Ejecución de las obras . . . 185
TÍTULO III. De la promoción, enajenación y cesión de uso de viviendas y locales . . . 186
CAPÍTULO I. De la promoción . . . 186
CAPÍTULO II. Enajenación y cesión de uso . . . 187
TÍTULO IV. Del uso y conservación del edificio . . . 188
TÍTULO V. Infracciones y sanciones . . . 188
Disposiciones adicionales . . . 190
Disposiciones transitorias . . . 190
Disposiciones finales . . . 191

§ 21. Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio . . . 192

Preámbulo . . . 192
Artículos . . . 192
Disposiciones finales . . . 193

§ 22. Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid 194

Preámbulo 194
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 195
CAPÍTULO II. El Informe de Evaluación de los Edificios 196
CAPÍTULO III. Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid 199
Disposiciones transitorias 200
Disposiciones finales 201

§ 23. Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid 202

Preámbulo 202
Artículos 202
Disposiciones finales 203
ANEXO. Normas técnicas de calidad de las viviendas con protección pública NTC-VPP-97 203

§ 24. Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid 222

Preámbulo 222
Artículos 223
Disposiciones transitorias 223
Disposiciones finales 223

§ 25. Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales 224

Preámbulo 224
Artículos 226
Disposiciones derogatorias 233
Disposiciones finales 233

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 26. Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial] 234

Preámbulo 234
Artículos 235
Disposiciones derogatorias 235
Disposiciones finales 236
Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado 236
TÍTULO I. Disposiciones sustantivas aplicables a los tributos cedidos 236
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas 236
Sección 1ª. Escala autonómica 236

[. . .]

Sección 3ª. Deducciones autonómicas 236
CAPÍTULO II. Impuesto sobre el Patrimonio 241
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones 241
Sección 1ª. Reducciones de la base imponible 241
Sección 2ª. Tarifa y cuota tributaria 244
Sección 3ª. Bonificaciones de la cuota 244
Sección 4ª. Normas comunes 246
CAPÍTULO IV. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 246

Sección 1ª. Modalidad «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» . . . 246
Subsección 1.a Tipos de gravamen . . . 246
Subsección 2.a Bonificaciones . . . 247
Sección 2ª. Modalidad «Actos Jurídicos Documentados» . . . 249
Subsección 1ª. Tipos de gravamen . . . 249
Subsección 2ª. Bonificaciones . . . 250
CAPÍTULO V. Tributos sobre el juego . . . 253
Sección 1ª. Tasa Fiscal sobre los Juegos de Suerte, Envite y Azar . . . 253

[. . .]

TÍTULO II. Obligaciones formales . . . 254
CAPÍTULO I. Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . 254

[. . .]

Disposiciones transitorias . . . 255

§ 27. Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida. . . . 256

Preámbulo . . . 256
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto de la Ley . . . 258
TÍTULO I. Del mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los Arrendatarios de Viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 258
TÍTULO II. De la vivienda con protección pública para arrendamiento . . . 258
TÍTULO III. De la transmisión a terceros de viviendas con protección pública para arrendamiento . . . 259
Disposiciones adicionales . . . 259
Disposiciones transitorias . . . 259
Disposiciones finales . . . 259

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 28. Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. [Inclusión parcial] . . . 260

Preámbulo . . . 260
TÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación de la Ley . . . 261
TÍTULO II. Disposiciones generales . . . 262
CAPÍTULO I. Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAU) . . . 262
Sección primera. Disposiciones sobre el diseño de los elementos de la urbanización . . . 262
Sección segunda. Disposiciones sobre el diseño y ubicación del mobiliario urbano . . . 265
CAPÍTULO II. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas en edificios . . . 266
Sección primera. Accesibilidad en los edificios de uso público . . . 267
Sección segunda. Accesibilidad en los edificios de uso privado . . . 269
Sección tercera. Reserva de viviendas para personas en situación de movilidad reducida . . . 269
CAPÍTULO III. Disposiciones sobre barreras en los transportes públicos . . . 270

[. . .]

CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre barreras en la comunicación sensorial . . . 270
CAPÍTULO V. Disposiciones sobre ayudas técnicas . . . 270
TÍTULO III. Medidas de fomento . . . 271
TÍTULO IV. Medidas de control . . . 272
TÍTULO V. Régimen sancionador . . . 272
TÍTULO VI. Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras . . . 274
Disposiciones adicionales . . . 274
Disposiciones finales . . . 275

§ 29. Decreto 71/1999 de 20 de mayo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad de Madrid 277

Preámbulo 277
Artículos 278
Disposiciones adicionales 278
Disposiciones finales 278
Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas 278
CAPÍTULO I. Infracciones 278
CAPÍTULO II. Sanciones 279
CAPÍTULO III. Órganos competentes 280
CAPÍTULO IV. Procedimiento 282
CAPÍTULO V. Prescripción 283
CAPÍTULO VI. Ingresos 283

§ 30. Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 285

Preámbulo 285
Artículos 287
Disposiciones transitorias 287
Disposiciones finales 287
Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas 287
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 287
CAPÍTULO II. Barreras urbanísticas 289
CAPÍTULO III. Barreras en edificios 291
Sección 1. Accesibilidad en los edificios de uso público 291
Sección 2. Accesibilidad en los edificios de uso privado 293
CAPÍTULO IV. Barreras en los transportes públicos 294
Sección 1. Accesibilidad en los transportes públicos 294
Sección 2. Accesibilidad en los transportes privados 295
CAPÍTULO V. Barreras en la comunicación sensorial 295
CAPÍTULO VI. Ayudas técnicas 295
CAPÍTULO VII. Medidas de control 296
Normas técnicas 297
Gráficos 320

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 31. Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid 336

Preámbulo 336
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 340
TÍTULO I. De las sociedades cooperativas 342
CAPÍTULO I. De la constitución de la cooperativa 342
CAPÍTULO II. De los socios, asociados y colaboradores 345
CAPÍTULO III. De los órganos de la cooperativa 351
Sección 1.a La Asamblea General 351
Sección 2.a El Órgano de Administración 358
Sección 3.a Los interventores 362
Sección 4.a El comité de recursos y otras instancias 363
CAPÍTULO IV. Régimen económico de la cooperativa 364
CAPÍTULO V. Contabilidad, cuentas anuales y auditoría 374
CAPÍTULO VI. Modificaciones sociales 376
Sección 1.a Modificaciones de estatutos 376
Sección 2.a Fusión 377
Sección 3.ª Escisión 380
Sección 4.a Cesión del activo y del pasivo 381

Sección 5.a Transformación . . . 381
CAPÍTULO VII. Disolución y liquidación . . . 384
Sección 1.a Disolución . . . 384
Sección 2.a Liquidación . . . 385
CAPÍTULO VIII. Normativa concursal . . . 388
CAPÍTULO IX. Clases de cooperativas . . . 388
Sección 1.a Clasificación . . . 388
Sección 2.a Cooperativas de producción . . . 389
Sección 3.a Cooperativas de consumo de bienes y servicios . . . 396
Sección 4.a Cooperativas especiales . . . 402
Sección 5.a Cooperativas de sectores . . . 403
Sección 6.a Cooperativas mixtas . . . 404
CAPÍTULO X. Colaboración económica cooperativa . . . 405
Sección 1.a Cooperativas de segundo o ulterior grado . . . 405
Sección 2.a Otras formas de colaboración económica . . . 407
TÍTULO II. De la Administración Autonómica y las cooperativas . . . 407
CAPÍTULO I. Del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid . . . 407
CAPÍTULO II. Inspección . . . 408
CAPÍTULO III. Infracciones y sanciones . . . 408
TÍTULO III. Del asociacionismo cooperativo . . . 410
Disposiciones adicionales . . . 412
Disposiciones transitorias . . . 413
Disposiciones derogatorias . . . 413
Disposiciones finales . . . 414

§ 32. Decreto 177/2003, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid . . . 415

Preámbulo . . . 415
Artículos . . . 416
Disposiciones transitorias . . . 416
Disposiciones finales . . . 417
TÍTULO I. Normas generales . . . 417
CAPÍTULO I. Organización y funciones . . . 417
CAPÍTULO II. Eficacia del Registro y principios registrales . . . 418
CAPÍTULO III. Libros y ficheros del Registro . . . 420
CAPÍTULO IV. Asientos registrales . . . 422
CAPÍTULO V. Calificación e inscripción de títulos . . . 423
TÍTULO II. De la inscripción de las sociedades cooperativas y sus actos . . . 425
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 425
CAPÍTULO II. Inscripción de la sociedad cooperativa . . . 426
CAPÍTULO III. Inscripciones de los acuerdos sociales . . . 429
CAPÍTULO IV. Fusión y escisión de las cooperativas . . . 431
CAPÍTULO V. Disolución, liquidación y transformación de las cooperativas . . . 433
TÍTULO III. De las otras funciones del Registro . . . 434
CAPÍTULO I. De la denominación de las cooperativas . . . 434
CAPÍTULO II. El depósito de cuentas . . . 435
CAPÍTULO III. Legalización de los libros obligatorios . . . 437
Disposiciones adicionales . . . 438

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 33. Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 441

Preámbulo . . . 441
CAPÍTULO I. Del carácter y funciones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 442
CAPÍTULO II. De los órganos de Gobierno de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 443
CAPÍTULO III. De la estructura orgánica de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 446
CAPÍTULO IV. Del régimen económico, presupuestario, de contratación y del personal al servicio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid . . . 448
Disposiciones adicionales . . . 449
Disposiciones transitorias . . . 450

Disposiciones derogatorias 450
Disposiciones finales 450

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 8 de septiembre de 2026

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida.

También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias. Por último, este código puede resultar muy útil para los alumnos de los grados universitarios de Derecho y de Arquitectura, en cuanto al estudio y regulación legal autonómica del principio rector contemplado en el artículo 47 de la Constitución española y su acción administrativa de fomento o al estudio de la normativa técnica de edificación y de accesibilidad, respectivamente.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida.

Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.

2. Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.

3. Normativa en materia de arrendamientos.

4. Normativa técnica.

5. Normativa fiscal en materia de vivienda.

6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

7. Normativa sobre cooperativas

8. Sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

Por virtud de la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 311 de 31 de diciembre de 2015) se mandata al Gobierno para modificar el art. 18 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, relativo a la transmisión de promoción de viviendas con Protección Pública para su arrendamiento a terceros.

Debe señalarse también que por virtud de la Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid se deroga el punto 8 del artículo 39 de la Ley del Suelo, donde se establecía una limitación general en la altura máxima de las edificaciones. Así, el citado artículo señalaba que «no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas más ático, incluida la baja, plantas retranqueadas y semisótanos que sobresalgan más de un metro, de manera que la edificación resultante no exceda de dichas tres plantas más ático en todos y cada uno de los puntos del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables…». La derogación de este artículo, no deja sin delimitación legal de alturas máximas, pues todas ellas ya vienen fijadas previamente en los planeamientos generales y de desarrollo de ámbito local.

En otro orden de cosas, hay que referirse a la Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid. Esta Ley, conocida como Ley VIRUS, regulaba el régimen de las viviendas rurales sostenibles en la Comunidad de Madrid, reconociendo el derecho de los propietarios de las unidades que reúnen los requisitos establecidos en la propia Ley a edificar una vivienda unifamiliar aislada en todo suelo con protección sectorial, cuando su régimen jurídico no prohíba el uso residencial.

En el ámbito de la protección de consumidores y usuarios, hay que destacar el DECRETO 8/2018, de 13 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid y se regulan los requisitos para la inscripción del agente inmobiliario (BOCM nº 40, de 16 de febrero de 2018). El Decreto responde a la necesidad de propiciar la prestación de servicios de mediación inmobiliaria de calidad. La ausencia de regulación específica de esta actividad ha dado lugar a la aparición con frecuencia en el mercado de agentes que han operado sin la capacitación técnica deseable para ello y sin los medios económicos para responder de sus actuaciones, con el consiguiente perjuicio que ello ha causado o podido causar a sus clientes y la vulneración de sus derechos en su condición de consumidores.

En materia de precios máximos de venta de las viviendas de titularidad pública hay que destacar la RESOLUCIÓN 2645/2022, de 20 de octubre, por la que se determinan las condiciones y precios de venta a ofertar a los arrendatarios de inmuebles titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (BOCM nº293, de 9 de diciembre de 2022).

Mediante la RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2025, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se publican los precios máximos actualizados de las viviendas con protección pública de la Comunidad Madrid para el año 2025 (BOCM nº31, de 6 de febrero de 2025). A partir del 1 de enero de 2025 los precios máximos actualizados de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública por metro cuadrado de superficie útil, tanto para venta como para arrendamiento son:

a) Precio básico:
- Zona A: 2.518,60 euros.
- Zona B: 2.169,08 euros.
- Zona C: 1.953,20 euros.

b) Precio limitado:
- Zona A: 2.898,96 euros.
- Zona B: 2.498,04 euros.
- Zona C: 2.241,04 euros.

El Decreto 74/1985, de 17 de julio, regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid, y el apartado 4 del Acuerdo de 17 de diciembre de 2014, del Consejo de Administración, por el que se desarrolla el régimen de adjudicación de plazas de garaje no vinculadas, faculta al Director-Gerente de este Organismo para la adopción de las resoluciones oportunas en orden a su ejecución. Así, mediante Resolución 2536/2025, de 17 de junio, se establecen los precios de arrendamiento de las plazas de garaje no vinculadas a las viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por su parte, mediante la Resolución 3769/2025, de 25 de septiembre, del Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social, se rectifican errores en la Resolución 2536/2025 (BOCM. nº. 239, de 7 de octubre de 2025).

La Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida (BOCM nº157, de 3 de julio de 2024) habilita un procedimiento que, sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, permitan destinar dichos espacios de uso comercial a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos. Esta ley ha sido modificada mediante la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública (BOCM nº140, de 15 de junio de 2026). El continuo incremento de población y el aumento en el índice de creación de hogares, muy superior al número de viviendas ofertadas, hace necesaria la adopción de nuevas medidas para seguir incrementando la oferta de vivienda asequible a corto plazo facilitando, así, el desarrollo de más vivienda de protección pública en suelos ya planificados.

Acción administrativa de fomento en materia de vivienda:

La situación económica de los últimos años ha supuesto, entre otras consecuencias, el aumento de personas en situación de riesgo de exclusión social, lo que aconseja limitar la

medida del desalojo, siempre que, conforme a ley fuera posible. Para ello, la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM nº 311 de 31 de diciembre de 2015) establece un nuevo régimen de alquiler de viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid habitadas sin título suficiente, en calidad de domicilio familiar permanente, con anterioridad al 1 de enero de 2016.

Para la ejecución del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, es necesario que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla suscriban convenios para la ejecución del Plan. En aplicación de este, con fecha 15 de septiembre de 2022, se ha suscrito el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad de Madrid para la aplicación del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. El siguiente paso para la aplicación del precitado Real Decreto es la aprobación autonómica de las correspondientes bases reguladoras de las ayudas. En este sentido, podemos destacar:

- La Orden 3376/2022, de 5 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas del programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono alquiler joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOCM nº 239, de 7 de octubre de 2022).
- La Orden 3479/2022, de 7 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas de los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de ayuda a las personas jóvenes y para combatir el reto demográfico, previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOCM nº 242, de 11 de octubre de 2022). Hay que tener en cuenta la Orden 3598/2022, de 18 de octubre, de corrección de errores de la Orden 3479/2022, de 7 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas de los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de ayuda a las personas jóvenes y para combatir el reto demográfico, previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOCM nº 254, de 25 de octubre de 2022).
- Acuerdo de 26 de octubre de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban las normas reguladoras y se establece el procedimiento de concesión directa de las ayudas a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, previsto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono de Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOCM nº 257, de 28 de octubre de 2022.

Debe tenerse en cuenta la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda (BOCM nº196, de 18 de agosto de 2022). Esta norma ha sido modificada por la Orden 1331/2023, de 26 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se modifica la Orden 2350/2022, de 27 de julio, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda (BOCM nº 99, de 27 de abril de 2023), y por la Orden de 25 de junio de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se modifica la Orden 2350/2022, de 27 de julio, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda (BOCM nº 158, de 4 de julio de 2024).

Además, en materia de rehabilitación hay que referirse a las siguientes normas:

- Orden de 20 de noviembre de 2017, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se aprueba el Plan Estratégico de Subvenciones para la Recuperación Urbana Integrada de Cascos Antiguos y de Conjuntos Urbanos Homogéneos con Valor Patrimonial 2018-2021 (BOCM nº 283, de 28 de noviembre de 2017)

• Orden de 20 de marzo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de las ayudas al fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad y fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, previstas en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOCM nº 71, de 25 de marzo de 2019).

• Orden de 31 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas a la ejecución de obras en edificios y viviendas previstas dentro del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (BOCM nº 136, de 10 de junio de 2019).

• Orden 3376/2022, de 5 de octubre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas del programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas, previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono alquiler joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOCM nº 239, de 7 de octubre de 2022).

En esta materia referida a la acción administrativa de fomento debe destacarse la ORDEN de 27 de julio de 2026, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda (BOCM nº 186, de 6 de agosto de 2026), norma que se incluye expresamente en el Código de la Vivienda de Madrid.

El Gobierno de la Nación, a través del Real Decreto 1029/2024, de 8 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones en materia de vivienda y agenda urbana por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana durante el ejercicio presupuestario 2024 (BOE nº 244, de 9 de octubre de 2024), ha concedido a la Comunidad de Madrid una subvención directa (8.375.000,00 euros) para impulsar para los realojos de la Cañada Real, así como las obras de habitabilidad, accesibilidad o adecuación que, en su caso, procedan sobre dichas viviendas.

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

Por virtud del Decreto 25/2020, de 1 de abril, del Consejo de Gobierno, se modifica el Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid (BOCM nº 80, de 2/4/2020) se articula la posible reducción de renta a los inquilinos de vivienda propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en situación de vulnerabilidad consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19.

Normativa técnica:

La normativa autonómica deroga expresamente las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial establecidas por Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977.

Normativa sobre cooperativas:

La regulación específica de las cooperativas de viviendas se encuentra en los artículos 116 y siguientes de la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Sector público autonómico en materia de vivienda:

En relación con esta materia debemos señalar que, por virtud de la disposición derogatoria única del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre (BOCM núm. 311, de 31 de diciembre de 2015), sobre la base de lo dispuesto en el art. 61 de la Ley 3/2014, de 22 de diciembre, tanto la Ley 1/1993, de 14 de enero, de Reordenación de Funciones y Organización del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid como la Ley

16/1998, de 27 de octubre, de Creación del Instituto de Realojamiento e Integración Social, fueron derogadas con efectos del 1 de enero de 2016.

Téngase en cuenta que el Instituto de Realojamiento e Integración Social se integra en el Instituto de la Vivienda de Madrid, cuya denominación actual es Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, según establece el art. 7.4 del Decreto 72/2015, de 7 de julio, publicado en el BOCM núm. 160, de 8 de julio de 2015.

§ 2

Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 10, de 13 de enero de 1997
«BOE» núm. 207, de 29 de agosto de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1997-19084

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

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. En ejercicio de dicha competencia y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el 16 de abril de 1996 y la Asamblea de Madrid ratificó en su sesión plenaria de 19 de junio siguiente el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

La exigencia social y jurídica de hacer efectivo el principio social que establece el artículo 47 de la Constitución que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la conveniencia de satisfacer necesidades no cubiertas por las viviendas de protección oficial, pese a su indudable relevancia, y la posibilidad de que la Comunidad de Madrid destine recursos propios a estos fines ha conducido a la creación de un régimen de vivienda distinto de los que existen en la actualidad, la vivienda con protección pública.

Con la finalidad de establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid y establecer mediante norma con rango legal determinadas previsiones relativas al régimen de infracciones y sanciones y a las afecciones de los terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de vivienda protegida, la Comunidad de Madrid ha decidido promover una serie de medidas legislativas entre las que se encuentra la presente Ley.

Artículo 1. *Objeto.*

La presente Ley tiene por objeto establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Concepto de vivienda con protección pública.*

Se entiende por vivienda con protección pública la que, con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

Artículo 3. *Intervención de la Comunidad de Madrid.*

La intervención de la Comunidad de Madrid en la promoción, construcción o financiación de las viviendas a las que se refiere la presente Ley, podrá efectuarse directamente, o mediante convenios con las otras Administraciones Públicas o con entidades privadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 4. *Infracciones y sanciones.*

Las infracciones y sanciones aplicables a las actuaciones comprendidas en la presente Ley serán las establecidas en el régimen sancionador en materia de vivienda y subvenciones de la Comunidad de Madrid.

En tanto no se apruebe la Ley reguladora del régimen sancionador en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid, será de aplicación el régimen establecido para las viviendas de protección oficial, entendiéndose la referencia a vivienda de protección oficial como vivienda con protección pública.

Disposición adicional única. *Afección de los terrenos.*

1. En los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas de protección oficial, viviendas a precio tasado o, en general, viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se podrán construir, igualmente, viviendas con protección pública sin necesidad de modificar la calificación del planeamiento, siempre que éste no hubiese asignado coeficientes de ponderación distintos a las viviendas sometidas a cada uno de dichos regímenes a efectos de lo dispuesto en el artículo 98.3 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

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

a) Las viviendas con protección pública de superficie construida inferior o igual a 110 metros cuadrados se asimilan a las viviendas de protección oficial de régimen general.

b) Las viviendas con protección pública de superficie construida superior a 110 metros cuadrados se asimilan a las viviendas a precio tasado.

Disposición final primera. *Autorización.*

Se autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 3

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

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 188, de 10 de agosto de 2009
Última modificación: 22 de julio de 2013
Referencia: BOCM-m-2015-90591

Conforme a lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, le corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

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

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

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

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

La evolución reciente del sector de la vivienda ha generado un importante número de viviendas terminadas que encuentra dificultades para salir al mercado. Para contribuir a

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

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

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

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

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

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

Disposición transitoria primera. *Regímenes anteriores.*

A las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, o a las Viviendas de Protección Oficial, calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, les será de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Véase la disposición transitoria primera del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero:

"Disposición transitoria primera. Regímenes anteriores

Las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, y las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste les sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas

calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada. Todo ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera."

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

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

Disposición derogatoria. *Derogación normativa.*

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

Disposición final primera. *Normativa supletoria aplicable.*

En lo no previsto en el Reglamento aprobado por el presente Decreto regirá como supletoria la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial.

Disposición final segunda. *Desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y aplicación del Reglamento aprobado por el presente Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», siendo de aplicación a las Viviendas con Protección Pública que se califiquen provisionalmente a partir de dicha fecha.

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

CAPÍTULO I

La vivienda con protección pública

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

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

Es vivienda con protección pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

a) Superficie: Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 80 metros cuadrados.

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

c) Precio máximo: Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La vivienda con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

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

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

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

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

Para acceder a las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes será necesario tener una edad no superior a los treinta y cinco años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 y en la disposición adicional octava, y unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan Estatal de Vivienda, si respecto de las viviendas se pretendiese obtener la financiación prevista en el mismo.

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

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

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

5. Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a estas viviendas, la Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Artículo 4. *Calificación urbanística del suelo.*

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

Artículo 5. *Extensión de la protección pública.*

La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá no solo a la vivienda, sino también a:

a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda con protección pública. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y su venta y alquiler serán libres, salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 40 por 100 del que corresponda a las viviendas.

b) Los garajes y trasteros. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de tales anejos, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 50 por 100 (20 por 100 si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor. No obstante, cuando se vincule una segunda plaza de garaje a la vivienda, el precio de aquella no podrá exceder del 40 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. No podrán vincularse en proyecto y registralmente a una vivienda más de dos plazas de garaje.

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

c) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y, en su caso, anejos a los que se refiere la letra anterior.

Artículo 6. *Superficies.*

1. Superficies de vivienda.

1.1 Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y excluyendo los huecos mayores de 1 metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

1.2 Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

1.3 Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, balcones u otros espacios exteriores de las viviendas situadas en un mismo nivel de planta deberán tener la misma consideración en cuanto a su titularidad, bien sea este privativo o común. Los tendederos de las viviendas serán siempre de titularidad privada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 1 decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

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

2. Superficies de garaje.

2.1 Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

2.2 Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la

propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

2.3 Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

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

3. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias.

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

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

4. Superficies de locales.

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

4.2 Se entiende por superficie útil de local, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso.

Artículo 7. *Destino.*

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

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

Artículo 8. *Ordenación técnica.*

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

Artículo 9. *Promotores.*

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

Son promotores para uso propio las cooperativas, las comunidades de propietarios, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que,

siendo titular del suelo, pretende construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

Sección segunda. Régimen legal de protección pública

Artículo 10. *Duración del régimen legal de protección pública.*

1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo del presente Reglamento tendrá la siguiente duración, a contar desde la calificación definitiva de las mismas:

a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: Quince años.
b) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento: Quince años.
c) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra: Diez años.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un Plan Estatal de Vivienda, y la normativa reguladora del mismo regulase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.
3. Las Viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartados anteriores, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

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

1. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas, las cuales deberán ser las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas podrán ser propietarias de las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente con destino al alquiler o al alquiler con opción de compra, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.
2. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda con protección pública a salvo de lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas, en cuyo caso se podrá adjudicar a una sola familia numerosa dos o más viviendas que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad
3. Los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado en que les fueron arrendadas.
4. Para que los propietarios y, en su caso, arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública puedan realizar en ellas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, será preciso que obtengan la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

Artículo 12. *Precio de venta.*

1. El precio de venta de las Viviendas con Protección Pública será el de compraventa o adjudicación, y en el supuesto de promoción individual para uso propio, el coste de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en todos los casos, con el límite del precio máximo legal de venta.
2. El precio máximo legal de venta será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.
3. En el supuesto de promociones de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o cambios de calidades, y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 5.c), aun cuando hayan sido solicitadas por los

adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.

4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo y los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario, considerándose como tales no solo los de formalización del mismo, sino entre otros los de Notaría, Registro de la Propiedad, Gestoría, en su caso, y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados y los intereses derivados de dicho préstamo y abonados durante el período de construcción, así como, en su caso, los de tasaciones realizadas por la entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

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

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

Artículo 13. *Renta.*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción compra será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un Plan Estatal de Vivienda será la establecida por la norma reguladora del mismo.

2. En el supuesto que la vivienda se arrendase amueblada, de ello no podrá derivarse un desembolso para el inquilino superior a la renta máxima permitida con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

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

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

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

Artículo 14. *Contrato.*

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

A) Con carácter general.

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

regulador del correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

a) 2. Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

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

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

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

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

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

C) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento.

c) 1. Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

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

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

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

Artículo 15. *Visado del contrato.*

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

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

A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al promotor/vendedor o arrendador el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega

por parte de aquél al adquirente o inquilino, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

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

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

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

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

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

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

2. Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo de un año desde la entrega, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con opción compra deberán entregarse con la cocina amueblada, entendiéndose como tal aquellas cocinas con el frente de mayor longitud amueblado e instalación integrada de módulos de cocina con horno, fregadero y campana extractora.

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

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

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

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

Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, podrán ser enajenadas por sus titulares por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente, y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

CAPÍTULO II

Calificación de la vivienda con protección pública

Artículo 19. *Calificación provisional.*

1. Con carácter general, la calificación provisional de Viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a un solo tipo de Vivienda con Protección Pública.

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

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

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

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

b) Escritura de constitución de la entidad promotora.

c) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse documento suficiente en Derecho que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

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

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

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

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

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

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

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

6. Otorgada la calificación provisional, en cualquier momento, el personal técnico de la Consejería competente en materia de vivienda podrá revisar el proyecto objeto de calificación e inspeccionar la adecuación de la obra en ejecución al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y a la normativa aplicable en materia de edificación, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

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

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

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

3. En el supuesto de que una vez otorgada la calificación provisional, el promotor renunciase a los derechos derivados de la misma, si posteriormente se solicitase nueva calificación provisional para la misma tipología de vivienda protegida sobre esa misma parcela, aun cuando dicha solicitud se produjese por distinto promotor, la calificación provisional que se otorgue, en su caso, lo será con arreglo a los mismos precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil que figuraban en la calificación provisional objeto de renuncia.

Artículo 21. *Calificación definitiva.*

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

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

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

b) Proyecto de ejecución final y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos.

c) Escritura declarativa de obra nueva inscrita en el Registro de la Propiedad.

d) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra y visado por los respectivos Colegios Profesionales.

e) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por la Consejería competente en materia de vivienda en los que expresamente conste desglosados las superficies y precios de venta de la vivienda y demás anejos a la misma, junto con la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas para poder acceder a las viviendas.

f) Relación de adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, así como copia del contrato de seguro o aval individual que garantice la devolución de dichas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable.

g) Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche de los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, abastecimiento de agua y gas canalizado.

h) Certificado de puesta en servicio del ascensor y Registro de Aparatos Elevadores (RAE).

i) Seguro de incendios en vigor a la fecha de solicitud de la calificación definitiva.

j) Escritura de formalización del préstamo cualificado o convenido estatal o, en su caso, escrito de la entidad de crédito indicando que no se ha formalizado préstamo cualificado o convenido estatal.

k) Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción y de la tasa por visados de contratos.

l) Reportaje fotográfico que refleje todas las fachadas interiores y exteriores de la promoción.

3. La Consejería competente en materia de vivienda, con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, podrá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a

la obra terminada, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo. Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada por causa imputable al promotor.

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

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

La forma en que se hará constar en la cédula de calificación definitiva y sus anexos, las superficies útiles de las viviendas que correspondan a una tipología y modelo concreto dentro de la promoción será la siguiente:

a) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en altura, el cálculo se realizará preferentemente en una vivienda situada a una altura media de la vertical donde se encuentren viviendas de la misma tipología y modelo.

b) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en extensión, el cálculo se realizará en una vivienda elegida de forma aleatoria sobre la totalidad de las viviendas de la misma tipología y modelo.

5. Podrá otorgarse calificaciones definitivas parciales en un único expediente de construcción, cuando sea posible la puesta en uso de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus usuarios sin necesidad de esperar a la terminación total de la construcción. A la solicitud de calificación definitiva parcial habrá de acompañarse la totalidad de la documentación a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

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

Artículo 22. *De la modificación y anulación de la calificación definitiva.*

La calificación definitiva, una vez otorgada, solo podrá ser modificada o anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional cuarta del presente Reglamento.

Queda a salvo la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva que no sean contrarias a lo establecido por la normativa técnica aplicable, y que sean autorizadas, previamente, por la Consejería competente en materia de vivienda. A estos efectos, los locales de negocio podrán, previa autorización de la citada Consejería, y sin perjuicio de la obtención de las licencias municipales correspondientes, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados. En el supuesto de que en el inmueble coexistieran viviendas de distintas tipologías con distintos plazos de duración del régimen de protección, el plazo de protección de esas viviendas que en origen eran locales comerciales será de quince años a contar desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva a la viviendas del inmueble.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar, en su caso, a la rectificación de la misma que se llevará a efecto por la Consejería competente en materia de vivienda mediante diligencia extendida en la propia calificación.

Artículo 23. *Denegación de calificación definitiva.*

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

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas, y sus disposiciones complementarias.

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

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

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

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

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

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o de 7,5 veces, en función de que se sometan, respectivamente, al precio básico o limitado. Si, además, son viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra para jóvenes, estarán sujetas siempre al precio básico, su superficie construida máxima será de 80 metros cuadrados y deberán destinarse a personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años, salvo que hayan sido designados como arrendatarios de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la convocatoria del indicado sorteo.

Si quedasen viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra para jóvenes disponibles, estas se ofrecerán a todos aquellos que cumplan con los requisitos de acceso, aunque sean mayores de treinta y cinco años.

Las viviendas se asignarán con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

2. El procedimiento de selección de los arrendatarios se regirá por lo dispuesto en su normativa reguladora.

Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra se celebrarán por un plazo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva, sin perjuicio de la prórroga del mismo mediando acuerdo entre las partes.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

3. El ejercicio de la opción de compra tanto en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra como en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra para jóvenes, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante, al menos, cinco años a contar desde su calificación definitiva. Podrá ejercerse transcurrido el quinto, sexto o séptimo año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva. En los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad. Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

No obstante lo anterior, transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre inquilino y propietario, de acuerdo con el apartado c).

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

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

— 1,3 veces si la opción de compra se ejerce entre el segundo y el quinto año.
— 1,4 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
— 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

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

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

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

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

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

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 80 por 100 del establecido, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial, en la misma fecha y en la

misma localidad o ámbito intraurbano. Dicho precio máximo será, asimismo, de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones de las mismas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección.

2. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, solo podrán transmitirse ínter vivos, en segundas o posteriores transmisiones por los propietarios, previa autorización otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa.

3. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

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

1. Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública de precio básico serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública para venta o uso propio calificadas al amparo de los Decretos 43/1997, de 13 de marzo; 228/1998, de 30 de diciembre; 11/2001, de 25 de enero; 11/2005, de 27 de enero, y de las viviendas de promoción privada calificadas como viviendas de protección oficial de régimen general para venta o uso propio acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública de precio limitado serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública de precio limitado para venta o uso propio calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero.

2. El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y de las viviendas de promoción privada calificadas como Viviendas de Protección Oficial para venta o uso propio, acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será el resultante de la actualización del precio de venta inicial mediante la aplicación de la variación porcentual anual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, multiplicado por un coeficiente que será igual a 1,5.

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

Siempre que los promotores o, en su caso, los titulares de promociones acrediten, mediante declaración responsable, que no se han podido adjudicar o arrendar las viviendas con protección pública o viviendas de protección oficial, calificadas definitivamente al amparo de esta o anteriores normativas de vivienda protegida, o que habiendo estado arrendada llegue a quedarse vacía, se podrá solicitar el cambio de régimen de uso de dichas viviendas, individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción.

Se entiende por cambio de uso el cambio del destino de las viviendas calificadas definitivamente como venta o uso propio, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra por un destino distinto que puede ser venta, arrendamiento o arrendamiento con opción compra.

La resolución administrativa en virtud de la cual se lleve a cabo el cambio de uso se anexará a la calificación definitiva. Cualquier modificación en cuanto al destino que se quiera realizar con posterioridad requerirá nuevamente autorización administrativa. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un Plan Estatal de Vivienda podrán acogerse a esta disposición adicional siempre y cuando no lo impidan los planes estatales de vivienda. Esta resolución no alterará el plazo de protección previsto en la calificación definitiva.

Los precios máximos de aplicación a las viviendas resultantes serán los siguientes:

En las viviendas en régimen de venta, el que figure como tal en la calificación definitiva. En las viviendas calificadas como VPPAOC, el precio máximo de venta será el que figure en la calificación definitiva una vez aplicado el coeficiente de actualización correspondiente.

En las viviendas en régimen de arrendamiento su renta se calculará aplicando al precio máximo de venta vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento el porcentaje que le corresponda según la normativa vigente.

En las viviendas en arrendamiento con opción compra, su renta se calculará aplicando al precio máximo de venta que figure en la calificación definitiva el porcentaje que le corresponda según la normativa vigente. El precio de venta será el que figure en la calificación definitiva una vez aplicado el coeficiente de actualización correspondiente y minorando de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

Los contratos o títulos de adjudicación de estas viviendas deberán presentarse por el promotor ante la Consejería competente en materia de vivienda de conformidad con el artículo 15 del presente Reglamento, para acreditar que el contrato contiene las cláusulas obligatorias y que el adquirente o arrendatario cumple a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda conforme a la calificación definitiva. La limitación de edad prevista para las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra no será de aplicación en caso de que se proceda al cambio de uso de las mismas en virtud de lo previsto en la presente disposición.

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

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

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

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

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

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

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

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

> «1. Podrán solicitar viviendas de titularidad pública a las que se refiere el presente Decreto las personas físicas en quienes concurran los siguientes requisitos:
>
> a) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
>
> b) Reunir los requisitos de ingresos mínimos establecidos en la convocatoria de sorteo, en su caso, y de ingresos máximos exigidos en la normativa de vivienda

protegida que resulte de la calificación definitiva, cuando se trate de viviendas acogidas a algún régimen de protección, sin perjuicio del cumplimiento del requisito general establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto. No obstante, cuando se trate de solicitantes de vivienda protegida por el cupo de especial necesidad, no será necesario cumplir el requisito de ingresos mínimos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de titularidad pública que se refiere este Decreto, la Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.»

Disposición adicional octava.

1. Las viviendas con protección pública para jóvenes con opción compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, irán destinadas a personas que en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años y con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, salvo que hayan sido designados como arrendatarios de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de la convocatoria del indicado sorteo.

En todos los sorteos de viviendas celebradas al amparo de la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, si una vez ofrecidas las mismas a los beneficiarios titulares y reservas seleccionados quedasen viviendas disponibles, estas se ofrecerán a todos aquellos que cumplan con los requisitos de acceso, aunque sean mayores de treinta y cinco años.

Las viviendas se asignarán con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

2. Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra se celebrarán por un plazo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva, sin perjuicio de la prórroga del mismo mediando acuerdo entre las partes.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

3. En el caso de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, el ejercicio de dicha opción se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.

En los tres meses anteriores, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho. Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

No obstante lo anterior, transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre inquilino y propietario, de acuerdo con el apartado b).

b) El precio máximo de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

c) Una vez transcurrido el período de protección y adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección

Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

Disposición adicional novena.

Lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, extenderá su aplicación a las viviendas con protección pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre; Decreto 11/2001, de 25 de enero, y Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, y las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre.

§ 4

Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 37, de 14 de febrero de 2005
Última modificación: 10 de agosto de 2009
Referencia: BOCM-m-2015-90614

Norma derogada, salvo la disposición transitoria primera, con efectos de 11 de agosto de 2009, por la disposición derogatoria del Decreto 74/2009, de 30 de julio (BOCM núm. 188, de 10 de agosto de 2009), sin perjuicio de su aplicación a aquellas viviendas calificadas definitivamente a su amparo.

PREÁMBULO

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, creó la figura de la Vivienda con Protección Pública, conceptuándola como aquella que con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpliese las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y fuera calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

Hasta la fecha, en los sucesivos Decretos que establecían el sistema de financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para cada Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, los Decretos 43/1997, de 13 de marzo, y 228/1998, de 20 de diciembre, para el Plan 1997-2000, y el Decreto 11/2001, de 25 de enero, para el Plan 2001-2004, se han establecido tales condiciones de destino, uso, precio y calidad, es decir, se ha regulado el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública. Ello tenía su sentido mientras la Vivienda con Protección Pública, por ser una figura de nueva creación, debía abrirse camino dentro del subsector de la vivienda protegida hasta lograr independizarse de la tradicional Vivienda de Protección Oficial. Sin embargo, ello tenía el inconveniente de que su régimen jurídico no poseía una vocación de permanencia, al vincularse a una normativa de financiación para un período temporal concreto. Finalizado el período cuatrienal de vigencia de cada Plan, el nuevo Decreto que establecía el sistema de financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para el siguiente, debía reproducir el régimen jurídico de dicha tipología de vivienda.

Actualmente, la Vivienda con Protección Pública es una figura plenamente consolidada dentro del sector de la vivienda de nueva construcción que se promueve dentro de la Comunidad de Madrid. A nivel local, a través de los diversos instrumentos de planeamiento que han venido incorporando dicha figura al calificar urbanísticamente, bajo esa denominación, el suelo residencial y, a nivel estatal, al ser reconocida implícitamente en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, Regulador del Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005, al

establecerse que la financiación cualificada estatal se otorgará a la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública; no por tanto, exclusivamente a la Vivienda de Protección Oficial.

Mediante el presente Decreto viene a regularse el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública, que queda así desvinculado del sistema de financiación cualificada de la misma que pueda establecerse en el marco de cada Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid o en cada Plan estatal de Vivienda y Suelo, que podrá variar, incluso significativamente, en los años venideros, sin afectar a dicho régimen jurídico.

Pero la presente norma quiere ir más allá y, en un indudable esfuerzo de simplificación, pretende fijar de forma clara y sistemática el régimen jurídico de toda la vivienda protegida de nueva construcción. Al margen de la vivienda de protección oficial de promoción pública regulada en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y cuya promoción corresponde en exclusiva a la Administración, en nuestro ámbito territorial, actualmente, sólo existen dos categorías de vivienda protegida: la Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid creada por la citada Ley 6/1997, de 8 de enero, y la Vivienda de Protección Oficial de promoción privada de Régimen especial, cuya pervivencia ha sido destacada por la Administración General del Estado a través del propio Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Por ello este Decreto, aun cuando regula el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública, en un intento claramente unificador e integrador, extiende su aplicación a la Vivienda de Protección Oficial que puede promoverse en la Comunidad, de forma que, a todos los efectos, el régimen aplicable a toda la vivienda protegida con carácter general sea el mismo.

Respecto de la Vivienda con Protección Pública, se viene a racionalizar los distintos subtipos de la misma, quedando reducidos a tres: la destinada a venta o uso propio, la destinada al arrendamiento y la llamada de integración social.

Respecto de la vivienda con protección pública para venta o uso propio, el presente Decreto distingue dos subcategorías en función de su superficie construida máxima, su precio máximo de venta y, eventualmente, por el nivel máximo de ingresos familiares exigido a los adquirentes, difiriendo este último parámetro a lo que establezca la normativa autonómica en materia de ayudas económicas a la vivienda, en definitiva, en el marco del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid. De esta manera podrá darse respuesta a diferentes situaciones; por un lado, manteniendo la Vivienda con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos, con un precio no superior al que establece la Administración General del Estado al amparo de la normativa reguladora de sus Planes de Vivienda y Suelo, y dirigida a aquel sector de la población tradicionalmente protegido en el ámbito de la financiación cualificada a la vivienda; y por otro, estableciendo una categoría dirigida a aquellas capas de la población con un mayor nivel de renta y que por ello pueden optar por una vivienda de mayores dimensiones (de hasta 150 metros construidos) y de un mayor precio.

Fundamental es la reducción de la vivienda con protección pública en alquiler a una sola tipología, lo que es consecuencia de la desaparición de la denominada Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores. Ello no significa que tales colectivos dejen de estar adecuadamente atendidos en la política de vivienda a desarrollar por la Comunidad, dado que, por el contrario, son objeto de atención preferente a través de las correspondientes normas que establezcan las ayudas económicas a la vivienda con protección pública. Era, sin embargo, necesario que en una norma como la presente que viene a regular exclusivamente el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública no se desdoblase la misma en diferentes subtipos que se diferencian entre sí, no por su régimen jurídico, sino por razón de las distintas ayudas que puede obtener tanto el promotor como el adquirente o arrendatario de las mismas.

Así, respecto de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, el presente Decreto incorpora la exigencia de que en toda promoción de las mismas, al menos, la mitad del número de viviendas que la componen deba destinarse al arrendamiento con opción de compra, lo que indudablemente constituye un claro avance en la consecución del objetivo de facilitar el acceso a la vivienda sobre todo a los jóvenes. Las condiciones en las que habrá de ejercerse la opción permitirán una planificación de la adquisición a unas mejores condiciones que las ofrecidas por el actual mercado inmobiliario, derivadas de la limitación

del precio de renta a pagar durante la vigencia del contrato de alquiler, de la limitación del precio final de compra y de las ayudas económicas ofrecidas al inquilino en el momento del ejercicio de la opción establecidas por la normativa reguladora de la financiación cualificada.

Asimismo, en este Decreto se establecen los parámetros definitorios de la Vivienda con Protección Pública, como son el ámbito de aplicación o extensión de la protección pública, el sistema de cómputo de superficies, su destino, la determinación de las normas de calidad a las que ha de ceñirse, el sistema de determinación de los ingresos familiares que condicionan el derecho de acceso a la vivienda, así como el de fijación de los precios máximos de venta y renta de la vivienda, entre otras cuestiones. Además, la presente norma establece un sistema más coherente de uso y aprovechamiento de la vivienda, regulando su plazo de vinculación al régimen de protección pública, su descalificación y venta, así como a su arrendamiento. Junto a ello se establece de forma precisa el régimen aplicable y el procedimiento de tramitación de la calificación provisional y definitiva de las viviendas, así como del visado de los títulos de acceso a las mismas.

Por último, el Decreto no sólo viene a unificar el régimen jurídico de la vivienda protegida al extender el establecido para la Vivienda con Protección Pública a toda la Vivienda con Protección Oficial de nueva construcción, como ya se ha indicado, sino también a la vivienda ya calificada definitivamente cualquiera que sea el régimen bajo el cual se promovió, lo que redundará en una mayor seguridad jurídica y en un mejor conocimiento por parte de todos los agentes sociales intervinientes en el sector de la vivienda de cuales son los derechos y obligaciones que se derivan de dicho régimen, al evitarse la dispersión del mismo de una multiplicidad de normas estatales y autonómicas.

En su virtud, cumplimentados los trámites para la elaboración de disposiciones reglamentarias, 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, de acuerdo con el Consejo Económico y Social y con el Consejo de Estado, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de enero de 2005.

DISPONGO

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

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

Disposición adicional. *Eficacia de la inscripción en la lista única de solicitantes de viviendas con protección pública, en arrendamiento con opción de compra para jóvenes.*

Cuando los beneficiarios de viviendas con protección pública en arrendamiento con opción de compra para jóvenes procedan de los sorteos correspondientes a la lista única de solicitantes de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento del requisito de la edad máxima a que se refiere el artículo 2.2.B) b) 2 del presente Decreto incluirá a los solicitantes que tengan treinta y cinco años el último día del mes anterior a la publicación de la convocatoria para la selección de beneficiarios de las viviendas en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Disposición transitoria primera. *Regímenes anteriores.*

Las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, y las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste les sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las

viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada. Todo ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera.

Disposición transitoria segunda. *Promociones de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento.*

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid y las Empresas Municipales de Vivienda y Suelo para las que se haya solicitado su calificación provisional entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 2004, podrán calificarse al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero, si así lo solicita el promotor, como Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra sobre las mismas.

Disposición transitoria tercera. *Promociones de Vivienda con Protección Pública a Precio Tasado.*

Las promociones de Viviendas con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado, iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, mantendrán hasta su finalización el régimen hasta ahora vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, los promotores de Vivienda con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado podrán solicitar la aplicación a dicha promoción del régimen previsto para las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), previa autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con audiencia, en todo caso, a los interesados.

Disposición derogatoria. *Derogación normativa.*

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo. En particular quedarán derogados los siguientes preceptos:

a) 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, los artículos 6 a 18, el artículo 23, el artículo 24, a excepción de su apartado 1, los artículos 26 a 28 y las Disposiciones adicionales primera a cuarta.

b) De la Orden de 13 de marzo de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, reguladora de las bases para la concesión de la financiación cualificada a la vivienda con protección pública y a la rehabilitación con protección pública, prevista en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, los apartados 1 y 5 del artículo 9, los artículos 12 a 14, y las Disposiciones adicionales primera y segunda.

Disposición final primera. *Normativa supletoria aplicable.*

En lo no previsto en el Reglamento aprobado por el presente Decreto regirá como supletoria la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial.

Disposición final segunda. *Desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda, para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y aplicación del Reglamento aprobado por el presente Decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO

Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid

CAPÍTULO I

La vivienda con protección pública

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

Artículo 2. *Concepto y tipos de Vivienda con Protección Pública.*

1. Es Vivienda con Protección Pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y cumpliendo los requisitos de superficie, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en el presente Reglamento, y en las disposiciones que lo desarrollen, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Son Viviendas con Protección Pública:

A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:

a) 1. Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Tendrá un precio máximo de venta e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado.

B) Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, que a su vez pueden ser:

b) 1. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Estará sujeta a una renta máxima e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Estas viviendas deberán destinarse al arrendamiento durante todo su plazo de vinculación al régimen de protección pública. No obstante, cuando se trate de un promotor público, excepcionalmente y por causa debidamente justificada, antes del vencimiento del referido plazo, podrá éste enajenar las viviendas a sus inquilinos. En este supuesto la vivienda objeto de adquisición quedará vinculada al régimen de protección pública durante veinticinco años a contar desde la calificación definitiva, aún cuando por razón del plazo

inicial de amortización del préstamo cualificado obtenido por el promotor, su plazo de vinculación originario al régimen de protección fuese menor.

b) 2. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra (VPPA OC). Salvo que el promotor sea el Instituto de la Vivienda de Madrid o que la promoción vaya a desarrollarse sobre suelo dotacional municipal o supramunicipal, en toda promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, al menos, la mitad de las viviendas que la integran serán Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados e irán destinadas a personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Respecto del resto de viviendas que integren la promoción, el promotor podrá optar por destinarlas al arrendamiento o bien al arrendamiento con opción de compra. En este último caso, las viviendas podrán tener la superficie máxima que permita la calificación urbanística del suelo con el límite de 150 metros cuadrados construidos, irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tengan una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irán destinadas preferentemente a familias numerosas.

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

C) Las Viviendas de Integración Social (VIS). Estarán destinadas a personas necesitadas de protección social. Su promoción y administración se regulará mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y, en su caso, con entidades privadas sin ánimo de lucro. Dichos convenios establecerán, a su vez, la superficie construida de las viviendas, las cuales no podrán superar los 130 metros cuadrados construidos, el sistema de acceso a las mismas, que podrá ser en arrendamiento u otras formas de cesión de uso justificada por razones sociales y en ningún caso en propiedad, los requisitos de dicho acceso, así como la previsión, en su caso, de instalaciones complementarias de carácter sanitario, educativo u otro sitas en el edificio, para la capacitación e integración social de los destinatarios.

3. Las Viviendas con Protección Pública podrán promoverse, además, con el fin de fomentar la denominada vivienda sostenible, es decir, aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen, así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.

Artículo 3. *Extensión de la protección pública.*

La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá no sólo a la vivienda sino 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, salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del que corresponda a las viviendas.

b) Los garajes y trasteros. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de tales anejos, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 (40 por 100 si se trata plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros

cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor.

c) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y, en su caso, anejos a los que se refiere la letra anterior.

d) Los terrenos y obras de urbanización con el límite porcentual que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, 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.

Artículo 4. *Destino.*

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

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

No obstante, lo establecido en los párrafos anteriores, cuando se trate de Viviendas de Integración Social podrá excepcionarse el cumplimiento del requisito del destino de las viviendas a domicilio habitual y permanente, cuando las mismas vayan a destinarse al alojamiento temporal de un colectivo y así se estipule en el correspondiente convenio.

Artículo 5. *Superficies.*

1. Superficies de vivienda:

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

1.2 Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

1.3 Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendederos, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

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

2. Superficies de garaje:

2.1 Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

2.2 Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

2.3 Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

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

3. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

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

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

4. Superficies de locales:

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

4.2 Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

Artículo 6. *Ordenación técnica.*

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

Artículo 7. *Promotores.*

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

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

Sección segunda. Régimen legal de protección pública

Artículo 8. *Duración del régimen legal de protección pública.*

1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública tendrá la siguiente duración:

a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: veinte años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su adquisición, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.

b) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas de Integración Social: veinticinco años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su promoción, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.

c) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra: siete años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común:

a) Por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

b) Por descalificación, que podrá ser concedida a petición del propietario de la vivienda o impuesta como sanción en virtud del correspondiente expediente.

El propietario de una Vivienda con Protección Pública podrá solicitar su descalificación durante la vigencia del régimen legal de protección, si ha transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva, la cual se concederá por la Consejería competente en materia de vivienda, si de ella no se derivan perjuicios para terceros. Para obtener la descalificación, será necesario que el préstamo cualificado obtenido para la vivienda, en su caso, haya sido amortizado totalmente o haya sido novado previamente en un préstamo libre, y que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales correspondientes en ambos casos.

No podrán ser objeto de descalificación las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso, ni las Viviendas de Integración Social.

La descalificación como sanción se atendrá a lo dispuesto en el artículo 10.a) de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del Régimen Sancionador en Materia de Viviendas Protegidas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9. *Titularidad de la propiedad y del uso.*

Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, pero únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las mismas.

Artículo 10. *Régimen de uso.*

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

2. Los propietarios y arrendatarios de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.

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

Artículo 11. *Sistemas de acceso.*

1. El acceso a la Vivienda con Protección Pública será, con carácter general, en propiedad, que deberá referirse necesariamente al pleno dominio, o en arrendamiento.

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

2. Para acceder a las Viviendas con Protección Pública será preciso, cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento, que el adquirente o promotor individual para uso propio y el arrendatario, respectivamente, no superen el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada tipología de vivienda y cumplan aquellos otros requisitos que puedan establecerse por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Artículo 12. *Ingresos familiares.*

Los ingresos familiares determinantes del derecho de acceso a una Vivienda con Protección Pública se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda, vigente al tiempo de la celebración del correspondiente contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o, en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio.

Artículo 13. *Precio de venta.*

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

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

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

4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo y los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario, considerándose como tales no sólo los de formalización del mismo, sino entre otros los de Notaria, Registro de la Propiedad, Gestoría, en su caso, y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados y los intereses derivados de dicho préstamo y abonados durante el período de construcción, así como, en su caso, los de tasaciones realizadas por la Entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

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

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

Artículo 14. *Renta.*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento será el resultado de aplicar el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, al precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de tales viviendas, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva de las mismas, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra.

2. En el supuesto que la vivienda se arrendase amueblada, de ello no podrá derivarse un desembolso para el inquilino superior a la renta máxima permitida con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

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

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

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

Artículo 15. *Contrato.*

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán incluir las siguientes cláusulas:

A) Con carácter general:

a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente Decreto, y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

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

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

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

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

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

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

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

C) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

a) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

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

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

Artículo 16. *Visado del contrato.*

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán presentarse por el promotor/vendedor o arrendador ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la solicitud de calificación definitiva, y en el supuesto de que la vivienda se vendiese o arrendase después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato.

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

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

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

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

Artículo 17. *Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.*

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación, así como entregar las viviendas a sus adquirentes.

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

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

2. Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo de un año desde la entrega, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 18. *Cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio.*

El adquirente o promotor individual para uso propio de Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio que no la hubiese ocupado, podrá cederla en arrendamiento sin necesidad de autorización administrativa, si bien, una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo para su visado por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil a cobrar por el arrendamiento de la vivienda será el resultado de aplicar el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, al precio máximo legal de venta, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, de las respectivas viviendas protegidas para venta o uso propio que se califiquen provisionalmente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento y en la misma localidad o ámbito intraurbano.

Artículo 19. *Arrendamiento con opción de compra.*

En el caso de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con derecho de opción de compra sobre las mismas, el ejercicio de dicha opción se atendrá a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.

b) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

c) Adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 20. *Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros.*

Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones

completas y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte de los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

CAPÍTULO II

Calificación de la vivienda con protección pública

Artículo 21. *Calificación provisional.*

1. Con carácter general, la calificación provisional de Viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a uno solo de los tipos a los que se refiere el artículo 2 del presente Decreto.

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

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

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

b) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) 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.

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

e) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios, relación de, al menos, el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal.

f) En el caso de viviendas protegidas para uso propio, cuando la cooperativa o comunidad de propietarios se halle totalmente cubierta y, cuando así proceda, certificado expedido por el Secretario de la cooperativa o representante legal de la comunidad de propietarios, acreditativo de que dicha entidad ha cumplido la exigencia establecida en el artículo 27 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

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

4. Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera.

5. Otorgada la calificación provisional, en cualquier momento, por el personal técnico de la Consejería competente en materia de vivienda podrá verificarse la adecuación de la obra

en ejecución al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y a la normativa aplicable en materia de edificación.

Artículo 22. *De la modificación y anulación de la calificación provisional.*

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

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

Artículo 23. *Calificación definitiva.*

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán, en un plazo máximo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud de calificación definitiva. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo a instancia del promotor, si media causa justificada y sólo hasta un máximo de diez meses.

2. La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de la documentación técnica que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda y, en todo caso, de los siguientes documentos:

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

b) 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.

c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción.

d) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra.

e) Contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por la Consejería competente en materia de vivienda en los que expresamente conste desglosados las superficies y precios de venta de la vivienda y demás anejos a la misma, junto con la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas para poder acceder a las viviendas.

f) Relación de adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, con justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como copia del contrato de seguro o aval que garantice la devolución de dichas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable.

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

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

En la cedula de calificación definitiva se hará constar que las Viviendas con Protección Pública son calificadas al amparo de este Decreto, el expediente de construcción, la

identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, el régimen de uso de las viviendas, la calificación urbanística del suelo sobre el que se hayan promovido, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que por aplicación de este Decreto y demás normas vigentes deban constar.

La forma en que se hará constar en la cédula de calificación definitiva y sus anexos, las superficies útiles de las viviendas que correspondan a una tipología y modelo concreto dentro de la promoción será la siguiente:

a) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en altura, el cálculo se realizará preferentemente en una vivienda situada a una altura media de la vertical donde se encuentren viviendas de la misma tipología y modelo.

b) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en extensión, el cálculo se realizará en una vivienda elegida de forma aleatoria sobre la totalidad de las viviendas de la misma tipología y modelo.

5. Podrá otorgarse calificaciones definitivas parciales en un único expediente de construcción, cuando sea posible la puesta en uso de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus usuarios sin necesidad de esperar a la terminación total de la construcción. A la solicitud de calificación definitiva parcial habrá de acompañarse la totalidad de la documentación a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

6. No podrá procederse a la escrituración, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

Artículo 24. *De la modificación y anulación de la calificación definitiva.*

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

Queda a salvo la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva que no sean contrarias a lo establecido por la normativa técnica aplicable, y que sean autorizadas, previamente, por la Consejería competente en materia de vivienda. A estos efectos, los locales de negocio podrán, previa autorización de la citada Consejería, y sin perjuicio de la obtención de las licencias municipales correspondientes, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar, en su caso, a la rectificación de la misma que se llevará a efecto por la Consejería competente en materia de vivienda mediante diligencia extendida en la propia calificación.

Artículo 25. *Denegación de calificación definitiva.*

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

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio[*], sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus disposiciones complementarias.

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

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

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

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

(*) Téngase en cuenta que esta norma está derogada, con efectos de 1 de enero de 2016, por la disposición adicional 3.4 de la Ley 20/2015, de 14 de julio.

Disposición adicional única. *De las Viviendas de Protección Oficial.*

1. Sobre el suelo calificado por el planeamiento urbanístico con destino a vivienda protegida podrá promoverse Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial que podrán ser para venta o uso propio, o para arrendamiento. En cualquier caso, dichas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, si bien podrá incrementarse dicha superficie en función de lo que establezca la normativa vigente aplicable cuando esté destinada a familia numerosa, y sin que, en ningún caso, pueda superarse los 120 metros cuadrados útiles. Estarán sujetas a un precio máximo de venta o renta e irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda.

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

3. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sólo podrán transmitirse intervivos, en segundas o posteriores transmisiones por los propietarios, previa autorización otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa.

4. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

§ 5

Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 79, de 3 de abril de 2003
«BOE» núm. 128, de 29 de mayo de 2003
Última modificación: 30 de diciembre de 2005
Referencia: BOE-A-2003-10729

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid atribuye a ésta en el artículo 26 la competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y, así mismo, en el artículo 36 le otorga la potestad de sanción dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico.

El derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución, constituye uno de los objetivos del régimen de vivienda sometida a algún sistema de protección, lo que hace necesario establecer el correspondiente régimen sancionador que garantice el cumplimiento de los objetivos de dicho sistema. La nueva Ley se integra en todo un conjunto normativo constituido básicamente, además de por la normativa estatal y autonómica sobre viviendas protegidas, por la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, y las Leyes autonómicas 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, orientado al cumplimiento del objetivo previsto en el artículo 47 de la Constitución.

El adecuado cumplimiento de los principios de legalidad y tipicidad de las infracciones administrativas establecidos en el artículo 25 de la Constitución y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hace necesario dotar a la Comunidad de Madrid de una Ley específica y completa reguladora de las infracciones y sanciones en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección, que corrija al propio tiempo los defectos que el paso del tiempo y la evolución del ordenamiento jurídico han puesto de manifiesto en la normativa hasta ahora aplicable.

La presente Ley viene a cubrir esta necesidad, estableciendo una regulación unitaria de las infracciones y sanciones en materia de viviendas protegidas, cualquiera que sea el régimen jurídico al que se encuentren acogidas, tanto en el ámbito estatal como en el autonómico.

La Ley se estructura en tres Títulos, tres Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria y dos Disposiciones Finales.

El Título I, Disposiciones Generales, establece el ámbito de aplicación de la Ley, los sujetos responsables de los hechos constitutivos de infracción y la competencia para la imposición de las sanciones.

El Título II, regula las infracciones, las sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción así como la prescripción.

Entre las infracciones merece especial mención, por la gran incidencia del suelo en el precio final de la vivienda, el propósito de esta Ley de establecer los mecanismos necesarios que permitan mantener su precio dentro de los límites establecidos en la legislación de viviendas protegidas, a cuyo efecto se introduce como infracción muy grave la venta y adquisición de suelo por un precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas protegidas, imponiéndose, además de las sanciones correspondientes, la obligación del vendedor de reintegrar al comprador las cantidades indebidamente percibidas.

También se tipifican ex novo, como infracción muy grave, la venta, arrendamiento o cesión por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para el acceso a las viviendas protegidas ; y como infracción grave, la exigencia de cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de la ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades, que constituye novedad respecto a la normativa actual, en la que sólo se tipifica como infracción la percepción efectiva, la cual, a su vez, se mantiene como infracción muy grave, pero definida de una forma más precisa.

En relación con las deficiencias constructivas y para deslindar claramente la distinta gravedad de las posibles deficiencias, se regulan dos tipos de infracción, una grave que se refiere a defectos de remate, terminación o deficiencias de escasa entidad que se manifiesten dentro del plazo de un año, y otra muy grave que se refiere a vicios o defectos en los términos previstos en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en los plazos previstos en la misma.

Se introducen como infracciones leves el incumplimiento por parte del promotor de obligaciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

En relación con las sanciones se establecen unas cuantías más acordes con la realidad del momento, afectando los ingresos obtenidos a través de ellas a actuaciones sobre vivienda protegida, y se detallan las sanciones complementarias que, además, podrán imponerse a los infractores, y otras consecuencias que se derivan de la infracción, entre las que destacan, de un lado, la obligación de reintegrar a los adjudicatarios, adquirentes o arrendatarios de viviendas las cantidades indebidamente percibidas, en el caso de percepción de precio superior al legalmente establecido, y de otro, la posibilidad de que la Administración ejerza en determinados supuestos el derecho de retracto.

El Título III regula el procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda y la ejecución de las resoluciones, detalla los medios de ejecución forzosa y establece la posibilidad de condonación parcial de la sanción principal en el caso de cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución sancionadora.

La Disposición Adicional Primera establece que las infracciones tipificadas en la Ley se sancionarán con arreglo a la misma y declara la supletoriedad de las Leyes autonómicas del Suelo, de Subvenciones y de Medidas para la calidad de la edificación. La Disposición Adicional Segunda establece el régimen de ejercicio del derecho de retracto que se contiene en la Ley, básicamente por remisión a la regulación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Disposición Adicional Tercera introduce algunas modificaciones en la regulación de la mencionada Ley del Suelo, para completar y clarificar el régimen de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que la misma reconoce a las Administraciones Públicas.

La Disposición Transitoria regula el régimen transitorio aplicable.

La Disposición Derogatoria deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en la Ley.

Por último, en las Disposiciones Finales se habilita al Gobierno de la Comunidad para dictar las normas necesarias para desarrollar la Ley y para la actualización de la cuantía de

las multas previstas en la misma, y se fija el período de un mes para la entrada en vigor desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Constituye el objeto de la presente Ley la regulación del régimen sancionador aplicable a las infracciones a la normativa en materia de vivienda con protección o financiación cualificada de la Administración estatal o autonómica cuya promoción, construcción, arrendamiento o rehabilitación se lleve a cabo dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Sujetos responsables.*

1. Serán sancionadas las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los hechos constitutivos de infracciones administrativas leves, graves y muy graves, según los califica la presente Ley, aún a título de simple inobservancia.

2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere el artículo anterior corresponda a varias personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

3. La responsabilidad del promotor por los hechos constitutivos de infracción administrativa contemplados en la presente Ley, se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras formas análogas.

4. Asimismo, serán responsables subsidiarios de las infracciones administrativas tipificadas por la presente Ley, los administradores de las personas jurídicas cuando no realicen los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa correspondiente, consientan el incumplimiento de la misma por parte de quienes de ellos dependen o adopten acuerdos que hagan posible la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley.

Artículo 3. *Concurrencia de sanciones.*

No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.

Artículo 4. *Competencia.*

La competencia para imponer las sanciones previstas en esta Ley corresponde a la Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda.

TÍTULO II

Infracciones y sanciones

CAPÍTULO I

Infracciones

Artículo 5. *Clasificación.*

Constituyen infracciones administrativas en materia de vivienda protegida las acciones y omisiones contempladas como tales en la presente Ley.

Dichas infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 6. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves:

a) No mantener aseguradas las viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen de protección o a la financiación protegida.

b) No comunicar el promotor a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda el comienzo y final de las obras y la entrega de las viviendas al adquirente o al adjudicatario en el plazo de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan.

c) No remitir el promotor a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda copia simple de la escritura de compraventa o adjudicación en propiedad en el plazo de los quince días siguientes a su otorgamiento.

d) La entrega de las viviendas por el promotor a sus titulares antes de su calificación definitiva sin la autorización expresa de la Administración de la Comunidad de Madrid.

e) No incluir en los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la legislación aplicable para las viviendas protegidas.

f) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración de la Comunidad de Madrid.

g) La realización de obras en viviendas protegidas sin la previa autorización de la Administración de la Comunidad de Madrid que modifiquen el proyecto aprobado, sin suponer incremento de la superficie útil de la vivienda y que sean susceptibles de legalización.

h) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida.

i) No entregar a los inquilinos o propietarios una copia de la cédula de calificación definitiva de las viviendas protegidas.

j) El incumplimiento por parte de los inquilinos de la obligación de efectuar las reparaciones de uso común o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

Artículo 7. *Infracciones graves.*

Son infracciones graves:

a) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia.

Dicho plazo se computará a partir de la calificación definitiva.

b) Falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.

c) Falsear en la declaración de la solicitud o durante la tramitación de la misma los requisitos exigidos para la obtención o renovación de la financiación cualificada, en la promoción, arrendamiento, adquisición o rehabilitación de viviendas protegidas.

d) El incumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

e) La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.

f) No atender, por parte de los promotores o constructores, a las obras de reparación de defectos de remate, terminación o deficiencias de escasa entidad que se detecten dentro del plazo de un año contado desde la calificación definitiva en las viviendas protegidas o rehabilitadas.

g) Exigir, por cualquier concepto, en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades.

h) El arrendamiento de viviendas protegidas provistas total o parcialmente de mobiliario, incluso bajo la forma de contratos independientes, aun cuando ambos contratos se otorguen

por personas distintas, cuando de dicho arrendamiento se derive un desembolso para el inquilino que sea superior a la renta máxima permitida.

i) El arrendamiento conjunto de viviendas protegidas y garajes o trasteros de precio libre. A los efectos de este precepto tendrán la consideración de arrendamiento conjunto los contratos que, aunque sean independientes, en virtud de su contenido resulten vinculados en sus efectos, cuando la renta de dichos garajes o trasteros supere la renta máxima establecida por la norma para los garajes o trasteros protegidos.

j) La omisión del preceptivo visado por la Administración de la Comunidad de Madrid de los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas, en segundas o posteriores transmisiones.

k) No solicitar la calificación definitiva en el plazo señalado en las disposiciones de aplicación.

Artículo 8. *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

a) Percibir, por cualquier concepto, en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades.

b) La venta y compra de suelo destinado a la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación protegida, por un precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas o edificaciones protegidas.

c) Percibir de los adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas, antes de iniciar su construcción o durante la misma, cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales.

d) La venta, adjudicación, arrendamiento o cesión de viviendas protegidas por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.

e) La no presentación de los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento para su preceptivo visado por la Administración de la Comunidad de Madrid, en todos los supuestos en que éste sea exigible.

f) La ejecución de obras en viviendas protegidas que supongan aumento de la superficie máxima permitida o contravengan lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

g) La realización por el promotor de alguna actuación que impida o dificulte la verificación por la Administración del cumplimiento de la normativa para el otorgamiento de la calificación definitiva, o el incumplimiento de los restantes requisitos exigibles para su concesión, que den lugar a la denegación de la misma.

h) Las acciones u omisiones por parte de promotores, constructores o facultativos, durante la ejecución de las obras de edificación de viviendas protegidas, que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación o habitabilidad en los términos previstos en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se produzcan dentro de los plazos que la misma establece, contados desde la calificación definitiva.

i) La utilización simultánea de más de una vivienda protegida, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente en la materia.

j) Alterar el régimen de uso establecido para las viviendas protegidas.

k) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente o dedicarlas a segunda residencia. Se considera que no se destina a domicilio habitual y permanente cuando permanezca desocupada durante un plazo superior a tres meses seguidos sin causa justificada.

l) La transmisión intervivos o cesión de uso de viviendas protegidas o rehabilitadas con financiación de las Administraciones estatal o autonómica, antes del transcurso del plazo establecido por la normativa aplicable, o sin cumplir los requisitos establecidos para ello o sin autorización administrativa cuando ésta sea preceptiva.

m) La cesión onerosa o gratuita de los derechos inherentes a la condición de arrendatario o adjudicatario, el arrendamiento o cesión de uso, total o parcial, y el subarriendo de las viviendas promovidas por las Administraciones públicas o empresas de ellas dependientes.

n) La falta de notificación de los actos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid al registro administrativo habilitado al efecto.

CAPÍTULO II

Sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción

Artículo 9. *Sanciones y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 6, 7 y 8 de la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

a) Infracciones leves con multa de 150 a 1.500 euros.
b) Infracciones graves con multa de 1.501 a 6.000 euros.
c) Infracciones muy graves con multa de 6.001 a 60.000 euros.

2. No obstante, cuando la infracción consista en la venta tipificada en el artículo 8.b), la sanción será una multa de hasta el 20 por 100 del exceso de precio obtenido por la venta.

3. En la graduación de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el beneficio ilícitamente obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

4. En ningún caso la comisión de la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor, por lo que la cuantía de la multa, unida al importe del resto de las medidas que se impongan en la resolución, deberá alcanzar, como mínimo, el importe del beneficio obtenido.

En los casos en que no proceda imponer al infractor ninguna medida accesoria a la multa, el importe de ésta no podrá ser inferior al beneficio obtenido por la comisión de la infracción.

5. Los ingresos que se obtengan por el ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere esta Ley se destinarán a actuaciones sobre vivienda protegida.

Artículo 10. *Sanciones complementarias.*

Sin perjuicio de aplicar las sanciones previstas en el artículo anterior, podrá imponerse además a los infractores las siguientes sanciones:

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida y subsiguiente obligación de devolución de los beneficios percibidos, con los intereses legales correspondientes. Durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la descalificación y, en todo caso, hasta transcurridos 15 años contados desde la calificación definitiva, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección ; y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos por la normativa vigente para las viviendas protegidas, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios. Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común, y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos. Esta sanción únicamente podrá ser impuesta en los supuestos de la infracción grave prevista en el apartado b) del artículo 7, y de las infracciones muy graves previstas en los apartados f), i), j) y k) del artículo 8.

b) Pérdida y subsiguiente obligación de devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas. Estas sanciones únicamente podrán ser impuestas en los supuestos de la infracción grave prevista en el apartado b) del artículo 7 y en los de las infracciones muy graves apartados f), i), j), k) y l), del artículo 8.

c) Pérdida durante el plazo de tres a cinco años, del derecho a obtener subvenciones de la Comunidad de Madrid, en los supuestos de las infracciones graves tipificadas en los apartados b) y c) del artículo 7.

d) Inhabilitación del promotor declarado infractor para obtener nuevas calificaciones provisionales de promociones de viviendas contempladas en el ámbito de aplicación de esta Ley, durante el plazo de tres a cinco años, a contar desde la fecha en que la sanción sea firme, por la concurrencia de dos o más infracciones muy graves de distinta tipificación en la misma promoción, o bien por concurrencia de infracciones muy graves cometidas por el mismo promotor en distintas promociones en un período inferior a dos años.

Artículo 11. *Otras consecuencias derivadas de la infracción.*

1. Además de las sanciones precedentes, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:

a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.
b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.
c) Reintegrar a los adjudicatarios, adquirentes o arrendatarios, las cantidades indebidamente percibidas, cuando la infracción cometida sea la tipificada en el apartado a) del artículo 8, o la venta tipificada en el apartado b) del mismo artículo.

2. Asimismo, la Comunidad de Madrid podrá ejercer el derecho de retracto, por el precio máximo legal, cuando la infracción cometida dé lugar al acceso a una vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos legales exigidos, así como en los supuestos tipificados en los apartados a) y b) del artículo 8 de la presente Ley.

Artículo 12. *Concurrencia de infracciones.*

1. Al responsable de dos o más infracciones de las tipificadas en la presente Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.
2. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda, teniendo en cuenta la naturaleza de la infracción, el número de afectados y el perjuicio causado.

Artículo 13. *Compatibilidad con otras acciones.*

La imposición de las sanciones que corresponda por la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley, será independiente y compatible con el ejercicio por parte de la Administración de las acciones de resolución del contrato y, en su caso, desahucio, en los supuestos previstos por la normativa aplicable, así como con las sanciones que se deriven de las infracciones previstas en cualesquiera otras disposiciones legales, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 de esta Ley.

CAPÍTULO III

Prescripción

Artículo 14. *Plazos.*

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

a) Infracciones: Las leves a los nueve meses, las graves a los dos años y las muy graves a los tres años, excepto las infracciones muy graves previstas en el artícuo 8 h) que prescribirán a los cinco años.
b) Sanciones: Por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

Artículo 15. *Cómputo de plazos.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido iniciarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la

iniciación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

3. La prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4. La prescripción de las sanciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a reanudarse el plazo de prescripción si aquél permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

TÍTULO III

Procedimiento y ejecución

Artículo 16. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda objeto de la presente Ley, será el establecido con carácter general en las normas reguladoras del ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

2. El plazo máximo para dictar resolución y notificarla será de nueve meses, sin perjuicio de la interrupción del cómputo de los plazos en los supuestos contemplados en los artículos 42.5 y 44.2 in fine de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 17. *Ejecutividad.*

Las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores serán ejecutivas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. *Condonación parcial.*

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo concedido para ello, podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un 25 por 100 de la sanción principal, que será acordada por el órgano que dictó dicha resolución.

Artículo 19. *Ejecución forzosa.*

La Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante el apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

1. Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en período voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

2. Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de hacer o la obligación de reintegrar al adquirente o arrendatario las cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto. Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado.

a) Las cuantías de las multas coercitivas serán las siguientes:

– Hasta 300 euros la primera, hasta 600 euros la segunda y hasta 1.200 euros las sucesivas; salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras o el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas, en cuyo caso la cuantía de cada una podrá alcanzar hasta el 20 por 100 del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar, en el primer caso, y del importe de la cantidad a reintegrar, en el segundo.

b) Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

Disposición adicional primera. *Normativa aplicable.*

Las infracciones a la normativa específica en materia de viviendas protegidas tipificadas expresamente en la presente Ley se sancionarán con arreglo a la misma.

En lo no dispuesto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones de las Leyes autonómicas 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones; 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo o cualquier otra que las sustituyese.

Disposición adicional segunda. *Derecho de retracto.*

En los supuestos de sujeción al derecho de retracto previstos por el artículo 11.2 de la presente Ley, el régimen jurídico aplicable será el contenido en los artícuos 182.4 y 185 a 187 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las disposiciones que puedan dictarse en desarrollo de la presente Ley.

En todo caso, el plazo para el ejercicio de dicho derecho de retracto será de tres meses desde que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa.

Disposición adicional tercera. *Modificación del régimen de los derechos de tanteo y retracto.*

Se modifica el número 1 y se adiciona un número 3 al artículo 184 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando redactados dichos apartados en los siguientes términos:

> «1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.
>
> La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.
>
> (...)
>
> 3. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el número 1. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.
>
> En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.»

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio.*

A las infracciones cometidas antes de la entrada en vigor de la presente Ley les será de aplicación el derecho vigente en el momento de su comisión.

No obstante, una vez que la presente Ley entre en vigor se aplicarán sus disposiciones a las infracciones cometidas con anterioridad cuando resulten más favorables para el presunto infractor.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo Reglamentario.*

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias.

Igualmente se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la actualización mediante Decreto, de la cuantía de las multas previstas en la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor al mes siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Información relacionada

- Téngase en cuenta que se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la actualización mediante Decreto, publicado únicamente en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid", de la cuantía de las multas previstas, según se establece en la disposición final primera de la presente norma.

§ 6

Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 157, de 3 de julio de 2024
«BOE» núm. 176, de 22 de julio de 2024
Última modificación: 15 de junio de 2026
Referencia: BOE-A-2024-15001

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

I

El derecho a la vivienda se configura como un principio rector de la política social y económica, previsto en el artículo 47 de la Carta Magna que establece: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

El nuevo contexto social y económico, unido a los recientes cambios en el mercado de la vivienda, impone la necesidad urgente de modificar la Ley 9/2001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid para facilitar que aflore nuevo suelo que permita generar la vivienda de protección pública necesaria, incidiendo en el incremento de la oferta de dicha vivienda, en particular para los sectores más desfavorecidos, con precios asequibles.

Constituye por tanto la finalidad de la presente ley, facilitar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atendiendo a la llamada que la Constitución hace a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, regulando la utilización del suelo de forma que los operadores económicos y las administraciones públicas puedan poner viviendas de protección pública en el mercado, para atender a las necesidades de viviendas de los sectores menos favorecidos. Dicha regulación se ampara en la competencia exclusiva en materia de urbanismo, otorgada a la Comunidad de Madrid por el Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

A esta finalidad contribuyen las circunstancias sobrevenidas derivadas de modificaciones legislativas y las nuevas formas de organización de la ciudad, unido a la obligación de las

administraciones públicas y el legislador de limitar las cargas burocráticas y agilizar los procesos necesarios para la consecución de, entre otros, estos fines.

Por un lado, la modificación operada en la Ley 9/2001, por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, incorporó la posibilidad de implantar la Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección, en los suelos vacantes tanto en las rede de servicios como en la red de equipamiento, siendo necesario profundizar en dicha modificación liberando al proceso de implantación de cargas urbanísticas que han resultado innecesarias, pero manteniendo la seguridad jurídica.

Por otro, la generalización de la figura del teletrabajo ha hecho que muchas empresas optimicen los espacios destinados a oficina, quedando vacantes, mientras que, de otro lado, existe una demanda creciente de vivienda. Por ello resulta necesario habilitar un procedimiento que, sin necesidad de tramitar los complejos procedimientos urbanísticos de recalificación de las parcelas conforme al régimen ordinario, permitan destinar dichos espacios a vivienda de protección pública, reequilibrando la oferta y la demanda de estos dos usos.

II

La ley se compone de una exposición de motivos, dos artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero recoge las modificaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se adapta así la actividad urbanística a las nuevas demandas sociales y económicas, especialmente en el ámbito de vivienda protegida, eliminando para ello cargas urbanísticas innecesarias.

En relación con los planes especiales y siguiendo la innovación introducida en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, se realizan ajustes en el texto normativo. Se procede a reducción de los supuestos de hecho para su aplicación incidiendo en la reducción de los plazos para la implantación de viviendas públicas de protección en parcelas supramunicipales, con la finalidad de facilitar la puesta en el mercado de vivienda de protección, estableciendo mecanismos ágiles y sencillos que doten de eficacia la medida. En consecuencia, se reducen los supuestos en los que resulta necesaria la tramitación de un plan especial para la construcción de vivienda pública protegida en redes supramunicipales a aquellos casos en los que no exista ordenación que permita la implantación.

Igualmente se modifican las reservas de aparcamiento del artículo 36.6 de la Ley del suelo, reduciéndola a una plaza de aparcamiento por vivienda en las viviendas públicas de protección, limitando así el coste de construcción que repercute en el precio del alquiler de las mismas, reduciéndolo. Con ello se aprovecha de forma eficiente la totalidad de la edificación y se promueve el uso del transporte colectivo.

Por su parte, el artículo segundo regula el régimen especial de cambio de uso a residencial en los suelos calificados con uso terciario oficinas para la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en alquiler. A través del mismo y atendiendo a la situación en la que se encuentra actualmente el mercado de la vivienda, se establece una norma extraordinaria y especial que permita directamente, mediante el procedimiento de licencia, la construcción de viviendas de protección en régimen de alquiler en aquellas parcelas calificadas por el planeamiento municipal como de terciario oficinas, durante un periodo de dos años para su solicitud y tres años para la ejecución, mediante el establecimiento de un uso alternativo que se aplica directamente sin necesidad de modificar el planeamiento, cumpliendo en todo caso con el principio de seguridad jurídica y sin alterar el equilibrio de beneficios y cargas exigido en el planeamiento.

En el supuesto del artículo dos, como ley especial, la medida cumple con los requisitos de razonabilidad, dado que está destinada solo a la implantación de vivienda protegida en régimen de alquiler, para atender a las necesidades de las personas con menores rentas y más desprotegidas, que podrá implantarse durante un periodo limitado de tiempo dada la situación extraordinaria actual del mercado, con el requisito de proporcionalidad, dado que con la misma se respeta la seguridad jurídica y se mantienen los equilibrios de beneficios y

cargas del planeamiento, sin que imponga más cargas a los interesados, y sin generar obligaciones excesivas a los mismos, y con el requisito de adecuación a la vista de la situación del mercado de la vivienda.

Finalmente, la ley integra una disposición transitoria, una derogatoria general y una disposición final relativa a la entrada en vigor de la nueva norma.

III

La ley se ajusta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid.

El cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia queda justificado por el interés general que subyace a esta regulación, que es el de una simplificación de trámites, reducción de cargas o modificaciones que permitan una mejora organizativa y un impulso de la actividad económica, facilitando con ello el acceso a la vivienda.

Asimismo, la ley cumple el principio de proporcionalidad en la medida en que su contenido es el imprescindible para garantizar el interés general anteriormente citado, sin que ello conlleve restricciones de derechos u obligaciones gravosas para sus destinatarios.

La regulación contenida en la ley se ajusta al principio de seguridad jurídica dada la coherencia del contenido con el conjunto del ordenamiento jurídico estatal y comunitario.

Se cumple también con el principio de transparencia, puesto que se ha posibilitado la participación, en el proceso de elaboración de la ley, de los colectivos y personas afectadas por el mismo. La ley ha sido sometida a los trámites de audiencia e información pública, según lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y una vez aprobada, será objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid para general conocimiento y control de la actuación pública.

Por último, la ley es respetuosa con el principio de eficiencia, puesto que se reducen cargas administrativas innecesarias en la tramitación de los instrumentos de planeamiento aquí afectados.

Artículo primero. *Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica la redacción del apartado 2.c).2.º del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«2.º Red de viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º1 Este uso podrá implantarse en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b). 2. º de este artículo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.

b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.

Los requisitos previstos en el apartado a) y b) no serán exigibles en el supuesto de redes supramunicipales.

2.º2 Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa específica sobre viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

2.º3 La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación.»

Dos. Se modifica la redacción del apartado 6.d) del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«d) Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

1.º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2.º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

3.º En las viviendas públicas de protección, será de una plaza de aparcamiento por vivienda.»

Tres. Se añade como último inciso del artículo 50, apartado 1.a).

«Lo expresado en este apartado será de aplicación sin perjuicio de lo establecido para las viviendas públicas de protección establecidas en el artículo 36.2.c.2.º y el 67.1.»

Cuatro. Se modifica la redacción del apartado 1 del artículo 67 que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley.

La Comunidad de Madrid, en el desarrollo de sus competencias propias, y para el adecuado desarrollo de las redes públicas supramunicipales, podrá modificar cualquiera de las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento regional territorial o por el planeamiento municipal a los terrenos integrantes de una red pública supramunicipal de la Comunidad de Madrid. Estas modificaciones se aprobarán mediante un Plan Especial que se tramitará de acuerdo a lo previsto en el artículo 59.3 de esta ley, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento y en el supuesto previsto en el artículo 36.2.c).2.º.

En el caso de redes supramunicipales de la Administración General del Estado, se podrá actuar de la misma manera que en el párrafo anterior.

Asimismo, en congruencia con las finalidades establecidas en el artículo 50.1, el uso de cualquier elemento de las redes públicas locales o generales de un municipio, podrá ser modificado por un plan especial que justifique adecuadamente la necesidad del cambio de uso, así como la adecuada ponderación entre el uso que se elimina y el que se propone, excepto en el caso de tratarse de usos ya previstos por el planeamiento.

[…]».

Artículo segundo. *Régimen especial de cambio de uso en los suelos calificados con uso terciario o dotacional privado para la implantación de viviendas de protección pública.*

1. En aquellas parcelas, incluso edificadas, situadas en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, con una calificación de uso terciario oficinas u hospedaje y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo, debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda

protegida en arrendamiento aplicable en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección.

Asimismo, en aquellas parcelas sin edificar o con edificabilidad remanente situadas en las mismas clases de suelo señaladas en el párrafo anterior que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución y tengan una calificación de uso dotacional privado y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización, se autoriza la implantación del uso residencial como alternativo, debiendo destinarse a alguna de las modalidades de vivienda protegida en arrendamiento aplicable en la Comunidad de Madrid mientras se mantenga el régimen de protección. La implantación del uso residencial alternativo lo será para el conjunto de la edificación, sin que pueda implantarse de forma parcial o en edificio independiente en el caso de parcelas con calificación de uso dotacional privado con edificabilidad remanente y en ambos casos, sin perjuicio del régimen de compatibilidad de usos de las distintas ordenanzas de aplicación a las parcelas.

En sectores con uso global terciario, el uso residencial alternativo que se implante en los términos previstos en este artículo en ningún caso podrá superar el 30 % de la edificabilidad del uso terciario del ámbito o sector.

2. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 7 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas según la normativa urbanística, ambiental y de seguridad para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliables motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

3. La posibilidad de implantación de este uso residencial alternativo al terciario oficinas u hospedaje o al uso dotacional privado tendrá eficacia inmediata desde la entrada en vigor de esta Ley y no precisará modificación del planeamiento urbanístico, siempre que se den las condiciones previstas en el primer apartado. Al efecto, se aplicarán las condiciones de edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas de ordenación de la parcela correspondiente, así como las condiciones establecidas en la normativa sectorial de vivienda protegida que corresponda. Se aplicarán a las nuevas viviendas las condiciones de habitabilidad y edificación que resulten aplicables para este uso. Como uso alternativo al terciario oficinas u hospedaje o al dotacional privado característico de la parcela, la implantación del uso residencial no supondrá un incremento ni una disminución del aprovechamiento reconocido por el planeamiento urbanístico, ni computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento urbanístico establezca respecto al ámbito urbanístico de referencia un límite máximo de viviendas.

4. El cambio de uso permitido por el presente artículo exigirá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19.bis.2.d).4.º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada.

5. Las licencias que se concedan describirán el nuevo uso alternativo y el régimen de arrendamiento recogido en el presente precepto, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad el nuevo uso alternativo y sus características, en los términos previstos en la legislación estatal.

Se entenderá como uso alternativo aquel que puede sustituir al uso principal de una parcela y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación. Cuando se implante el uso alternativo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la ordenanza particular de aplicación para el uso principal, sin que pueda exceder del 20 % de la edificabilidad que se materialice.

6. Si, como consecuencia de la implantación de este uso residencial, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores a la parcela, la responsabilidad y los costes de la ejecución de las mismas correrá a cargo del solicitante de la licencia.

7. Los ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley y mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias

necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la presente ley.

Artículo tercero. *Incremento de edificabilidad y densidad en parcelas destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.*

1. En las parcelas sin edificar calificadas por el planeamiento urbanístico para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección y en las redes públicas sin edificar que se destinen a la construcción de vivienda de protección pública, podrá incrementarse hasta un 20 % la edificabilidad asignada y hasta un 30 % la densidad, si existiera en la parcela limitación del número máximo de viviendas, siempre que el volumen edificatorio se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección aplicable en la Comunidad de Madrid. Este incremento no computará a efectos de densidad en aquellos supuestos en los que el planeamiento establezca, respecto al ámbito urbanístico de referencia, un límite máximo de viviendas.

El supuesto anteriormente referido no requerirá la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurran las siguientes condiciones:

a) La parcela debe estar situada en suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado que cuenten con ordenación pormenorizada suficiente para llevar a cabo su ejecución, y siempre que sean aptas para la edificación o cuenten con un régimen de simultaneidad en la urbanización.

b) El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la edificación de la parcela sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos previstos en la legislación estatal.

c) El resto de los parámetros de aplicación a la parcela serán los establecidos por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, para la adecuada materialización del incremento de edificabilidad, se podrá incrementar la altura de la edificación en un máximo de dos plantas con la altura en metros que corresponda a este incremento sin necesidad de modificación del planeamiento urbanístico vigente.

2. Para poder aplicar este incremento de edificabilidad en el caso de promociones de vivienda protegida destinadas a la venta o uso propio en las que se hubiera producido la compraventa del suelo con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley se deberá acreditar en el trámite de calificación provisional que el valor de repercusión final del suelo por metro cuadrado, computado el incremento de edificabilidad, no supere el 30 % del precio máximo de venta de vivienda protegida de aplicación a la parcela.

3. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 6 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico en un plazo máximo de tres años desde su inicio. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliados motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

4. El incremento de edificabilidad y densidad permitido por el presente artículo exigirá, únicamente en aquellos casos en los que, tras este incremento, no estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, ajustarse a lo dispuesto en su artículo 19 bis.2.c), siendo posible, en su caso, monetizar el deber de entregar a la Administración competente el suelo para redes públicas locales. La cesión de las redes, una vez materializada, quedará consolidada. Las posibles monetizaciones derivadas de la presente ley se materializarán durante la tramitación de la correspondiente licencia urbanística, no siendo necesario para ello ningún instrumento de planeamiento.

5. Si, como consecuencia de la implantación de este incremento de edificabilidad y densidad, fuera necesario ampliar las infraestructuras y redes públicas exteriores al ámbito urbanístico, la responsabilidad y los costes de su ejecución correrán a cargo del promotor de la actuación.

6. Los Ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el

régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley.

Artículo cuarto. *Habilitación de alojamiento temporal en parcelas con calificación de uso industrial.*

1. En parcelas vacantes con calificación de uso industrial, que se encuentren en suelo urbano consolidado e integradas en la trama urbana y en un ámbito superior de referencia cuyo uso global sea el residencial, los Ayuntamientos, sin necesidad de modificación de planeamiento, podrán conceder licencias para la implantación de modalidades de alojamiento temporal.

Esta modalidad deberá implantarse en la totalidad de la parcela, sin perjuicio de los usos compatibles que puedan implantarse los cuales no podrán suponer un porcentaje superior al 20 % del edificio.

La modalidad de alojamiento temporal podrá incluir tipologías constituidas por varias unidades de alojamiento independiente que cuenten con espacios comunes al servicio de sus usuarios.

2. Los alojamientos no podrán destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes ni podrá desarrollarse en el edificio división horizontal. Esta circunstancia deberá hacerse constar en la licencia municipal e inscribirse las condiciones en las que se autoriza en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación estatal.

3. Se deberá acreditar en el ámbito superior de referencia de uso global residencial al que pertenezca la parcela se deberá acreditar el cumplimiento de los estándares previstos en el artículo 36 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Las solicitudes de licencia deberán presentarse en el plazo de dos años una vez transcurrido el plazo previsto en el apartado 5 de este artículo, y las obras deberán estar ejecutadas, debidamente terminadas y aptas para su destino específico, en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las mismas. Los plazos previstos en el presente apartado podrán ser ampliados motivadamente por acuerdo del Consejo de Gobierno.

5. Los Ayuntamientos podrán, en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley, mediante un acuerdo de Pleno, decidir no aplicar en su término municipal el régimen previsto en el presente artículo, así como establecer condiciones restrictivas adicionales o definir los ámbitos territoriales para su implantación. Los interesados podrán solicitar las licencias necesarias para la materialización del régimen previsto en este artículo transcurrido el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria única. *Procedimientos iniciados al amparo del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.*

La regulación establecida en la presente ley para las viviendas de protección pública en redes supramunicipales del artículo 36 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, será de aplicación inmediata, pudiendo los interesados solicitar la continuidad de la tramitación ya iniciada y aún no concluida conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación inicial.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», siendo de aplicación directamente y completando, por tanto, las previsiones que al respecto tenga el planeamiento urbanístico vigente en los términos establecidos en la misma.

§ 7

Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 133, de 6 de junio de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2016-90395

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada Ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que parte de las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto participan de la protección a que la Ley 6/1997 se refiere, este se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, la Comunidad de Madrid aprobó el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid, Organismo que tras la reforma operada por el Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, ha cambiado su denominación por la de Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, y la experiencia obtenida tras casi una década de aplicación, aconsejan la aprobación de una nueva norma que aborde una revisión y puesta al día del proceso de adjudicación de viviendas al efecto de mejorar determinados aspectos de su regulación, así como para dotar a este proceso de una mayor dimensión social. Por otro lado, la crisis sufrida en nuestro país en los últimos años supuso el agravamiento de la situación económica y social de muchas familias, que se ha manifestado en muchos casos en la necesidad de contar con una vivienda de manera urgente, entre otros motivos, por resultar afectados por procesos de desahucio consecuencia de la merma en la capacidad de pago de los hogares, en primera instancia por la relación hipotecaria y más recientemente por la relación arrendaticia.

Constituye una prioridad del actual Gobierno de la Comunidad de Madrid la de ofrecer una solución inmediata a aquellas personas y familias que, por razones coyunturales, atraviesan serias dificultades para satisfacer su necesidad de vivienda, por lo que se estima necesario la creación de un Parque de Viviendas de Emergencia Social, cuya adjudicación

pueda ser realizada a la mayor brevedad y a favor de aquellos que han sufrido un empeoramiento grave de su situación socioeconómica.

La creación de este Parque de Viviendas de Emergencia Social obedece a la necesidad de prestar especial atención a la urgente necesidad de apoyo en el acceso a la vivienda que sufren aquellas personas que, como consecuencia de haber experimentado de manera sobrevenida una importante disminución en su capacidad económica, se ven afectadas por un inminente desahucio de la vivienda que constituye su residencia habitual y permanente, no disponiendo de otros recursos y medios para cubrir su necesidad de alojamiento. Asimismo, con las viviendas integrantes del Parque de Viviendas de Emergencia Social se podrá dar respuesta a la demanda de vivienda de aquellos que residen en infraviviendas no incluidas en núcleos susceptibles de operaciones de realojo o bien, de aquellos otros que resulten afectados por acontecimientos extraordinarios. Así, de conformidad con lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo, entre estos acontecimientos extraordinarios podrían encontrarse los atentados terroristas. Asimismo y no excluyente de otras situaciones podrían entenderse incluidos entre tales acontecimientos extraordinarios los derrumbes de edificios, pudiendo sus afectados en consecuencia resultar adjudicatarios de vivienda por emergencia social, siempre que en todos ellos concurran situaciones de grave dificultad económica, social o familiar.

Las viviendas integrantes del Parque de Viviendas de Emergencia Social se adjudicarán por el procedimiento de emergencia social regulado en el presente Decreto, que amplía, flexibiliza y agiliza el procedimiento de adjudicación por situaciones de emergencia social previsto en el Decreto 19/2006, de 9 de febrero.

Asimismo, habida cuenta las situaciones de especial necesidad que concurren en determinadas familias, el presente Decreto configura como sistema ordinario de adjudicación de viviendas el de adjudicación por aplicación de baremo, con la finalidad de atender a aquellos colectivos más desfavorecidos y vulnerables, tomando en consideración las circunstancias económicas sociales y personales que determinan una mayor necesidad de apoyo en el acceso a la vivienda. Se mantiene también la posibilidad de adjudicación de viviendas mediante sorteo, si bien, dado el descenso de la actividad inmobiliaria, se ha considerado conveniente suprimir el porcentaje mínimo obligatorio de viviendas de una promoción, que recogía el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, a adjudicar por este procedimiento y conceptuarlo como un sistema residual de adjudicación al que acudir en su caso cuando se trate de adjudicar nuevas promociones de viviendas, por considerar que a través de los otros dos procedimientos se tienen en mayor consideración las especiales circunstancias que concurran en los demandantes de vivienda.

Con la misma finalidad de atención a aquellas familias especialmente afectadas en su situación socioeconómica en los últimos años, con objeto de apoyar su recuperación y evitar el riesgo de su exclusión social, se crea el denominado cupo de impulso familiar en el que quedarían incluidas aquellas unidades familiares en las que la adjudicación de una vivienda conllevaría altas potencialidades de recuperación e inserción social. Serán unidades familiares necesitadas de impulso familiar aquellas en las que consten solicitantes con años de experiencia laboral afectados en la actualidad por el desempleo o la precariedad en el empleo a los que la estabilidad de la vivienda aporte importantes oportunidades de recuperación socioeconómica.

Se atiende asimismo con esta nueva regulación de manera particular a otros colectivos especialmente vulnerables como son el de las víctimas de violencia de género, víctimas de situaciones análogas de violencia por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad, personas con discapacidad, y personas en situación de dependencia.

Mediante Decreto 25/2015, de 26 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, se estableció el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid. Posteriormente, mediante Decreto del Consejo de Gobierno 72/2015, de 7 de julio, se definió la estructura de las diferentes Consejerías, estableciendo los órganos hasta nivel de Dirección General que integran cada una de ellas y sus competencias, así como los Entes y Organismos que se adscriben a las mismas.

En concreto, en relación con la Administración Institucional adscrita a la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, el referido Decreto dispone en su artículo 7.4 la integración del Instituto de Realojamiento e Integración Social en el Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, que cambia su denominación a Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Como consecuencia de la citada integración corresponden al Organismo Autónomo Agencia de Vivienda Social las funciones atribuidas al anterior Instituto de la Vivienda de Madrid, así como las funciones y competencias atribuidas al Instituto de Realojamiento e Integración Social creado por la Ley 16/1998, de 27 de octubre, potenciando su carácter social. Procede la adecuación de la normativa actual a la nueva denominación y configuración de la citada Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, previo informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 31 de mayo de 2016,

DISPONE:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto del presente Decreto crear y regular el Parque de Viviendas de Emergencia Social, así como establecer las normas reguladoras del procedimiento de adjudicación de viviendas cuyos derechos de propiedad o de uso correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. Las viviendas cuya adjudicación se regula en el presente Decreto podrán integrar promociones de nueva construcción, completas o no, o bien tratarse de viviendas dispersas objeto ya de segundas o posteriores adjudicaciones.

Artículo 2. *Órganos competentes.*

1. La competencia para resolver los procedimientos de adjudicación objeto del presente Decreto corresponderá al titular de la Dirección General con competencias en materia de vivienda.

2. Será competente para la gestión de las viviendas a que se refiere el presente Decreto la Agencia de la Vivienda Social o, en caso de así acordarlo en el convenio que se formalice para la cesión o en la resolución de adjudicación, la Administración Pública o entidad cesionaria de las mismas.

Artículo 3. *Régimen de adjudicación y uso.*

1. Las viviendas objeto del presente Decreto se podrán adjudicar, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 21 y en las disposiciones adicionales tercera y quinta, en alguno de los siguientes regímenes:

a) Régimen de arrendamiento.
b) Régimen de arrendamiento con opción de compra.
c) Régimen de compraventa.

2. Las viviendas objeto del presente Decreto se adjudicarán preferentemente en arrendamiento.

3. Las viviendas, cualquiera que sea el régimen en el que hayan sido adjudicadas, habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar del adjudicatario, o cuando la vivienda haya sido adjudicada a persona jurídica sin ánimo de lucro, a residencia de las personas físicas destinatarias de la actividad propia de esta. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente el establecido en el artículo

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

4. Las viviendas objeto del presente Decreto podrán adjudicarse a personas físicas o personas jurídicas sin ánimo de lucro.

Artículo 4. *Procedimientos de adjudicación.*

1. Las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social a que se refiere el presente Decreto se podrán adjudicar por alguno de los siguientes procedimientos:

a) Procedimiento ordinario mediante baremo por especial necesidad.
b) Procedimiento excepcional por emergencia social.
c) Procedimiento de sorteo, entre las personas que reúnan los requisitos exigidos en la convocatoria.

2. Asimismo podrán adjudicarse en ejecución de convenios suscritos con otras Administraciones e instituciones conforme a los requisitos en ellos previstos.

3. La adjudicación de viviendas en las promociones de nueva construcción, completas o no, se llevará a cabo preferentemente por el procedimiento ordinario mediante baremo por especial necesidad, sin perjuicio de la reserva mínima del 5 por 100 con destino al Parque de Viviendas de Emergencia Social, o en su defecto, por el procedimiento de sorteo.

La adjudicación de viviendas objeto de segundas y posteriores adjudicaciones se llevará a cabo bien por el procedimiento ordinario mediante baremo por especial necesidad, bien por el procedimiento excepcional por emergencia social, dependiendo de si la vivienda forma parte o no del Parque de Viviendas de Emergencia Social.

Artículo 5. *Ingresos máximos y mínimos de los adjudicatarios de viviendas.*

1. En el caso de viviendas acogidas a algún régimen de protección, los adjudicatarios habrán de ser personas físicas que reúnan los requisitos de ingresos máximos exigidos en la normativa de vivienda protegida que resulte de aplicación en virtud de la calificación definitiva.

2. Con carácter general, las viviendas se destinarán a unidades familiares con ingresos familiares anuales máximos de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Además, cuando las viviendas se adjudiquen en régimen de venta, se adjudicarán a unidades familiares con ingresos familiares anuales máximos de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y mínimos de 2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 6. *Ingresos familiares ponderados.*

1. La cuantía de los ingresos familiares ponderados del interesado, o de la unidad familiar que posibiliten el acceso a la condición de beneficiario, se determinará en la forma establecida en la normativa estatal reguladora de la financiación cualificada en materia de planes de vivienda vigente a la fecha de la solicitud en el procedimiento de adjudicación por baremo por especial necesidad, a la fecha en que se acuerde el inicio del procedimiento en el caso de adjudicación por emergencia social y a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes en el caso del sorteo.

El cálculo de los ingresos familiares se efectuará a partir de la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, respecto del Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes en el caso del sorteo, a la fecha de la solicitud en el procedimiento de adjudicación por baremo por especial necesidad y a la fecha en que se acuerde el inicio del procedimiento en el caso de adjudicación por emergencia social. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria. Si el interesado o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no hubieran presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

2. En el caso de que el interesado o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no hubiera presentado declaración tributaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, se tomarán en cuenta el 95 por 100 de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos. En el caso de prestaciones o subsidios de desempleo y cualquier tipo de pensión, se tomará en cuenta el 95 por 100. En estos casos, se tomará asimismo en cuenta para la determinación de los ingresos el valor de mercado de los vehículos de titularidad de los miembros de la unidad familiar, para lo cual deberá aportarse certificado de la Dirección General de Tráfico de la titularidad de vehículos de todos los miembros de la unidad familiar mayores de dieciocho años. En su caso, deberá aportarse copia del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de inspección técnica de vehículos.

3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, en los casos en que la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o, en su caso, ingresos, a acreditar correspondan a un período en el que estaba vigente el matrimonio, se seguirán los siguientes criterios:

a) Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50 por 100 de los ingresos del matrimonio.

b) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes o participación, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del interesado.

Artículo 7. *Unidad familiar.*

1. A efectos del presente Decreto, se considera como unidad familiar:

a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho inscritas, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.

b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del interesado siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de dicha unidad familiar.

c) A petición del interesado, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de estos, siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud, o treinta y cinco o más años con una discapacidad reconocida de al menos un 65 por 100, o sean personas dependientes con grado II o III. Para estos no se exigirá plazo mínimo de convivencia.

2. Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del interesado:

a) Los hermanos del interesado, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal.

b) Los ascendientes del interesado, directos o por afinidad, si conviven con aquel, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.

c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el interesado y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.

d) En los casos de personas con discapacidad reconocida de al menos un 65 por 100 o que sean dependientes de grado II o III cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de composición familiar.

e) Los concebidos a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes, por el interesado, su cónyuge, pareja de hecho legalmente reconocida o persona vinculada al interesado por relación análoga, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29 del Código Civil.

3. A los efectos de la aplicación de este Decreto, se considerará la composición familiar del interesado acreditada el último día del plazo de presentación de solicitudes en el caso del sorteo, a la fecha de la solicitud en el procedimiento de adjudicación por baremo por especial necesidad y a la fecha en que se acuerde el inicio del procedimiento en el caso de adjudicación por emergencia social.

Artículo 8. *Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.*

1. La superficie de la vivienda y el número de dormitorios se adecuará a la composición familiar de los interesados, según la relación siguiente:

a) Una persona, viviendas de un dormitorio.
b) Dos y tres personas, viviendas de dos dormitorios.
c) Cuatro y cinco personas, viviendas de tres dormitorios.
d) De seis a ocho personas, viviendas de cuatro dormitorios.
e) Más de ocho personas, viviendas de cinco dormitorios.

2. El órgano competente para adjudicar, previa valoración individual de las circunstancias de cada caso, podrá motivadamente alterar la anterior relación, si se dan circunstancias especiales que así lo justifican.

Artículo 9. *Documentación básica.*

1. Junto a los documentos que en su caso indiquen como necesarios, los modelos oficiales de solicitud recogidos en los Anexos 2 y 3, deberá aportarse copia de la siguiente documentación básica actualizada:

a) Documento nacional de identidad, tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del interesado y personas mayores de dieciocho años que convivan con él. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero.
b) Certificado acreditativo del estado civil del interesado expedido por el Registro Civil correspondiente y, en su caso, certificación literal electrónica de la inscripción de nacimiento de los hijos, certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid y libro de familia.
c) Certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar. A los efectos de acreditar lo dispuesto en el artículo 14.e), se podrá aportar certificado de empresa/s que acredite años de trabajo en la Comunidad de Madrid.
d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del interesado y del resto de los miembros de la unidad familiar, en la forma prevista en el artículo 6 del presente Decreto.
e) Certificado expedido por el órgano de la Administración del Estado con competencias sobre los emigrantes españoles en el exterior, representación diplomática o consular, cuando se trate de emigrantes que deseen retornar al municipio de origen.
f) Título de ocupación, en su caso, de la vivienda en que reside el interesado en el momento de formular la solicitud.
g) Declaración responsable del cumplimiento de los requisitos referidos a la no adjudicación previa de vivienda pública y la no ocupación sin título previstos en el artículo 14.c) y f).
h) En caso de tratarse de desempleados de larga duración, deberán presentar el acuerdo personal de empleo suscrito por el desempleado a que se refiere el artículo 29 del texto refundido de la Ley de Empleo aprobada mediante Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre, o en su caso, el compromiso de actividad a que se refiere el artículo 41 del citado texto legal cuando se trate de personas beneficiarias de prestaciones y subsidios por desempleo.
Se consideran desempleados de larga duración, a estos efectos, aquellos que hayan estado inscritos como demandantes de empleo durante doce o más meses dentro de los dieciocho meses anteriores a la fecha de presentación de su solicitud. La acreditación de esta circunstancia se hará efectiva mediante la presentación del Informe de períodos de inscripción emitido por la correspondiente Oficina de Empleo.
i) En caso de no estar obligado a la presentación de la declaración tributaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberán aportar certificado de la Dirección General de Tráfico de la titularidad de vehículos de todos los miembros de la unidad familiar

mayores de dieciocho años. En su caso, deberá aportarse copia del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de inspección técnica de vehículos.

j) Certificado acreditativo del grado de discapacidad o situación de dependencia reconocido a los efectos previstos en los artículos 7, 13, 16 y disposición adicional tercera.

2. Asimismo, se podrán solicitar cuantos medios de prueba se estimen convenientes para comprobar la exactitud de los datos facilitados en orden a una mejor resolución del expediente.

3. La Comunidad de Madrid velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación el presente Decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y normas de desarrollo.

Artículo 10. *Cambios de titularidad.*

1. La sucesión por causa de muerte en las viviendas adjudicadas conforme a este Decreto se regirá por lo dispuesto en la legislación civil.

2. La subrogación en los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre viviendas cuya adjudicación se regula en el presente Decreto y que no estén sujetas a régimen de protección pública se regirá por las disposiciones vigentes en materia de arrendamientos urbanos.

3. La subrogación en los contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre viviendas cuya adjudicación se regula en el presente Decreto y que estén sujetas a régimen de protección pública se regirá por las disposiciones vigentes en materia de arrendamientos urbanos. No obstante, la persona que pretenda la subrogación deberá acreditar además el cumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario de vivienda en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

4. La subrogación en los contratos exigirá la declaración del derecho a subrogación por el arrendador de las viviendas, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto.

CAPÍTULO II

Parque de Viviendas de Emergencia Social

Artículo 11. *Viviendas integrantes.*

1. El Parque de Viviendas de Emergencia Social estará integrado por un mínimo de trescientas viviendas cuya titularidad o gestión corresponda a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, con las características que por este organismo se determinen, en atención a la disponibilidad existente y a las necesidades de emergencia social que se detecten.

2. En todo caso, en las nuevas promociones destinadas a arrendamiento, deberá reservarse al menos un 5 por 100 de viviendas para su integración en el Parque de Viviendas de Emergencia Social.

Artículo 12. *Finalidad.*

El Parque de Viviendas de Emergencia Social tendrá como finalidad ofrecer alojamiento temporal de manera inmediata a personas o familias que se encuentren en una situación de grave dificultad habitacional, en particular, en los casos de desahucio, residencia en infravivienda y acontecimientos extraordinarios.

CAPÍTULO III

Procedimiento de adjudicación de viviendas por especial necesidad

Artículo 13. *Situaciones de especial necesidad.*

Se considerarán situaciones de especial necesidad las relacionadas a continuación:

a) Situaciones de lanzamiento inminente de la vivienda, como consecuencia de un proceso de desahucio judicial, acreditado fehacientemente mediante documento judicial con fecha prevista para el mismo o bien de lanzamiento ya producido en los seis meses anteriores a la fecha de solicitud. Esta situación solo se aplicará a la unidad familiar que ostentase el título legal de ocupación de la vivienda.

Quedarán exceptuados de lo anterior aquellos arrendatarios que pagaran menos del 30 por 100 de sus ingresos anuales en concepto de arrendamiento, así como los lanzamientos originados por expiración del plazo convenido en el contrato de arrendamiento, o por causa de recuperación de la vivienda por necesidad de su propietario para destinar a vivienda permanente de conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

b) Situaciones de violencia de género, entendiendo por tales las agresiones físicas o psíquicas a la mujer por quien sea o haya sido su cónyuge o por quien esté o haya estado ligado a ella por análoga relación de afectividad, aun sin convivencia. En el caso de mujeres con discapacidad reconocida, también las agresiones físicas o psíquicas ejercidas por hombres de su entorno familiar o institucional, aunque no tengan la condición de cónyuge o persona con la que esté o haya estado ligada por análoga relación de afectividad, aun sin convivencia. Estas situaciones deberán acreditarse en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

Quedarán equiparadas a esta situación aquellas otras situaciones análogas de violencia por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad, acreditadas mediante sentencia condenatoria, orden de protección vigente o bien medida cautelar acordada judicialmente a favor de la víctima, cuando dichas situaciones determinen la imposibilidad de que la víctima continúe residiendo en el domicilio que constituye en el momento de la solicitud su residencia habitual y permanente.

c) Residir en un bien inmueble en régimen de alquiler en malas condiciones de habitabilidad, siempre que figure inscrito en el Registro de la Propiedad y esté calificado como vivienda y que concurran las siguientes circunstancias:

1.ª Que los servicios técnicos municipales califiquen las condiciones de habitabilidad como malas desde el punto de vista higiénico sanitario.

2.ª Que las malas condiciones de habitabilidad de la vivienda no sean imputables al interesado de vivienda.

3.ª Que toda la unidad familiar del interesado se encuentre residiendo en la vivienda durante al menos dos años ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

d) Residir en infraviviendas o construcciones provisionales con una antigüedad superior a los doce meses anteriores a la fecha de la solicitud, siempre que no estén ubicadas en núcleos susceptibles de operaciones de realojo.

e) Residir en espacios o construcciones no destinados a uso residencial por un período de al menos seis meses anteriores a la fecha de la solicitud.

f) Residir en albergues, casas refugios o pisos tutelados, establecimientos penitenciarios, centros psiquiátricos o establecimientos similares, y estar en condiciones de vivir de forma independiente, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable en cada caso.

g) Situaciones graves que hagan necesario el cambio de vivienda, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la normativa vigente, y en particular, las siguientes:

1.ª Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del interesado, entendiéndose por tal aquella que tenga una superficie inferior a 8 metros cuadrados útiles por miembro de la unidad familiar y, en todo caso, inferior a 25 metros cuadrados útiles.

2.ª Habitar una vivienda a título de inquilino con una renta anual igual o superior al 30 por 100 de los ingresos familiares.

3.ª Compartir el uso de una vivienda, no propiedad de la unidad familiar del interesado, con otra unidad familiar distinta, a excepción de que la unidad interesada esté compuesta por un solo miembro y la unidad familiar con la que comparten vivienda sean sus ascendientes. Esta excepción no se aplicará en el caso de personas con discapacidad reconocida de al menos el 65 por 100 o situación de dependencia de grado II y III, que

residan en viviendas propiedad de sus ascendientes, compartiendo el uso con ellos, y que carezcan de vivienda propia.

4.ª Residir en precario con consentimiento de uso por el propietario de la vivienda, a excepción de que este último sea ascendiente del ocupante. Esta excepción no se aplicará en el caso de personas con discapacidad reconocida de al menos el 65 por 100 o situación de dependencia de grado II y III, que residan en viviendas propiedad de sus ascendientes y que carezcan de vivienda propia.

Artículo 14. *Requisitos de acceso.*

1. Podrán solicitar las viviendas de titularidad pública a las que se refiere el presente Decreto, para su adjudicación por el procedimiento de especial necesidad, las personas físicas en quienes concurran los siguientes requisitos:

a) Ser el interesado mayor de edad o menor emancipado de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. En el caso de encontrarse incapacitado para contratar, la solicitud y contratación deberá efectuarse por quien ostente su tutela legal, curatela o defensa judicial.

b) Contar la unidad familiar con ingresos familiares anuales máximos de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, y en el caso de que la vivienda se adjudicara en régimen de venta, tener la unidad familiar ingresos anuales mínimos de 2 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples.

c) No haber resultado adjudicatario de vivienda pública ninguno de los miembros de la unidad familiar interesada en los diez años anteriores al momento de presentar la solicitud.

Se exceptuará de la exigencia de este requisito:

1.º Cuando medie renuncia expresa a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por razones acreditadas de conflictividad o de problemas de salud directamente relacionados con la residencia en dicha vivienda o bien, por imposibilidad material de abono de la fianza o de la renta.

2.º A los adjudicatarios de vivienda por el procedimiento de emergencia social, cuando no conste conflictividad y conste el cumplimiento por su parte de las medidas que en su caso se hubieran establecido en el programa de acompañamiento o inserción social y/o laboral al que se hubiera adherido.

d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del interesado, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

Se exceptuará de la exigencia de este requisito:

1.º En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al solicitante no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con su expareja.

2.º A las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

e) Acreditar un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento:

1.º A aquellas mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de la misma se hayan visto obligadas a cambiar su residencia. En este caso, deberá acreditarse

dicha situación conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

2.º A aquellas personas que tengan reconocida la condición de refugiado o asilado político en nuestro país, debidamente acreditada, de conformidad con lo que a tal efecto establezca la Ley 12/2009, de 30 de octubre, Reguladora del Derecho de Asilo y la Protección Subsidiaria, o normativa que la desarrolle o sustituya.

3.º Al peticionario emigrante, entendiendo por tal el que ha sido originario de la Comunidad de Madrid o antiguo residente en ella al tiempo de iniciarse la emigración.

4.º A los adjudicatarios de vivienda por el procedimiento de emergencia social, cuando no conste conflictividad y conste el cumplimiento por su parte de las medidas que en su caso se hubieran establecido en el programa de acompañamiento o inserción social y/o laboral al que se hubiera adherido.

5.º Se considerarán equiparables a años acreditados de empadronamiento para las personas sin hogar los años acreditados de atención por la Red de Atención de Personas sin Hogar en el territorio de la Comunidad de Madrid.

f) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble sin título suficiente para ello y sin el consentimiento del titular.

g) Acreditar necesidad de vivienda.

Artículo 15. *Procedimiento de adjudicación de vivienda por especial necesidad.*

1. Las solicitudes se dirigirán al órgano competente para adjudicar y podrán presentarse, en cualquier momento, en los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya. Será necesario que se realice en el modelo oficial que se facilitará al efecto (Anexo 2), en la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid, en las dependencias de la Consejería competente y en la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

Las solicitudes también podrán presentarse por vía telemática, a través de los Registros Electrónicos de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, para lo que es necesario disponer de DNI electrónico o de uno de los certificados reconocidos incluidos en la lista de confianza de prestadores de servicios de certificación (TSL) establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, y normativa autonómica aplicable, tras su modificación por Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

La documentación requerida puede sustituirse por una autorización a la Administración para la consulta de los datos contenidos en el documento en aquellos casos en que exista esta opción.

Igualmente, podrán aportarse documentos durante la tramitación del expediente, utilizando los servicios electrónicos disponibles en el portal de Gestiones y Trámites de www.madrid.org. Asimismo, se podrán recibir las notificaciones que tenga que hacer la Administración de la Comunidad de Madrid, referidas a este procedimiento, a través del Sistema de Notificaciones Telemáticas, disponible en el citado portal, si así lo indica en el impreso de solicitud y se ha dado de alta en el sistema.

2. Las solicitudes tendrán una vigencia temporal de un año, a contar desde la fecha de su admisión.

3. Junto con la solicitud deberá aportarse la documentación básica contenida en el artículo 9 y cuantos documentos sean necesarios para acreditar la concurrencia de alguna de las situaciones de especial necesidad recogidas en el artículo 13.

Para la acreditación de los requisitos contenido en los apartados c) y f) del artículo 14 será suficiente una declaración responsable que se presentará en el momento de la solicitud.

Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de titularidad pública que se refiere este Decreto, la Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la

colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Los interesados deberán actualizar sus datos, aportando la documentación acreditativa necesaria, cuando se produzca la modificación de sus circunstancias personales, sociales o económicas.

4. En el caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento de los citados anteriormente, se requerirá al interesado para que subsane y/o complete la solicitud en el plazo de diez días, con apercibimiento de tenerle por desistido de la misma y archivar las actuaciones en el caso que no lo hiciera en el plazo conferido, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que lo sustituya.

Artículo 16. *Baremo.*

1. Las solicitudes, una vez admitidas, quedarán clasificadas en diferentes cupos en función de la composición familiar del solicitante.

También se clasificarán en función de las demandas y necesidades específicas de los interesados y sus unidades familiares, tales como: personas con discapacidad reconocida con necesidad de vivienda adaptada, menores de treinta y cinco años, mayores de sesenta y cinco años, necesitados de impulso familiar, personas separadas o divorciadas en virtud de resolución judicial, familias numerosas, perceptores de renta mínima de inserción de la Comunidad de Madrid, u otros colectivos específicos.

El grupo de impulso familiar quedará integrado, previa valoración social, por unidades familiares en las que conste acreditada una estabilidad residencial, económica y laboral y sin embargo, como consecuencia de una disminución sobrevenida de ingresos motivada por la concurrencia de una especial situación familiar o sanitaria, por desempleo o precariedad laboral, se hayan visto afectados por un agravamiento de su situación de vivienda o por la pérdida de la misma.

2. La adjudicación de viviendas por el procedimiento de especial necesidad se efectuará conforme al baremo establecido en el Anexo 1 del presente Decreto.

El orden de adjudicación resultará de la valoración de las solicitudes conforme a la puntuación obtenida en la aplicación del baremo, de mayor a menor, de acuerdo con los cupos establecidos por el número de dormitorios que corresponda según la composición familiar y los grupos establecidos por necesidades específicas.

3. Siguiendo el orden de puntuación obtenido tras el baremo, se ofertarán al solicitante admitido hasta un máximo de tres viviendas en función de su tipología y adecuación a su composición familiar, así como en la medida de lo posible, de su localización, perdiendo el solicitante admitido en caso de rechazo de las tres ofertas el orden de prelación entre los solicitantes de vivienda con solicitud admitida vigente.

4. Una vez admitida la solicitud, se remitirá comunicación al interesado informándole de la admisión así como del resultado de aplicación del baremo.

Artículo 17. *Resolución del procedimiento.*

1. Comprobado el cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos anteriores y apreciada la situación de especial necesidad, se procederá por el órgano competente a dictar la pertinente resolución de adjudicación.

2. Cuando de la solicitud y del resto de documentación presentada se deduzca la falta de concurrencia de alguna de las causas de especial necesidad contempladas en el artículo 13, el incumplimiento de alguno de los requisitos de acceso recogidos en el artículo 14 o bien la falsedad de los mismos, se procederá por el órgano competente a dictar resolución denegatoria de la adjudicación.

3. A los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2001, de 29 de marzo por la que se establece la duración máxima y régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses.

En virtud del apartado 6.16 del Anexo de la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, el sentido del silencio administrativo es desestimatorio.

Contra la citada Resolución, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de Vivienda en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de adjudicación de viviendas por emergencia social

Artículo 18. *Situaciones de emergencia social.*

1. Las viviendas integrantes del Parque de Viviendas de Emergencia Social se adjudicarán exclusivamente a favor de personas o familias en circunstancias de grave dificultad en las que concurra alguna situación de emergencia social.

Se considerarán situaciones de emergencia social, las relacionadas a continuación:

a) Desahucio de la vivienda que constituye la residencia habitual y permanente del interesado, cuando se produzca como consecuencia de una disminución sobrevenida de los ingresos de la unidad familiar y exista fecha de lanzamiento inminente acordada por resolución judicial, o bien este lanzamiento se haya producido en los últimos tres meses.

Cuando la vivienda que constituía la residencia habitual y permanente del interesado fuera de su propiedad, deberá aportarse decreto de aprobación de remate en todo caso para la prórroga de la adjudicación.

b) Residencia en infraviviendas cuando concurran situaciones de dependencia o problemas de salud graves derivados o agravados por la situación de vivienda, salvo cuando se sitúen en núcleos susceptibles de realojo.

c) Acontecimientos extraordinarios que sitúen a los afectados en situación de exclusión residencial, tales como atentados terroristas, derrumbe de edificios y cualesquiera otros acontecimientos que el órgano competente considere susceptibles de inclusión por demandar una inmediata intervención pública para procurar alojamiento.

2. La apreciación de la grave dificultad habitacional le corresponderá al órgano competente para adjudicar las viviendas objeto de este Decreto, mediante la toma en consideración de los informes sociales que así lo valoren previo análisis de las circunstancias personales, económicas o sociales de la unidad familiar afectada.

3. La adjudicación quedará condicionada a la efectiva disponibilidad de vivienda.

Artículo 19. *Requisitos de acceso a las viviendas.*

1. Para resultar adjudicatario por el procedimiento excepcional de emergencia social de viviendas integrantes del Parque de Vivienda de Emergencia Social, se requerirá:

a) Ser el interesado mayor de edad o menor emancipado de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. En el caso de encontrarse incapacitado para contratar, la solicitud y contratación deberá efectuarse por quien ostente su tutela legal, curatela o defensa judicial.

b) Contar la unidad familiar con ingresos familiares anuales máximos de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. En casos de acontecimientos extraordinarios, los ingresos familiares anuales podrán llegar hasta un máximo de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Que ni el interesado ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

Este requisito no será aplicable:

1.º En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al solicitante no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con su expareja.

2.º A las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

3.º Cuando aun siendo titular de una vivienda, esta no se pueda ocupar en condiciones de normalidad, por haber acaecido algún acontecimiento extraordinario a los que se refiere el 18.1.c).

d) En los casos de desahucio, disponer de título legal de ocupación de la vivienda.

f) Manifestar el compromiso de adherirse al programa de acompañamiento o inserción social y/o laboral que, en su caso, se le proponga por parte de la Comunidad de Madrid.

A estos efectos, tanto la Consejería competente en materia de vivienda como la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, podrán colaborar con otras entidades de carácter público y/o privado para la definición e implementación de programas o medidas de acompañamiento o de inserción social y laboral de los adjudicatarios por emergencia social de viviendas del Parque de Viviendas de Emergencia Social y para el seguimiento de su grado de cumplimiento y adhesión.

Artículo 20. *Procedimiento de adjudicación de vivienda por emergencia social.*

1. El procedimiento se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, de propuesta razonada de la Agencia de Vivienda Social o de cualquier otro órgano, o por denuncia.

2. Previamente al acuerdo de inicio del expediente se abrirá un período de información previa al objeto de verificar la situación de grave dificultad habitacional en la que se encuentra la unidad familiar y la concurrencia de alguno de los supuestos contemplados en el artículo 18 del presente Decreto. A tal efecto se podrá solicitar la aportación de cuantos documentos considere necesarios, en particular, aquellos que acrediten las especiales circunstancias personales, económicas o sociales que permitan apreciar la existencia de grave dificultad para la unidad familiar.

Este período de información previa podrá iniciarse a solicitud de persona interesada.

3. Constatado lo anterior, el órgano competente acordará el inicio de las actuaciones y requerirá al interesado para que aporte la documentación básica actualizada prevista en los apartados a), b), d) y f) del artículo 9 del presente Decreto, así como los documentos acreditativos de los requisitos de acceso regulados en el artículo 19.

4. En el caso de que la documentación aportada contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento de los citados anteriormente, se requerirá al interesado para que subsane y/o complete la misma en el plazo de diez días, con apercibimiento de tenerle por desistido de su pretensión en el caso que no lo hiciera en el plazo conferido, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que lo sustituya.

La falta de aportación de los documentos requeridos en el plazo otorgado al efecto o la comprobación de la inexistencia de los requisitos de acceso habilitará al órgano competente para poner fin a las actuaciones y proceder al archivo de las mismas. La resolución que se dicte al efecto deberá ser notificada al interesado y contra la misma se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de Vivienda en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

5. Comprobado el cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos anteriores y apreciada la situación de grave dificultad de la unidad familiar, se procederá por el órgano competente a dictar la pertinente resolución de adjudicación, a cuyo efecto se podrán recabar en su caso los informes sociales que se estimen oportunos.

A los efectos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de tres meses.

De no notificarse resolución expresa en el plazo previsto, el interesado podrá entender desestimada su solicitud por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

Contra la citada Resolución, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de Vivienda en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

Artículo 21. *Vigencia y régimen de uso.*

1. La adjudicación de las viviendas por emergencia social se efectuará con carácter temporal y en el régimen de uso que resulte más adecuado a la finalidad pretendida. A estos efectos se admitirán adjudicaciones en arrendamiento, cesión de uso, precario o cualesquiera otras formas admitidas en Derecho, ya sea a título gratuito u oneroso.

2. La vigencia temporal de la adjudicación se determinará en consideración a las concretas circunstancias personales, económicas o sociales de la unidad familiar. Dicha adjudicación podrá prorrogarse, de perdurar la situación de grave dificultad derivada de las especiales circunstancias personales, económicas y sociales que determinaron la adjudicación de la vivienda.

Durante todo el tiempo de vigencia de la adjudicación, incluidas las prórrogas, el adjudicatario está obligado al cumplimiento de las medidas que en su caso se hubieran establecido en el programa de acompañamiento o inserción social y/o laboral al que se hubiera adherido. En caso contrario, decaerá su derecho a la adjudicación de la vivienda.

3. Igualmente los adjudicatarios de viviendas por emergencia social podrán acceder a la adjudicación definitiva de la vivienda por el procedimiento de especial necesidad, siempre que cumplan con los requisitos contemplados en el capítulo III de este Decreto. En tal caso, la vivienda adjudicada dejará de formar parte del Parque de Viviendas de Emergencia Social y deberá ser sustituida por otra de existir disponibilidad.

CAPÍTULO V

Procedimiento de adjudicación de viviendas por sorteo

Artículo 22. *Convocatoria del sorteo.*

1. El procedimiento de adjudicación de viviendas mediante sorteo se iniciará mediante la correspondiente convocatoria, en la que constará el plazo de presentación de solicitudes, así como la totalidad de las condiciones, cupos y demás características que concurran en la promoción de que se trate.

2. La convocatoria se publicará en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», sin perjuicio de la adopción de cualesquiera otras medidas de publicidad que se estimen oportunas.

3. De la convocatoria se dará traslado al Ayuntamiento en cuyo término municipal se efectúe la promoción.

Artículo 23. *Requisitos de acceso.*

Los requisitos de acceso serán los fijados en la respectiva convocatoria, además de los previstos en los artículos 5, 6 y 7 de este Decreto.

Artículo 24. *Plazo de presentación de solicitudes.*

El plazo de presentación de solicitudes se determinará en la correspondiente convocatoria, y no será superior a un mes a contar desde el día de la publicación de la convocatoria en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Artículo 25. *Solicitudes de adjudicación.*

1. Las solicitudes se dirigirán al órgano competente para adjudicar y se presentarán en los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya. Será necesario que se realice en el modelo oficial que se facilitará al efecto (Anexo 3), en la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid, en las dependencias de la Consejería competente y en la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

Las solicitudes también podrán presentarse por vía telemática, a través de los Registros Electrónicos de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras para lo que es necesario disponer de DNI electrónico o de uno de los certificados reconocidos incluidos en la lista de confianza de prestadores de servicios de certificación (TSL) establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, y normativa autonómica aplicable, tras su modificación por Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de Racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

La documentación requerida puede sustituirse por una autorización a la Administración para la consulta de los datos contenidos en el documento en aquellos casos en que exista esta opción.

Asimismo, se podrán recibir las notificaciones que tenga que hacer la Administración de la Comunidad de Madrid referidas a este procedimiento, a través del Sistema de Notificaciones Telemáticas, disponible en el portal Gestiones y Trámites de www.madrid.org, si así lo indica en el impreso de solicitud y se ha dado de alta en el sistema.

2. Las solicitudes de adjudicación por sorteo habrán de formularse siempre con carácter independiente para cada convocatoria, junto con toda la documentación correspondiente.

Artículo 26. *Relación provisional de admitidos y excluidos al sorteo.*

1. En el plazo máximo de tres meses desde la finalización de la fecha de presentación de solicitudes, se dictará la correspondiente resolución por la que se apruebe la relación provisional de solicitantes admitidos y excluidos. La relación provisional de solicitantes admitidos incluirá a todos aquellos que hubieran presentado las solicitudes dentro del plazo, ajustadas al modelo oficial y que hubieran acreditado el cumplimiento de los requisitos previstos en la convocatoria y capítulo I de este Decreto.

2. La relación provisional de admitidos se ordenará por los cupos previstos en la convocatoria. En relación con los excluidos, se hará constar la causa de exclusión.

3. La resolución por la que se aprueba la relación provisional de solicitantes admitidos y excluidos se publicará en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y la relación provisional se expondrá al público en las dependencias del órgano competente para la adjudicación, en la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente al municipio donde se ubiquen las viviendas, así como en la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

4. Los solicitantes excluidos provisionalmente dispondrán de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la resolución en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» para subsanar el defecto que hubiera motivado su exclusión, de conformidad con el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común, o norma que lo sustituya. Si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de su petición en la resolución definitiva del procedimiento. Asimismo, aquellos que hayan detectado errores en la consignación de sus datos personales podrán manifestar tal circunstancia en este mismo plazo.

Artículo 27. *Relación definitiva de admitidos y excluidos al sorteo.*

Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior y a la vista de las subsanaciones y alegaciones en su caso presentadas, se procederá a publicar la resolución por la que se apruebe la relación definitiva de solicitantes admitidos y excluidos al sorteo en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». La relación definitiva de admitidos y excluidos se expondrá al público en las dependencias del órgano competente para la adjudicación, en la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente al municipio donde se ubiquen las viviendas, así como en la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

Artículo 28. *Sorteo y lista de reserva.*

1. El sorteo será público y ante notario. El carácter público del sorteo se garantizará en la correspondiente convocatoria del mismo, mediante cualquier procedimiento o tecnología que resulte adecuado a los fines pretendidos.

2. Al mismo tiempo que se elabora la lista definitiva de adjudicatarios, se confeccionará una lista de reserva de cada cupo, integrada por aquellos solicitantes que hubieran resultado seleccionados por número de orden como cupo de reserva en el sorteo.

3. La lista de reserva tendrá un período de vigencia de tres meses, a partir de la aprobación definitiva de la misma, y surtirá efectos en orden a la adjudicación de las viviendas sorteadas en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados.

4. Transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el apartado anterior, las viviendas que queden disponibles pasarán a integrar el Parque de Viviendas de Emergencia Social.

Artículo 29. *Resolución.*

1. Finalizado el sorteo, se aprobará resolución con la relación definitiva de adjudicatarios y las listas de reserva.

2. A los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses.

En virtud del apartado 6.15 del Anexo de la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, el sentido del silencio administrativo es desestimatorio.

Contra la resolución, se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de Vivienda en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

Artículo 30. *Notificación y publicidad de las adjudicaciones por sorteo.*

1. Aprobadas las relaciones definitivas de adjudicatarios, se procederá a notificar individualmente la adjudicación de las viviendas a los interesados.

2. Las listas definitivas y las listas de reserva se expondrán al público en las dependencias del órgano competente para adjudicar, en la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en el tablón de anuncios de los Ayuntamientos correspondientes, durante el plazo de quince días. Asimismo, se dará publicidad de las listas a través de la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO VI

Notificación de la adjudicación y formalización de contrato

Artículo 31. *Título de adjudicación y notificación.*

1. Una vez adjudicada la vivienda, a través de cualquiera de los procedimientos previstos, se extenderá por el órgano competente para adjudicar el título administrativo a favor de los adjudicatarios en que se haga constar tal condición, cuya eficacia limitada se extenderá hasta el momento en que, en su caso, se le requiera para la formalización del correspondiente contrato.

2. Caso de que, una vez producida la adjudicación y extendido el título de adjudicatario, este falleciera antes del otorgamiento en su caso del contrato, podrán subrogarse en dicha condición los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar el titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en el artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. La notificación a los adjudicatarios deberá contener, entre otros, los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda adjudicada.
b) Número de dormitorios.
c) Régimen de uso.

4. En la misma notificación se apercibirá al interesado al objeto de que, en el plazo máximo de diez días, comunique al órgano competente para adjudicar la aceptación o renuncia a la adjudicación. Por razones de urgencia, este plazo podrá reducirse a la mitad. Si el adjudicatario no contesta al requerimiento en el plazo indicado o renunciara expresamente a la vivienda adjudicada, se dejará sin efecto la adjudicación y se procederá a continuación a efectuar una nueva adjudicación en la persona que figure en primer lugar en la correspondiente lista de reserva, o según orden de baremo, en función del procedimiento de acceso que corresponda.

Artículo 32. *Formalización de los contratos.*

1. Una vez finalizada la construcción en el caso de nuevas promociones, y en todo caso adjudicada la vivienda, se deberán formalizar los correspondientes contratos entre el promotor y el adjudicatario, debiéndose abonar a la celebración del contrato las cantidades que en concepto de fianza o depósito se establezcan para cada promoción y tipo de vivienda.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que, una vez notificada la adjudicación, en caso de que el adjudicatario, tras ser requerido al efecto, no efectúe el ingreso de la fianza, no se presente sin causa justificativa a la formalización del contrato en la fecha que se le hubiera señalado, o bien manifieste su renuncia a dicha adjudicación, se resolverá dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de reserva o baremo.

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes, a contar desde la entrega de llave. Durante dicho plazo, la Administración retendrá la posesión civil de las viviendas y podrá hacer uso, además de las medidas que se prevén en la legislación de viviendas de protección oficial, de las prerrogativas que se reconocen en la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.

CAPÍTULO VII

Nulidad de la adjudicación y resolución de los contratos

Artículo 33. *Causas de nulidad de la adjudicación.*

1. Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda las establecidas en el artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

2. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado 1, letra f), de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones otorgadas cuando se carezca de los requisitos esenciales para acceder a la vivienda.

A estos efectos, en el caso de adjudicación de viviendas por los procedimientos de baremo por especial necesidad, emergencia social y sorteo regulados en el presente Decreto, se consideran esenciales los requisitos a que se refieren los artículos 14, 19 y 23 del presente Decreto.

Artículo 34. *Causas de resolución de los contratos.*

1. Serán causa de resolución del contrato las causas previstas en la legislación civil aplicable al contrato y las que se incluyan de forma expresa en el propio contrato.

2. Sin perjuicio del apartado anterior, los contratos sobre viviendas adjudicadas con arreglo al presente Decreto incluirán como causas de resolución las siguientes:

a) Que por alguna circunstancia sobrevenida el beneficiario deje de cumplir algunos de los requisitos a los que se refieren los artículos 14, 19 y 23, con posterioridad a la fecha de resolución de la adjudicación.

b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente del adjudicatario, salvo que existan causas debidamente justificadas que hayan dado lugar a autorización administrativa.

Disposición adicional primera. *Procedimientos especiales de adjudicación de viviendas.*

Los procedimientos de adjudicación establecidos en el presente Decreto no serán de aplicación a las viviendas siguientes:

a) Viviendas de protección pública en arrendamiento con opción de compra para jóvenes. Respecto de estas se estará a lo dispuesto en los Decretos 11/2005 y 12/2005, de 27 de enero; Decreto 74/2009, de 30 de julio, o normas que los sustituyan.

b) Viviendas de promociones desarrolladas sobre suelos pertenecientes a redes públicas municipales o supramunicipales.

c) Viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas.

Disposición adicional segunda. *Adjudicación a personas jurídicas y Administraciones Públicas.*

1. Las viviendas objeto del presente Decreto podrán ser adjudicadas o cedidas a Administraciones Públicas u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro, para el cumplimiento de fines de interés público o social. Las viviendas habrán de ser destinadas a residencia de personas físicas comprendidas en el ámbito de los fines institucionales propios de la entidad adjudicataria.

En cualquier caso, la adjudicación recaerá preferentemente en entidades que participen en la ejecución de planes y programas establecidos por la Comunidad de Madrid en el marco de sus competencias y a propuesta del órgano u organismo competente por razón de la materia.

2. La adjudicación o cesión se realizará en el régimen de uso que resulte más adecuado a los fines de interés público o social que motivan la adjudicación. A estos efectos se admitirán adjudicaciones en arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, compraventa, cesión de uso, usufructo, precario o cualesquiera otras formas admitidas en derecho; ya a título gratuito, ya oneroso.

3. La adjudicación o cesión a Administraciones Públicas podrá formalizarse en convenio de colaboración, suscrito de acuerdo con las disposiciones vigentes o bien directamente mediante resolución del órgano competente para adjudicar.

Disposición adicional tercera. *Operaciones de remodelación, renovación y rehabilitación.*

1. Las adjudicaciones de vivienda resultantes de las operaciones de remodelación y renovación urbana contempladas en el Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid, y en el Decreto 100/1986, de 22 de octubre, por el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, modificado por el Decreto 44/1990, de 17 de mayo, se tramitarán y resolverán con arreglo a las condiciones previstas en los mismos, si bien le serán aplicables lo dispuesto en los artículos 7, 8, 31, 32, 33 y 34 del presente Decreto.

2. La adjudicación y la adopción de los actos de administración, gestión y disposición relativas a estas viviendas, así como las cuestiones relativas a los cambios de titularidad por sucesión por causa de muerte, cesión de contrato y subrogación, serán competencia de la Agencia de Vivienda Social y se resolverán con arreglo a las anteriores normas o las que les sustituyan y las que resulten de aplicación a los contratos celebrados en su día sobre las viviendas a derribar, sustituir o rehabilitar.

3. A efectos de esta disposición adicional, para la adjudicación de las nuevas viviendas, se considerarán en todo caso integrantes de la unidad familiar del titular, además de lo dispuesto en el artículo 7:

a) El cónyuge del titular. Asimismo, se considerarán integrantes de la unidad familiar del titular los familiares de este, hasta el segundo grado ascendiente y/o descendiente de consanguinidad y/o afinidad, siempre que acrediten residir en la vivienda objeto de remodelación por un período mínimo de dos años anteriores a la fecha de la solicitud de documentación por la Agencia de Vivienda Social, o en su caso, desde el momento de su nacimiento, y siempre que mantengan dicha residencia en el momento del realojo.

b) La pareja de hecho del titular, siempre que la unión esté debidamente acreditada mediante la inscripción en el registro creado a estos efectos. Igualmente, los familiares del titular, siempre que acrediten residir en la vivienda objeto de remodelación por un período mínimo de dos años a la fecha de la solicitud de documentación por la Agencia Social de la Vivienda de Madrid, o, en su caso, desde el momento de su nacimiento, y mantengan dicha residencia en el momento del realojo, gozarán del mismo tratamiento regulado en el apartado a).

c) Los hijos menores de treinta y cinco años de cualquiera de los miembros de la unidad familiar entendida según la definición de los apartados a) y b), siempre que acrediten residir en la vivienda objeto de remodelación por un período mínimo de dos años anteriores a la fecha de la solicitud de documentación por parte de la Agencia de Vivienda Social o, en su caso, desde el momento de su nacimiento. Igualmente se le exigirá que mantenga dicha residencia en el momento del realojo.

d) En el supuesto de que en el momento de la solicitud de documentación estuviera en estado de gestación alguno de los componentes de la unidad familiar, se computará el concebido como un miembro más.

e) En los casos de personas que por discapacidad reconocida, enfermedad o edad no puedan valerse por sí mismas y se acredite dicha circunstancia por la unidad competente, se considerará un miembro más a efectos de unidad familiar a aquella persona que conviva con ella para cuidarla.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas promovidas en el marco de convenios con otras entidades.*

Mediante convenio de colaboración con municipios u otras entidades públicas o privadas, se podrá promover la construcción de viviendas o acordar el régimen de uso y destino de las viviendas y los criterios de selección de los adjudicatarios, siendo de aplicación el presente Decreto en todo lo demás.

Disposición transitoria única. *Procedimientos de adjudicación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.*

Las adjudicaciones de vivienda cuyo proceso se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán y resolverán con arreglo a lo dispuesto por el Decreto 19/2006, de 9 de febrero. A estos efectos, se entenderá que el proceso se ha iniciado con la publicación de la convocatoria en el caso del sorteo, o con la presentación de la solicitud en el resto de procedimientos.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente Decreto.

Disposición final segunda. *Regulación de la adjudicación de viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas.*

En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto, deberá regularse la adjudicación de las viviendas a que se refiere la disposición adicional primera en su apartado c).

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

ANEXO 1

Baremo

Para determinar el orden de prioridades en la adjudicación de viviendas a adjudicar por el procedimiento de especial necesidad, se baremarán los apartados que se relacionan a continuación:

1. Circunstancias económicas.
2. Discapacidad.
3. Dependencia.
4. Responsabilidades familiares.
5. Violencia de género y situaciones análogas.
6. Antigüedad de la solicitud.
7. Tutela.
8. Otras circunstancias.

1. Circunstancias económicas.

Se puntuarán los ingresos de la unidad familiar anuales, de acuerdo con los siguientes tramos, por las siguientes circunstancias:

– Hasta 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 10 puntos.
– De 1,5 a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 9 puntos.
– De 2,5 a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 8 puntos.

2. Discapacidad.

Se puntuarán exclusivamente discapacidades de grado igual o superior al 65 por 100, otorgándose en este caso 2 puntos. En caso de que en la misma unidad familiar concurran más miembros con ese grado de discapacidad, se sumará 1 punto más por cada miembro afectado por la misma.

3. Dependencia.

Se puntuarán las situaciones de dependencia en grado II y grado III, que concurran en la unidad familiar del interesado solicitante, conforme a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia, otorgándose 1 punto por cada persona dependiente.

4. Responsabilidades familiares.

Por cada descendiente de treinta y cinco años o menor de esta edad, o cada ascendiente de sesenta y cinco años o mayor de esta edad, que convivan con el solicitante durante, al menos, dos años ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud, 1 punto.

En caso de descendientes mayores de treinta y cinco años con una discapacidad de al menos 65, o que sean dependientes con grado II o III, 1 punto.

5. Violencia de género y situaciones análogas.

Se valorará la concurrencia de situaciones de violencia de género que afecten a la interesada solicitante, así como aquellas otras situaciones análogas de violencia por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad, cuyas circunstancias queden debidamente acreditadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13, apartado b), del presente Decreto, otorgándose por tal concepto 3 puntos.

6. Antigüedad de la solicitud.

Por haber solicitado vivienda por especial necesidad con una antigüedad de, al menos, tres años.

Para que dicha circunstancia sea puntuada, se deberá acreditar que se haya formulado solicitud en los tres años anteriores a la fecha de la actual petición, bien por el mismo solicitante, bien por su cónyuge o pareja de hecho, aunque la unidad familiar ya no sea la misma.

Por esta circunstancia se otorgarán 0,15 puntos cuando la antigüedad sea al menos de tres años y 0,15 puntos más por cada año completo, a partir de los tres años de antigüedad.

Corresponde al interesado aportar la documentación que acredite la antigüedad de la solicitud.

7. Procesos en recursos tutelados.

Se puntuará a aquellas unidades familiares que finalicen procesos de intervención en recursos tutelados con cumplimiento de objetivos y estén en condiciones de vivir de manera independiente, a la vista de los informes al efecto aportados, otorgándose 1 punto.

8. Desempleo de larga duración y ejecución hipotecaria.

Se valorará la situación de la unidad familiar solicitante en la que concurra situación de desempleo de larga duración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.h) y situación de ejecución hipotecaria, otorgándose 1 punto.

9. Otras circunstancias.

Se valorarán circunstancias o situaciones sociales que concurran en la unidad familiar solicitante interesada agravando los apartados anteriores y que, a juicio del órgano competente para adjudicar, deban ser valoradas. Por este concepto se otorgarán hasta 4 puntos.

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Etiqueta del Registro

SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA POR ESPECIAL NECESIDAD (Anexo 2.1)

1.- Datos del solicitante:

NIF/ NIE		Apellidos	
Nombre		Nacionalidad	
Correo electrónico			
Fax		Teléfono Fijo	Teléfono Móvil

1.1.- Datos del Domicilio

Tipo de vía		Nombre de vía							
Nº		Portal		Escalera		Piso		Puerta	Código Postal
Localidad							Provincia		
País									

1.2.- Datos del lugar de Trabajo

Localidad		Código Postal		Teléfono	

2.- Datos del/de la representante

NIF / NIE		Apellidos	
Nombre/Razón Social		Correo electrónico	
Fax		Teléfono Fijo	Teléfono Móvil

3.- Medio de notificación:

○	Deseo ser notificado/a de forma telemática (solo para usuarios dados de alta en el Sistema de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid)								
○	Deseo ser notificado/a por correo certificado (rellenar los datos solo si es diferente al domicilio)								
	Tipo de vía		Nombre de vía						
	Nº		Portal		Escalera		Piso		Puerta	
	Localidad				Provincia				
	Apdo. de Correos		Código Postal		País				

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

4.- Composición familiar:
(Rellenar en primer lugar los datos del solicitante y a continuación los datos de todos los miembros de la unidad familiar que residirán en la vivienda)

Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre	Parentesco (1)	Sexo	NIF/ NIE	Lugar de nacimiento	Fecha nacimiento dd/mm/aaaa			Rég. Eco. Mat. (2)	Estado civil (3)	Ingresos anuales (4)
											Total de ingresos	

(1) Indique el parentesco que une a la persona relacionada con el solicitante.

(2) Indique el régimen económico matrimonial.

(3) Indique el Estado Civil.

(4) Consigne los ingresos obtenidos en el último ejercicio de la renta. Si no se presentó declaración tributaria por no estar obligado a ello, consigne los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos (prestaciones, subsidios, pensión…).

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

DECLARA	Que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud y anexos, que conoce y cumple con todos los requisitos regulados en la normativa por la que se regula el proceso de adjudicación.
SOLICITA	Le sea tenida en cuenta su solicitud para la posible adjudicación de vivienda pública que forme parte del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

5.- Documentación requerida:

TIPO DE DOCUMENTO	Se aporta en la solicitud	Autorizo Consulta (*)
DOCUMENTACIÓN PERSONAL		
Copia del DNI o NIE del solicitante	○	○
Copia del DNI o NIE de todas las personas mayores de 18 años, de los menores si lo tuvieran, pertenecientes a la unidad familiar del solicitante [1]	○	○
Copia del certificado de Registro de Ciudadano de la Unión Europea o de otros estados miembros del Espacio Económico Europeo y copia del documento nacional de identidad o pasaporte de su país de origen o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión.	□	
Certificado acreditativo del estado civil expedido por el Registro Civil , debidamente legalizado y traducido en el caso de documentos extranjeros	□	
en su caso Certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid	○	○
en su caso Certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de otras Administraciones	□	
Certificado literal electrónico de la inscripción de nacimiento de los hijos	○	○
En defecto de certificado acreditativo del estado civil o del certificado literal electrónico de la inscripción de nacimiento de los hijos copia del libro de familia completo	□	
En caso de separación matrimonial, copia de la demanda de separación, convenio regulador y sentencia de resolución judicial.	□	
En caso de haber personas tuteladas, copia del documento acreditativo.	□	
En caso de menores de edad de parejas de hecho disueltas, copia de la acreditación judicial de ostentar la guarda y custodia de los mismos, a través de las medidas paterno-filiales establecidas por el Juzgado correspondiente.	□	
En caso de encontrarse en estado de gestación, certificado medico acreditativo.	□	
En caso de ser víctima de violencia por razón de género u otras causas, copia de la orden de protección, sentencia condenatoria, medida cautelar o cualquier otro documento que el órgano judicial estime oportuno.	□	
EN CASO DE QUE ALGÚN MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR TENGA RECONOCIDA LA CONDICIÓN DE PERSONA CON DISCAPACIDAD Y/O DEPENDENCIA		
Copia del certificado emitido por el Centro Base correspondiente del solicitante	○	○
Copia del certificado emitido por el Centro Base correspondiente del miembro de la unidad familiar [1]	○	○
Copia del dictamen técnico facultativo acreditando la necesidad de vivienda adaptada y/o la necesidad de ayuda de tercera persona si concurre dicha circunstancia.	□	
Copia de la resolución del reconocimiento de la situación de dependencia derivado de la Ley 39/2006 de 14 de diciembre (B.O.E. 15 de Diciembre 2006).	□	
DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA SITUACION ECONÓMICA Y LABORAL **(correspondiente al último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido)**		
Copia de todas las hojas de la declaración de la renta del solicitante sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad colaboradora, incluida la hoja de liquidación.	○	○

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Copia de todas las hojas de la declaración de la renta sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad colaboradora, incluida la hoja de liquidación, de todos los componentes de la unidad familiar solicitante.[1]	○	○
En caso de no estar obligado a presentar declaración:		
• Certificado negativo original de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del solicitante	□	
• Certificado negativo original de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de los miembros de la unidad familiar mayores de 18 años [1]	□	
• Certificado de la DGT de la titularidad de vehículos de los miembros de la Unidad Familiar mayores de 18 años. En su caso, copia compulsada del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de la ITV	□	
• Certificado de la(s) empresa(s) y/o del Servicio de Empleo Público Estatal de los ingresos percibidos.	□	
• Certificado de las prestaciones del INSS de los ingresos percibidos.	○	○
• Certificado de la prestación "Renta Mínima de Inserción" (RMI) de los ingresos percibidos.	○	○
• Declaración responsable (Anexo modelo 750FA1).	□	
Autorización para consulta de datos personales (Anexo modelo 750F01) (cuando proceda [1])	□	
En caso de desempleados de larga duración :		
• Acuerdo personal de empleo, o en su caso, compromiso de actividad, conforme al Real Decreto Legislativo 3/2015 de 23 de Octubre	□	
• Informe de períodos de inscripción, emitido por la Oficina de empleo del SEPE	□	
DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITEN LA NECESIDAD DE VIVIENDA		
Acreditar la necesidad de vivienda de acuerdo al artículo 13 adjuntando la documentación que corresponda según lo especificado en el modelo 750FA2.	□	
DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA RESIDENCIA O LUGAR DE TRABAJO		
Certificado original de empadronamiento, con indicación de las fechas de altas y bajas, así como antigüedad de todas las personas que convivan en la vivienda.	□	
Informe de vida laboral expedido por la Seguridad Social.	□	
Certificado de empresa(s) en la(s) que preste sus servicios, donde conste la localización de la empresa y antigüedad.	□	
Certificado de residencia emitido por la representación diplomática o consular española correspondiente a su lugar de residencia en el exterior si es emigrante originario o antiguo residente de la Comunidad de Madrid.	□	
Copia de la baja consular indicando el período de estancia en el país si es emigrante retornado y originario o antiguo residente en la Comunidad de Madrid.	□	
Copia de la resolución del Ministerio del Interior de concesión de Estatuto de Refugiado.	□	
Certificado de periodos de estancia en establecimientos de la "Red de Atención a Personas Sin Hogar " de la Comunidad de Madrid .	□	

(*) Autorizo a la Comunidad de Madrid a recabar los datos relativos a los documentos seleccionados, eximiéndome de la necesidad de aportarlos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

([1]) Si en estos apartados quiere seleccionar la opción "autorizo consulta", deberá aportar también el Anexo de autorización múltiple con las firmas de los miembros de la Unidad Familiar incluidos en la solicitud.

CONSEJERIA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Información Institucional
Marque el recuadro en el caso de no estar interesado en recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid. ☐ No deseo recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid Si usted no ha marcado este recuadro, sus datos se integrarán en el fichero "Información Institucional" cuya finalidad es ofrecerle aquellas informaciones relacionadas con actuaciones y servicios de la Comunidad de Madrid, recordándole que usted podrá revocar el consentimiento otorgado en el momento que lo estime oportuno. El responsable del fichero es la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, ante este órgano podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Las solicitudes de Vivienda por "Especial Necesidad" tendrán vigencia y valor durante UN AÑO desde la fecha de ADMISIÓN

En ……, a…..... de……..…..… de……

FIRMA

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA", cuya finalidad es conocer y estudiar la necesidad de vivienda de los solicitantes, adjudicar vivienda pública de la Comunidad de Madrid y cambios o permutas de viviendas públicas, y podrán ser cedidos a otros órganos de la Comunidad de Madrid, además de otras cesiones previstas en la Ley. El responsable del fichero es el órgano que figura en este documento, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

DESTINATARIO	Consejería de Transportes Vivienda e Infraestructuras Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

CONSEJERÍA DE TRANSPORTES VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

Nombre del Procedimiento	
SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PUBLICA POR ESPECIAL NECESIDAD	

DECLARACIÓN RESPONSABLE (Anexo 2.2)

D./D[a] …… como solicitante,

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

I. Que ningún miembro de la unidad familiar del solicitante ha sido adjudicatario de vivienda pública durante los 10 años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de especial necesidad.

II. Que ningún miembro de la unidad familiar solicitante se encuentra ocupando una vivienda o inmueble sin título suficiente para ello. y sin consentimiento del titular.

III. Que los ingresos de mi unidad familiar en el año…..han sido de ……Euros y provienen de……(indicar origen.

En ……, a……..... de……..……..…. de……

FIRMA

La falsedad en un Documento Público es Delito (Art. 392 del Código Penal)

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA, cuya finalidad es conocer y estudiar la necesidad de vivienda de los solicitantes, adjudicar vivienda pública de la Comunidad de Madrid y cambios y permutas de viviendas públicas, y podrán ser cedidos a otros órganos de la Comunidad de Madrid, además de otras cesiones previstas en la Ley. El responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA ACREDITAR NECESIDAD DE VIVIENDA Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y FAMILIARES (Anexo 2.3)

(Señalar al menos una causa. La zona sombreada es para rellenar por la Administración)

1. DATOS DEL SOLICITANTE:

NIF/NIE		Apellidos	
Nombre			

2. ACREDITACIÓN DE SITUACIONES DE ESPECIAL NECESIDAD DE VIVIENDA

(Se indica la documentación que deberá ser remitida para acreditar cada situación)

A) POR LANZAMIENTO DE LA VIVIENDA POR DESAHUCIO JUDICIAL		
• En los 6 meses previos a la solicitud	☐	☐
• Con posterioridad a la solicitud	☐	☐
Serán consideradas situaciones de "Especial Necesidad", las situaciones de lanzamiento procedentes de embargos o cuando el importe del arrendamiento fuese igual superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar.		
Documentación a presentar: (1) Demanda, sentencia y/u orden de lanzamiento. (2) Contrato de alquiler (3) Remate de la subasta y escrituras de propiedad.		
B) SITUACIONES DE VIOLENCIA DE GENERO O ANALOGAS	☐	☐
Documentación a presentar (1) Sentencia o (2) Medida cautelar (3) Orden de protección o cualquier otro documento		
C) RESIDENCIA EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN MALAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD		
Señale el tiempo de permanencia en esta circunstancia • Inferior a 2 años • Más de 2 años Acreditar la residencia /cuando residan un mínimo de 2 años en esta situación.	☐ ☐	☐ ☐
Documentación a presentar : (1) Certificado original de las condiciones de habitabilidad expedido por los servicios técnicos municipales		
D) RESIDENCIA EN INFRAVIVIENDAS O CONSTRUCCIONES PROVISIONALES Acreditar la residencia al menos en los 12 meses anteriores a la fecha de la solicitud. . No se consideraran infraviviendas situadas en núcleos susceptibles de realojo.	☐	☐
E) RESIDENCIA EN ESPACIOS NO DESTINADOS A USO RESIDENCIAL	☐	☐
Acreditar la residencia al menos en los 6 últimos meses anteriores a la solicitud.		
F) RESIDENCIA EN ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALES SANITARIOS O SOCIALES Casa Refugio , albergues , pisos tutelados u otros Indique el que proceda …… …… **Documentación a presentar** : (1) Certificado acreditativo con períodos de estancia	☐	☐
G) RESIDENCIA EN CONDICIONES DE HACINAMIENTO		
Superficie útil inferior a 25m^2 o a 8m^2 por miembro de la unidad familiar	☐	☐
Documentación a presentar: (1) Fotocopia de las escrituras o nota simple del Registro de la Propiedad y/o (2) certificado de los servicios técnicos municipales.		
H) RESIDENCIA EN RÉGIMEN DE ALQUILER Acreditar un alquiler superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar. **Documentación a presentar**: (1) Fotocopia del contrato de alquiler y (2) tres últimos recibos.		
Importe Anual del Alquiler		

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados por el órgano responsable del fichero al que dirige la solicitud enunciada, para la finalidad a la que hace mención en su escrito; ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y de conformidad a los principios dispuestos en la Ley 8/2001, de la Comunidad de Madrid.

Modelo: 750FA2

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

I) CONVIVENCIA CON OTRA UNIDAD FAMILIAR EN LA MISMA VIVIENDA	☐	☐
(No será considerada como situación de "Especial Necesidad" el caso de unidades familiares de un solo miembro conviviendo con sus ascendientes salvo discapacidad del 65% del titular de la solicitud.) **Documentación a presentar**: (1) Fotocopia de las escrituras o nota simple del Registro de la Propiedad. (2) Contrato de alquiler.		
J) RESIDENCIA EN PRECARIO	☐	☐
Acreditar consentimiento de uso del propietario de la vivienda		
Documentación a presentar: (1) Fotocopia de las escrituras o nota simple del Registro de la Propiedad y (2) Fotocopia del DNI del propietario de la vivienda		

3. MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR CON DISCAPACIDAD

Número de personas con grado de discapacidad igual o superior a 65%		

4. MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR CON GRADO DE DEPENDENCIA

Número de personas con grado de dependencia II o III		

5. RESPONSABILIDADES FAMILIARES

Número de descendientes menores de 35 años que convivan con el solicitante (los mayores de 18 años acreditarán los 2 últimos años de convivencia con el solicitante).		
Número de ascendientes mayores de 65 años que convivan con el solicitante (acreditarán los 2 últimos años de convivencia con el solicitante).		

6. DESEMPLEADO DE LARGA DURACIÓN

Aquellos inscritos como demandantes de empleo durante 12 o más meses dentro de los 18 meses anteriores a la solicitud.	☐	☐

7. OTRAS CIRCUNSTANCIAS O SITUACIONES SOCIALES QUE CONCURRAN EN LA UNIDAD FAMILIAR.

Indicar cualquier otra situación que se pueda tener en cuenta para su valoración. En caso de tener seguimiento por parte de los Servicios Sociales municipales u otro dispositivo de atención social, indique referencia del mismo y formas de contacto y aportar (si es posible) la documentación que acredite dicha situación.	

En ……, a…..... de……..…….... de……

Fdo.:

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados por el órgano responsable del fichero al que dirige la solicitud enunciada, para la finalidad a la que hace mención en su escrito; ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y de conformidad a los principios dispuestos en la Ley 8/2001, de la Comunidad de Madrid.

Modelo: 750FA2

CONSEJERIA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Datos de los autorizantes:

NIF/NIE	Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre	Firma

Datos del autorizado para la presentación de la solicitud:

NIF/NIE		Primer Apellido		Segundo Apellido	
Nombre					

Datos del procedimiento:

Nombre	Solicitud de Vivienda Pública por Especial Necesidad

Documentación para autorizar su consulta:

TIPO DE DOCUMENTO	Autorizo Consulta (*)
DNI/NIE	☐
Certificado del grado de discapacidad	☐
Certificado de la declaración de la renta	☐
En caso ser perceptor de la "Renta Mínima de Inserción" (RMI), certificado de los ingresos percibidos	☐
En caso de ser perceptor de prestaciones del INSS, certificado de los ingresos percibidos	☐
Certificado literal electrónico de la inscripción de nacimiento de los hijos.	☐

(*) Autorizan a la Comunidad de Madrid a recabar los datos relativos a los documentos seleccionados, eximiéndose de la necesidad de aportarlos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

En ……, a…….. de…….. de……

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA", cuya finalidad es conocer y estudiar la necesidad de vivienda de los solicitantes, adjudicar vivienda pública de la Comunidad de Madrid y cambios o permutas de viviendas públicas, y podrán ser cedidos a otros órganos de la Comunidad de Madrid, además de otras cesiones previstas en la Ley. El responsable del fichero es el órgano que figura en este documento, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Página 1 de 1 Modelo: 750FO1

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Etiqueta del Registro

Solicitud de Vivienda Pública por Convocatoria de Sorteo (Anexo 3.1)

1.- Datos del solicitante:

NIF/ NIE		Apellidos	
Nombre		Nacionalidad	
Correo electrónico			
Fax		Teléfono Fijo	Teléfono Móvil

1.1.- Datos del Domicilio

Tipo de vía		Nombre de vía							
Nº		Portal		Escalera		Piso		Puerta		Código Postal	
Localidad							Provincia		
País									

1.2.- Datos del lugar de Trabajo

Localidad		Código Postal		Teléfono	

2.- Datos del/de la representante

NIF / NIE		Apellidos	
Nombre/Razón Social		Correo electrónico	
Fax		Teléfono Fijo	Teléfono Móvil

3.- Medio de notificación:

○	Deseo ser notificado/a de forma telemática (solo para usuarios dados de alta en el Sistema de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid)								
○	Deseo ser notificado/a por correo certificado (rellenar los datos solo si es diferente al domicilio)								
	Tipo de vía		Nombre de vía						
	Nº		Portal		Escalera		Piso		Puerta	
	Localidad				Provincia				
	Apdo. de Correos		Código Postal		País				

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

4.- Composición familiar:
(Rellenar en primer lugar los datos del solicitante y a continuación los datos de todos los miembros de la unidad familiar que residirán en la vivienda)

Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre	Parentesco (1)	Sexo	NIF/ NIE	Lugar de nacimiento	Fecha nacimiento dd/mm/aaaa			Rég. Eco. Mat. (2)	Estado civil (3)	Ingresos anuales (4)
											Total de ingresos	

(1) Indique el parentesco que une a la persona relacionada con el solicitante.

(2) Indique el régimen económico matrimonial.

(3) Indique el Estado Civil.

(4) Consigne los ingresos obtenidos en el último ejercicio de la renta. Si no se presentó declaración tributaria por no estar obligado a ello, consigne los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos (prestaciones, subsidios, pensión…).

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

DECLARA	Que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud y anexos, que conoce y cumple con todos los requisitos regulados en la normativa por la que se regula el proceso de adjudicación.
SOLICITA	Le sea tenida en cuenta su solicitud para la posible adjudicación de vivienda pública que forme parte del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de Madrid.

5.- Documentación requerida:

TIPO DE DOCUMENTO	Se aporta en la solicitud	Autorizo Consulta (*)
DOCUMENTACIÓN PERSONAL		
Copia del DNI o NIE del solicitante	○	○
Copia del DNI o NIE de todas las personas mayores de 18 años, de los menores si lo tuvieran, pertenecientes a la unidad familiar del solicitante [1]	○	○
Copia del certificado de Registro de Ciudadano de la Unión Europea o de otros estados miembros del Espacio Económico Europeo y copia del documento nacional de identidad o pasaporte de su país de origen o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión.	□	
Certificado acreditativo del estado civil expedido por el Registro Civil , debidamente legalizado y traducido en el caso de documentos extranjeros y libro de familia	□	
en su caso Certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid	○	○
en su caso Certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de otras Administraciones	□	
Certificado literal electrónico de la inscripción de nacimiento de los hijos	○	○
En defecto de certificado acreditativo del estado civil o del certificado literal electrónico de la inscripción de nacimiento de los hijos copia del libro de familia completo	□	
En caso de separación matrimonial, copia de la demanda de separación, convenio regulador y sentencia de resolución judicial.	□	
En caso de haber personas tuteladas, copia del documento acreditativo.	□	
En caso de menores de edad de parejas de hecho disueltas, copia de la acreditación judicial de ostentar la guarda y custodia de los mismos, a través de las medidas paterno-filiales establecidas por el Juzgado correspondiente.	□	
En caso de encontrarse en estado de gestación, certificado medico acreditativo.	□	
En caso de ser víctima de violencia por razón de género u otras causas, copia de la orden de protección, sentencia condenatoria, medida cautelar o cualquier otro documento que el órgano judicial estime oportuno.	□	
EN CASO DE QUE ALGÚN MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR TENGA RECONOCIDA LA CONDICIÓN DE PERSONA CON DISCAPACIDAD Y/O DEPENDENCIA		
Copia del certificado emitido por el Centro Base correspondiente del solicitante	○	○
Copia del certificado emitido por el Centro Base correspondiente del miembro de la unidad familiar [1]	○	○
Copia del dictamen técnico facultativo acreditando la necesidad de vivienda adaptada y/o la necesidad de ayuda de tercera persona si concurre dicha circunstancia.	□	
Copia de la resolución del reconocimiento de la situación de dependencia derivado de la Ley 39/2006 de 14 de diciembre (B.O.E. 15 de Diciembre 2006).	□	

CONSEJERIA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA SITUACION ECONÓMICA Y LABORAL **(correspondiente al último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido)**		
Copia de todas las hojas de la declaración de la renta del solicitante sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad colaboradora, incluida la hoja de liquidación.	○	○
Copia de todas las hojas de la declaración de la renta sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad colaboradora, incluida la hoja de liquidación, de todos los componentes de la unidad familiar solicitante.[1]	○	○
En caso de no estar obligado a presentar declaración:		
• Certificado negativo original de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del solicitante	□	
• Certificado negativo original de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de los miembros de la unidad familiar mayores de 18 años [1]	□	
• Certificado de la DGT de la titularidad de vehículos de los miembros de la Unidad Familiar mayores de 18 años. En su caso, copia compulsada del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de la ITV	□	
• Certificado de la(s) empresa(s) y/o del Servicio de Empleo Público Estatal de los ingresos percibidos.	□	
• Certificado de las prestaciones del INSS de los ingresos percibidos.	○	○
• Certificado de la prestación "Renta Mínima de Inserción" (RMI) de los ingresos percibidos.	○	○
• Declaración responsable (Anexo modelo 751FA1).	□	
Autorización para consulta de datos personales (Anexo modelo 751F01 (cuando proceda [1])	□	
DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LA RESIDENCIA O LUGAR DE TRABAJO		
Certificado original de empadronamiento, con indicación de las fechas de altas y bajas, así como antigüedad de todas las personas que convivan en la vivienda.	□	
Informe de vida laboral expedido por la Seguridad Social.	□	
Certificado de empresa(s) en la(s) que preste sus servicios, donde conste la localización de la empresa y antigüedad.	□	
Certificado de residencia emitido por la representación diplomática o consular española correspondiente a su lugar de residencia en el exterior si es emigrante originario o antiguo residente de la Comunidad de Madrid	□	
Copia de la baja consular indicando el período de estancia en el país si es emigrante retornado y originario o antiguo residente en la Comunidad de Madrid.	□	
Copia de la resolución del Ministerio del Interior de concesión del Estatuto de Refugiado.	□	
Certificado de periodos de estancia en establecimientos de la "Red de Atención de Personas sin Hogar" de la Comunidad de Madrid.	□	

(*) Autorizo a la Comunidad de Madrid a recabar los datos relativos a los documentos seleccionados, eximiéndome de la necesidad de aportarlos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

([1]) Si en estos apartados quiere seleccionar la opción "autorizo consulta", deberá aportar también el Anexo de autorización múltiple con las firmas de los miembros de la Unidad Familiar incluidos en la solicitud.

CONSEJERIA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Información Institucional
Marque el recuadro en el caso de no estar interesado en recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid. ☐ No deseo recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid Si usted no ha marcado este recuadro, sus datos se integrarán en el fichero "Información Institucional" cuya finalidad es ofrecerle aquellas informaciones relacionadas con actuaciones y servicios de la Comunidad de Madrid, recordándole que usted podrá revocar el consentimiento otorgado en el momento que lo estime oportuno. El responsable del fichero es la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, ante este órgano podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En ……, a…..... de……..……..… de……

FIRMA

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA", cuya finalidad es conocer y estudiar la necesidad de vivienda de los solicitantes, adjudicar vivienda pública de la Comunidad de Madrid y cambios o permutas de viviendas públicas, y podrán ser cedidos a otros órganos de la Comunidad de Madrid, además de otras cesiones previstas en la Ley. El responsable del fichero es el órgano que figura en este documento, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

DESTINATARIO	Consejería de Transportes Vivienda e Infraestructuras Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

CONSEJERÍA DE TRANSPORTES
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

Comunidad de Madrid

Nombre del Procedimiento	
SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PUBLICA POR CONVOCATORIA DE SORTEO	

DECLARACIÓN RESPONSABLE(Anexo 3.2)

D./D[a] …… como solicitante,

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

I. Que ningún miembro de la unidad familiar del solicitante ha sido adjudicatario de vivienda pública durante los 10 años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de especial necesidad.

II. Que ningún miembro de la unidad familiar solicitante se encuentra ocupando una vivienda o inmueble sin título suficiente para ello, y sin consentimiento del titular.

III. Que los ingresos de mi unidad familiar en el año…..han sido de ……..Euros y provienen de…….. (indicar origen).

En ……, a……... de……..…….…. de……

FIRMA

La falsedad en un Documento Público es Delito (Art. 392 del Código Penal)

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA, cuya finalidad es conocer y estudiar la necesidad de vivienda de los solicitantes, adjudicar vivienda pública de la Comunidad de Madrid y cambios y permutas de viviendas públicas, y podrán ser cedidos a otros órganos de la Comunidad de Madrid, además de otras cesiones previstas en la Ley. El responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

CONSEJERIA DE TRANSPORTES,
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS
Comunidad de Madrid

Datos de los autorizantes:

NIF/NIE	Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre	Firma

Datos del autorizado para la presentación de la solicitud:

NIF/NIE		Primer Apellido		Segundo Apellido	
Nombre					

Datos del procedimiento:

Nombre	Solicitud de Vivienda Pública por Convocatoria de Sorteo

Documentación para autorizar su consulta:

TIPO DE DOCUMENTO	Autorizo Consulta (*)
DNI/NIE	☐
Certificado del grado de discapacidad	☐
Certificado de la declaración de la renta	☐
En caso ser perceptor de la "Renta Mínima de Inserción" (RMI), certificado de los ingresos percibidos	☐
En caso de ser perceptor de prestaciones del INSS, certificado de los ingresos percibidos	☐
Certificado literal electrónico de la inscripción de nacimiento de los hijos.	☐

(*) Autorizan a la Comunidad de Madrid a recabar los datos relativos a los documentos seleccionados, eximiéndose de la necesidad de aportarlos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.b) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

En ……, a…….... de…….…….. de……

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "SOLICITUD DE VIVIENDA PÚBLICA", cuya finalidad es conocer y estudiar la necesidad de vivienda de los solicitantes, adjudicar vivienda pública de la Comunidad de Madrid y cambios o permutas de viviendas públicas, y podrán ser cedidos a otros órganos de la Comunidad de Madrid, además de otras cesiones previstas en la Ley. El responsable del fichero es el órgano que figura en este documento, ante él podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

§ 8

Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 179, de 30 de julio de 1985
Última modificación: 22 de julio de 2013
Referencia: BOCM-m-2015-90594

Téngase en cuenta que el Instituto de Realojamiento e Integración Social se integra en el Instituto de la Vivienda de Madrid, cuya denominación actual es Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, según establece el art. 7.4 del Decreto 72/2015, de 7 de julio, publicado en el BOCM núm. 160, de 8 de julio de 2015.

El Decreto 54/1984, de 17 de mayo, de la Comunidad de Madrid, atribuye al Instituto de la Vivienda de Madrid la gestión de todos los derechos y obligaciones que, por subrogación en las funciones del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, sucesor del extinguido Instituto Nacional de la Vivienda, han sido adscritos a su patrimonio, todo ello de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1115/1984, de 6 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.

Regulado por Decreto 2185/1974, de 20 de julio, el régimen de utilización y adjudicación de los locales de negocio de los que era titular, a la sazón, el extinguido Instituto Nacional de la Vivienda, procede que por la Comunidad de Madrid, en el ejercicio de sus competencias, se dicten normas propias que rijan en lo sucesivo la cesión de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de titularidad del Instituto de la Vivienda de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 17 de julio de 1985,

DISPONGO:

Artículo 1.

La adjudicación de los locales comerciales y edificaciones complementarias a que se refieren los artículos 7, apartado d), y 36 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid, se producirá mediante subasta pública, con las excepciones que se señalan a continuación:

a) Cuando se trate de instalar en ellos servicios de carácter público.

b) Si, anunciada su adjudicación en subasta pública, no se llegase a adjudicar por falta de licitadores, por no haberse declarado admisibles las propuestas presentadas o porque el rematante no cumpla las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

La adjudicación directa podrá efectuarse en cualquiera de las dos formas siguientes:

1. Con sujeción a las condiciones de la subasta y por precio no inferior al tipo de la misma.

2. Por el precio medio resultante de la subasta celebrada para los locales adjudicados.

En ambos casos, el precio podrá ser objeto de previa actualización, de acuerdo con el índice general de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística, siempre que el plazo transcurrido entre la celebración de la subasta y la adjudicación directa así lo requiriera.

c) Por razones calificadas de interés público o social, a juicio del Consejo de Administración del Instituto de la Vivienda de Madrid.

d) Cuando se cedan a las Entidades y Organismos encargados de la construcción de los grupos de viviendas en que estén situados los locales y edificaciones de que se trata.

Corresponde al Director-Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid resolver sobre las adjudicaciones a que se refiere el presente artículo, requiriéndose, en los supuestos c) y d) anteriores, la previa autorización del Consejo de Administración del mencionado Organismo, que podrá fijar las condiciones de la adjudicación atendidas las circunstancias concurrentes en cada caso.

Artículo 2.

Las plazas de aparcamiento construidas en grupos promovidos por el Instituto de la Vivienda de Madrid y no vinculadas a las viviendas, serán adjudicadas mediante subasta. Celebrada la subasta, las plazas de aparcamiento vacantes podrán ser adjudicadas por el Instituto de la Vivienda de Madrid en las mismas condiciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 3.

La adjudicación de locales comerciales afectados por las actuaciones de remodelación y realojamiento de barrios de Madrid, se regulará por lo dispuesto en el Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero.

Artículo 4.

Por el Instituto de la Vivienda de Madrid se adoptarán las resoluciones oportunas en orden a la ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo 5.

Quedan sin aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid las disposiciones del Decreto 2185/1974, de 20 de julio, que sean contrarias a lo establecido en el presente Decreto.

Artículo 6.

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

§ 9

Orden de 22 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 89, de 16 de abril de 1999
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90595

El Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, en su artículo 4 establece que la renta máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, que se arrienden a partir de la vigencia de este Real Decreto, será el porcentaje que determine la normativa estatal o autonómica, del precio máximo de venta que corresponda en segunda y posteriores transmisiones, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 2 de este Real Decreto. Dicho artículo 2 establece que el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada será el que corresponda a las viviendas de protección oficial que se califiquen provisionalmente en el año en que tenga lugar el contrato de compraventa, en la correspondiente área geográfica.

El actual Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, en su artículo 16.2 ha establecido la renta anual máxima inicial de las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento en función de que el préstamo cualificado al promotor tenga diez o veinticinco arios de amortización. Sin embargo, dicho Real Decreto no ha establecido la renta anual máxima inicial de las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a venta o uso propio, extremo que ha de especificarse en la Cédula de Calificación Provisional de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83.e) del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda de Protección Oficial.

La imposibilidad de aplicar por analogía lo dispuesto en el artículo 16.2 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, dado que sólo existe un único plazo de amortización de los préstamos cualificados al promotor de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a venta o uso propio, que en concreto es de veinte años, determina la necesidad de que por la Comunidad de Madrid se establezcan mediante la presente norma los porcentajes que, aplicados sobre el precio Máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada, determinan la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de tales viviendas.

En su virtud, en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía y conforme con los artículos 1 y 12 del Decreto 270/1995, de 19 de octubre, de estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

Artículo único. *Rentas anuales máximas iniciales de las Viviendas de Protección Oficial de promoción privada para venta o uso propio acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de promoción privada para venta o uso propio acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 7 por 100 cuando se trate de Vivienda de Protección Oficial de Régimen general y del 5 por 100 cuando se trate de Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial, del precio máximo de venta al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que los precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública y las Viviendas de Protección Oficial de régimen general para venta o uso propio vienen regulados en la disposición adicional 3 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 20 de julio, publicado en el BOCM núm. 188, de 10 de agosto.

§ 10

Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 10, de 13 de enero de 1999
Última modificación: 2 de abril de 2020
Referencia: BOCM-m-1999-90258

El Decreto 100/1986, de 22 de octubre, que regula la cesión en arrendamiento de las Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública, en su artículo 4 hace referencia a ayudas en arrendamiento bajo las modalidades de subvenciones.

Sin embargo, la experiencia acumulada aconseja que el apoyo a las personas y familias más necesitadas, además de las nuevas dotaciones presupuestarias asignadas, se canalice a través de una fórmula más ágil de concesión y gestión, como se pretende con este Decreto dando cumplimiento a objetivos irrenunciables de justicia social, en la inteligencia de que resultará más efectiva una fórmula de reducción en el precio del arriendo que el sistema de subvenciones previsto en el citado Decreto 100/1986, de 22 de octubre.

La obligación de los poderes públicos de proporcionar una vivienda digna, no puede comprenderse sin que se satisfaga el objetivo de acomodar el precio del arrendamiento de las viviendas sociales a las exiguas capacidades económicas de los adjudicatarios. Así, el respeto a la dignidad de los arrendatarios de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid, erradicando cualquier sospecha de caduca beneficencia, se garantiza asegurando que los beneficiarios puedan satisfacer sus obligaciones contractuales, pues no obstante el beneficioso tratamiento del precio legal que deriva de la calificación de las viviendas, lo cierto es que no se corresponde con la situación económica de las personas a las que, en estos tiempos, se orienta la promoción y adjudicación de este tipo de viviendas.

Superando anteriores modalidades, esta norma se aplicará sobre todo el patrimonio de viviendas que, cedido en arriendo, administra el Instituto de la Vivienda de Madrid y en ella se establecen requisitos objetivos de acceso, fácilmente reconocibles para las personas a las que se destina su aplicación; facilita y objetiva su tramitación administrativa y satisface la obligación de la Administración de dotar de las debidas garantías legales a todo el sistema.

En su virtud, y en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 26.1 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 30 de diciembre de 1998.

DISPONGO

Artículo 1. *El derecho a la reducción en el precio del arriendo.*

La Comunidad de Madrid establecerá factores de reducción de la renta correspondiente a las viviendas y plazas de garaje cedidas en régimen de alquiler por el Instituto de la Vivienda de Madrid. Dicha reducción se realizará sobre la renta a abonar por el arrendatario y no se extenderá a los tributos, cargas y gastos repercutibles por razón del arrendamiento.

La reducción en el precio del arriendo no será de aplicación a las viviendas arrendadas al amparo del Real Decreto 1133/1984 sobre actuaciones de remodelación y realojamiento en determinados barrios de Madrid.

Artículo 2. *Condiciones de acceso.*

Para acceder a la reducción del precio del arriendo, la unidad familiar residente en la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Estar al corriente de pago de la renta y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.
2. Obtener unos ingresos, por todos los conceptos, que no superen 15.068,77 euros; este límite se incrementará hasta 17.221,43 euros para unidades familiares con un mínimo de dos miembros; hasta 19.374,14 euros para unidades familiares con mínimo de cuatro miembros; y hasta 21.526,81 euros para unidades familiares de al menos cinco miembros. Las indicadas cuantías serán objeto de actualización anual a partir del siguiente a la vigencia del presente Decreto, conforme al Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que lo sustituya.
3. No disponer, en calidad de propietarios o por cualquier otro título, de vehículos turismo cuyo valor de mercado supere 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM); de vehículos adaptados para discapacitados cuyo valor de mercado supere dos veces el IPREM; de vehículos industriales cuyo valor de mercado supere tres veces el mismo índice; ni de cualesquiera otros bienes muebles cuyo valor exceda 1,5 veces el citado Indicador.
4. No disponer de bienes inmuebles en calidad de propietario, cuyo valor catastral sea superior a 2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples; exceptuándose el caso de separados o divorciados a los que, en virtud de sentencia firme de separación o divorcio, no les haya sido atribuido el uso y disfrute de la vivienda que constituía el domicilio familiar.
5. Según la última facturación, no haber abonado los servicios y suministros de la vivienda arrendada, por telefonía móvil o telecomunicaciones, por un importe superior al doble de la renta del mes anterior a la fecha de solicitud de la reducción.

La pérdida sobrevenida de cualquiera de estas condiciones, determinará la revocación de la reducción obtenida, y la devolución por parte del beneficiario, en su caso, de la cuantía de la reducción indebidamente disfrutada.

Artículo 3. *Cuantía y duración de la reducción. Reducción automática.*

1. La cuantía de la reducción de la renta se determinará mediante un porcentaje de la misma, atendiendo al nivel de ingresos de la unidad familiar y al número de miembros que la componen.
2. Los porcentajes de reducción de la renta, el importe mínimo de ésta, sobre el que no se aplicará reducción alguna, y la duración de las reducciones, se determinarán mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
3. Los adjudicatarios de una vivienda en régimen de arrendamiento en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano competente, que correspondan al cupo de especial necesidad y al cupo general en su tramo primero, disfrutarán de manera automática de una reducción en la renta. Dicha reducción, que se aplicará en las tres primeras mensualidades, consistirá en el pago de la renta mínima vigente en el momento de la contratación.

Artículo 4. *Concurrencia de la reducción con otras ayudas.*

En el supuesto de concurrencia entre la reducción de la renta prevista en este Decreto y la percepción de otra ayuda destinada al pago del arrendamiento, se suspenderá la aplicación de la reducción hasta que el beneficiario opte por lo que convenga a su interés, sin perjuicio de la devolución por parte del beneficiario de la cuantía, de la reducción indebidamente disfrutada.

Artículo 5. *De los intereses de demora.*

Según dispone el artículo 32.1 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, las cantidades adeudadas a la Administración de la Comunidad y sus Organismos Autónomos devengarán interés de demora desde el día siguiente al de su vencimiento.

Disposición transitoria única. *Reducción de renta a los inquilinos de vivienda en situación de vulnerabilidad consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19.*

1. Los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19 podrán solicitar una reducción de renta en las condiciones que se determinan en la presente disposición. La cuantía de la reducción será la prevista para la renta mínima por la Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid, y que para el año 2020 es de 46,56 euros mensuales de renta en vivienda y 4,54 euros mensuales en las plazas de garajes vinculadas a las viviendas.

2. A estos efectos tendrán la consideración de arrendatario en situación de vulnerabilidad:

a) Los trabajadores por cuenta ajena que a partir de la declaración del estado de alarma consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el Covid-19 pasen a estar en situación legal de desempleo.

b) Los trabajadores por cuenta ajena afectados por procedimientos de suspensión y reducción de jornada que tengan su causa directa en pérdidas de actividad como consecuencia del COVID-19 dentro en los términos regulados en el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

c) Los trabajadores autónomos o por cuenta propia que hayan sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída en sus ventas de al menos el 40 por 100, comparando el promedio de facturación del trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción con el promedio de facturación de ese mismo trimestre en 2019, salvo inicio posterior de la actividad, en cuyo caso se valorará el promedio de facturación mensual o trimestral de que dispongan.

3. La acreditación de las situaciones de vulnerabilidad descritas en el apartado anterior se efectuará mediante la presentación, junto a la solicitud de reducción, de la siguiente documentación:

a) Los trabajadores por cuenta ajena incursos en la situación de vulnerabilidad prevista en la letra a) del apartado anterior, mediante certificado de empresa con la comunicación del despido.

b) Trabajadores por cuenta ajena incursos en la situación de vulnerabilidad prevista en la letra b) del apartado anterior, mediante certificado de empresa con la comunicación de la suspensión del contrato o reducción de la jornada que se determine.

c) Trabajadores autónomos o por cuenta propia incursos en la situación de vulnerabilidad prevista en la letra c) del apartado anterior, mediante la aportación:

1.º En el supuesto que se haya producido el cese de la actividad, deberá aportar certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano

competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

2.º Si se ha producido pérdida de sus ingresos o una caída sustancial de sus ventas de al menos el 40 por 100, deberá aportar la cuenta de pérdidas y ganancias y el balance de comprobación correspondientes al trimestre anterior a la fecha de solicitud de la reducción y de ese mismo trimestre en 2019, salvo inicio posterior de la actividad, en cuyo caso deberá aportar esta misma documentación referida al período de actividad que tengan.

4. Podrán solicitar la reducción de renta regulada en la presente disposición transitoria los inquilinos de vivienda arrendadas al amparo del Real Decreto 1133/1984, de 22 de febrero, sobre actuaciones de Remodelación y Realojamiento en determinados barrios de Madrid, así como aquellos que ya tengan reconocida una reducción de renta. En este último caso, una vez trascurrido el período concedido, equivalente a la duración del estado de alarma, la reducción de renta inicial se reanudará en las mismas condiciones en las que se otorgó.

5. La solicitud, junto con la documentación que se acompañe, podrá ser presentada desde la entrada en vigor del presente Decreto y hasta que transcurra el plazo de un mes desde la finalización del estado de alarma en el Registro General de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, o en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el interesado tiene derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración. La administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos salvo que el interesado se opusiera a ello en los términos recogidos en el artículo 18 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. Asimismo, la Agencia de Vivienda Social podrá efectuar, en el ejercicio de sus competencias, las verificaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos personales que obren en poder de las Administraciones Públicas y hayan sido declarados por el interesado en su solicitud, conforme a lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre. Si la solicitud o documentación presentada no reuniera los requisitos establecidos, se requerirá al solicitante para que, en el plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución expresa.

6. Presentada la solicitud, en el plazo de dos meses la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid dictará resolución con relación a la solicitud de reducción. Transcurrido el plazo indicado sin notificarse resolución expresa, deberá entenderse desestimada la solicitud.

7. Las reducciones de renta se concederán por el período que dure el estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y sus posibles prórrogas, computándose por meses completos. Una vez concluido el estado de alarma, aquellas personas que sigan en situación de vulnerabilidad económica provocada por esta emergencia sanitaria podrán solicitar la reducción de renta regulada en el Decreto 226/1998, en las condiciones que se determinan en la citada Orden de 4 de febrero de 1999. En estos supuestos de continuidad en la situación de vulnerabilidad económica provocada por la emergencia sanitaria, se computarán los ingresos que el titular disfrute en el momento de la solicitud de la reducción. El cómputo de los ingresos del resto de los miembros de la unidad familiar, será el que establece el artículo 1.c) de la Orden del 9 de febrero de 1999.

8. La concesión de la reducción no alterará el concepto y la cuantía de la renta que figura en el contrato y tendrá como único efecto que el arrendador considerará satisfecha la obligación de pago que incumbe al arrendatario. Cualquier referencia legal o contractual a la renta deberá entenderse respecto de la que corresponda sin reducción. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 6.2 de la Orden de 4 de febrero de 1999, no se tendrá en consideración el reconocimiento de la reducción de renta concedida en virtud de la presente Disposición Transitoria Única.

9. Son causas de extinción de la reducción prevista en esta Disposición Transitoria Única:

a) La renuncia del titular.

b) El cumplimiento del plazo.

c) La resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa. En estos supuestos, se producirá la extinción automática de la reducción sin necesidad de dictar resolución expresa en tal sentido. Procederá la revocación de la reducción, en su caso, cuando si con posterioridad a su concesión apareciera prueba fehaciente de la falsedad de las declaraciones y documentación aportada junto con la solicitud. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la Agencia de Vivienda Social resolver a la revocación de la reducción concedida, previa audiencia del interesado, salvo que concurra lo previsto en el artículo 82.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Asimismo, si del procedimiento instruido quedara constancia del disfrute indebido de la reducción, el acto administrativo que resuelva la revocación determinará expresamente la devolución de aquélla, su importe y el plazo para su reintegro. Transcurrido dicho plazo, las cantidades adeudadas devengarán el interés correspondiente.

10. Mediante orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda se aprobará el correspondiente formulario normalizado para la presentación de la solicitud, sin perjuicio de la utilización por parte del interesado de formulario genérico para la presentación de escritos y comunicaciones dirigidos a cualquier organismo de la Comunidad de Madrid.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones que se derogan.*

Queda derogado el artículo 4 del Decreto 100/1986 y cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas normas sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín oficial de la Comunidad de Madrid.

§ 11

Decreto 13/2018, de 13 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los procedimientos de adjudicación y de cambio de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 64, de 15 de marzo de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2018-90547

I

En virtud de las competencias atribuidas en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, la Comunidad de Madrid dictó, en desarrollo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, el Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, cuya disposición final segunda establece que en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, deberá regularse la adjudicación de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas.

Mediante el presente decreto se viene a dar cumplimiento a lo dispuesto en la citada disposición, completando el desarrollo reglamentario y de ejecución de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid.

A la hora de abordar la regulación señalada se hace preciso atender a los fines sociales asignados a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, organismo autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, y por el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece su organización, estructura y régimen de funcionamiento y demás disposiciones de carácter general.

En virtud de este último, y en ejercicio de la competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda y de promoción y ayuda a grupos sociales necesitados de especial atención, de acuerdo con los apartados 4 y 23, respectivamente, del artículo 26.1 de su Estatuto de Autonomía, la Agencia de Vivienda Social tiene atribuidas entre otras funciones las de erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas, en el marco de lo previsto en los convenios-programas que se suscriban con ayuntamientos, mancomunidades y otras administraciones públicas que contemplan la delimitación territorial, poblacional y temporal, los requisitos de los beneficiarios para acceder a una vivienda y los términos en los que ha de llevarse a cabo la integración social de las personas y familias afectadas.

El Organismo coordina con los ayuntamientos y entidades públicas afectadas las operaciones de derribo de chabolas, las de adjudicación de viviendas y las del traslado de sus ocupantes de unas a otras, colaborando, asimismo, en el desarrollo de aquellas acciones educativas, sociales y laborales encaminadas a la integración social y vecinal de los adjudicatarios. En este sentido, la Agencia tiene atribuida la adjudicación de las viviendas en los términos establecidos en la normativa y en los convenios-programa suscritos para la erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas.

Asimismo, además de la competencia de adjudicación, corresponde a la Agencia la resolución de las solicitudes de cambio en las viviendas vinculadas a operaciones de realojo, en base a las funciones anteriormente citadas previstas en el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre.

Con la aprobación de este decreto se da cumplimiento a lo previsto en la disposición final segunda del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, relativa a la regulación de la adjudicación de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas, al tiempo que se regula de manera integral, no solo la adjudicación sino también la posibilidad de cambio de este tipo de viviendas vinculadas a operaciones de realojo.

De este modo, se incorpora al ordenamiento jurídico un procedimiento igualitario para las actuaciones de realojo que se lleven a cabo en la Comunidad de Madrid, respetando las características y necesidades propias de cada núcleo chabolista recogidas en los convenios que se suscriban con los ayuntamientos para llevar a cabo estas actuaciones.

Debido a las particularidades de índole jurídica, económica y social de la Cañada Real Galiana, que han motivado la aprobación la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, así como la reciente suscripción, el 17 de mayo de 2017, de un Pacto Regional entre la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Madrid, Rivas-Vaciamadrid y Coslada, que incluye medidas específicas para un ámbito con circunstancias excepcionales de vulnerabilidad, se excluye del ámbito de aplicación del decreto las operaciones de realojo de la población procedente de la Cañada Real Galiana, que se regirá por su propia normativa y por los convenios que se suscriban por las Administraciones Públicas intervinientes. El presente decreto será de aplicación supletoria en lo que no se oponga a su regulación específica establecida en la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana y demás normas que se dicten a su amparo.

II

De acuerdo con el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el proceso de elaboración de este decreto se han tenido en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad y seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a los que debe ajustarse toda regulación. Así, se cumplen los principios de necesidad y eficacia, en cuanto, en el sentido enunciado en los párrafos anteriores, se explica la necesidad y fines perseguidos con su aprobación. Del mismo modo su adopción responde a los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica regulando los criterios y el procedimiento administrativo específico que ha de regir la actuación administrativa en esta materia.

Durante la tramitación del decreto se ha dado cumplimiento al trámite de audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid conforme a lo dispuesto en los artículos 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y del artículo 26.6 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, respetando así el principio de transparencia normativa y se han recabado los informes preceptivos correspondientes: Dirección General de la Mujer, Dirección General de la Familia y el Menor, Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, Dirección General de Servicios Sociales e Integración Social, Secretarías Generales Técnicas, Dirección General de Presupuestos y Recursos Humanos y Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

La competencia para la aprobación del presente decreto está prevista en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, y de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 13 de marzo de 2018,

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto del presente decreto regular los procedimientos de adjudicación y de cambio de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas ubicadas en los mismos cuyos derechos de propiedad o de uso correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. Las operaciones de realojo de la población procedente de la Cañada Real Galiana se regirá por su propia normativa y por los convenios que se suscriban por las Administraciones Públicas intervinientes. No obstante el presente decreto le será de aplicación supletoria en lo que no se oponga a su regulación específica.

Artículo 2. *Régimen de adjudicación y uso.*

1. Las viviendas objeto del presente decreto vinculadas a los procesos de realojo y a los procesos de cambio de vivienda sólo se podrán adjudicar en régimen de arrendamiento.

2. Las viviendas adjudicadas habrán de ser destinadas a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar del adjudicatario en los términos previstos en la normativa reguladora de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO II

Adjudicación de viviendas vinculadas a operaciones de realojo

Artículo 3. *Procedimiento de adjudicación de viviendas vinculadas a operaciones de realojo.*

1. Las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social vinculadas a operaciones de realojo se adjudicarán de conformidad con el procedimiento y los requisitos establecidos en el presente decreto.

2. El procedimiento de realojo se iniciará con la firma de los respectivos convenios que se suscriban con los ayuntamientos, que determinarán el plazo de presentación de las solicitudes para la adjudicación de las viviendas.

3. Los convenios se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid indicando el plazo de presentación de las solicitudes a las que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 4. *Requisitos de acceso.*

1. Podrán solicitar y obtener la condición de adjudicatarios de las viviendas de titularidad pública a las que se refiere este decreto, las personas físicas que residan en los núcleos chabolista afectado por las operaciones de realojo que se lleven a cabo en virtud de los convenios suscritos o que se suscriban con los ayuntamientos en cuyos términos municipales estén ubicadas las chabolas o infraviviendas objeto del realojo y cumplan los requisitos establecidos en el presente decreto.

2. En todo caso, el solicitante y, en su caso, la unidad familiar deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser el interesado mayor de edad o menor emancipado de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. En el caso de encontrarse incapacitado para contratar, la solicitud y contratación deberá efectuarse por quien ostente su tutela legal, curatela o defensa judicial.

b) Acreditar el solicitante de realojo una antigüedad de residencia dentro del término municipal donde se ubique el núcleo chabolista por el tiempo que se determine en el convenio que no podrá ser inferior a 2 años ni superior a cinco.

c) Contar con unos ingresos familiares anuales máximos de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. La ponderación de los ingresos familiares se determinará de conformidad con los previsto en el artículo siguiente.

d) No ser titular ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante del realojo, del derecho de propiedad o de uso o disfrute por cualquier título, de vehículos turismo cuyo valor de mercado supere 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM); de vehículos industriales cuyo valor de mercado supere 5,5 veces el mismo índice; ni de cualesquiera otros bienes muebles cuyo valor exceda 1,5 veces el citado Indicador.

e) No haber resultado adjudicatario de vivienda pública ninguno de los miembros de la unidad familiar interesada en los diez años anteriores al momento de presentar la solicitud.

Se exceptuará de la exigencia de este requisito cuando medie renuncia expresa a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por razones acreditadas de conflictividad o de problemas de salud directamente relacionados con la residencia en dicha vivienda o bien, por imposibilidad material de abono de la fianza o de la renta.

f) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del interesado, del pleno dominio o de un derecho de uso o disfrute, por cualquier título, sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

Se exceptuará de la exigencia de este requisito:

1. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al solicitante no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con su expareja.

2. A las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

Artículo 5. *Ingresos familiares ponderados.*

1. La cuantía de los ingresos familiares ponderados del solicitante, o de la unidad familiar que posibiliten el acceso a la condición de beneficiario, se determinará en la forma establecida en la normativa estatal reguladora de la financiación cualificada en materia de planes de vivienda vigente a la fecha de la solicitud.

El cálculo de los ingresos familiares se efectuará a partir de la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, respecto del Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de la solicitud. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no hubieran presentado declaración, por no estar obligados a ello, la acreditación de sus ingresos se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

2. En el caso de que el solicitante o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no hubiera presentado declaración tributaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, se tomarán en cuenta el 95 por 100 de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos. En el caso de prestaciones o subsidios de desempleo y cualquier tipo de pensión, se tomará en cuenta el 95 por 100. En estos casos, se tomará asimismo en cuenta para la determinación de los ingresos el valor de mercado de

los vehículos de titularidad de los miembros de la unidad familiar, para lo cual deberá aportarse certificado de la Dirección General de Tráfico de la titularidad de vehículos de todos los miembros de la unidad familiar mayores de dieciocho años. En su caso, deberá aportarse copia del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de inspección técnica de vehículos.

3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, en los casos en que la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o, en su caso, ingresos, a acreditar correspondan a un período en el que estaba vigente el matrimonio, se seguirán los siguientes criterios:

a) Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50 por 100 de los ingresos del matrimonio.

b) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes o participación, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del interesado.

Artículo 6. *Unidad familiar.*

1. A efectos del presente decreto, se considera como unidad familiar:

a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho inscritas, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.

b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del solicitante siempre que se acredite ostentar la guarda y custodia legal de los mismos. Los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos serán considerados integrantes de la unidad familiar, en todo caso, sin necesidad de acreditar que se ostenta la guarda y custodia legal.

c) A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de estos.

2. Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:

a) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados judicialmente, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela o guarda legal.

b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquel, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida.

c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.

d) En los casos de personas con discapacidad reconocida de al menos un 65 por 100 o que sean dependientes de grado II o III cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de composición familiar.

e) En el supuesto de que en el momento de la presentación de la solicitud, el solicitante, su cónyuge, pareja de hecho legalmente reconocida o persona vinculada al interesado por relación análoga, estuviera en estado de gestación, al concebido se le computará como un miembro más de la unidad familiar, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29 del Código Civil.

3. A los efectos de la aplicación de este decreto, se considerará la composición familiar del solicitante, acreditada a la fecha de presentación de la solicitud.

Artículo 7. *Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición de la unidad familiar.*

1. La superficie de la vivienda y el número de dormitorios se adecuará a la composición de la unidad familiar de los interesados, según la relación siguiente:

a) Una persona, viviendas de un dormitorio.
b) Dos y tres personas, viviendas de dos dormitorios.
c) Cuatro y cinco personas, viviendas de tres dormitorios.
d) De seis a ocho personas, viviendas de cuatro dormitorios.
e) Más de ocho personas, viviendas de cinco dormitorios.

2. El órgano competente para adjudicar, previa valoración individual de las circunstancias de cada caso, podrá alterar motivadamente la anterior relación, si se dan circunstancias especiales que así lo justifican.

Artículo 8. *Solicitud.*

1. Las solicitudes para la adjudicación de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo se presentarán en el modelo previsto en el anexo I acompañada de la documentación contenida en el artículo 9 del presente decreto. Se deberán dirigir al órgano competente para adjudicar y podrán presentarse en los lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. En el caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento de los citados anteriormente, se requerirá al solicitante para que, en un plazo de diez días, subsane su solicitud o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 9. *Documentación para la adjudicación de vivienda.*

1. Deberá aportarse, según modelo normalizado de solicitud previsto en el anexo I, copia de la siguiente documentación actualizada:

a) Documento nacional de identidad y/o tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, del solicitante y de los miembros de la unidad familiar mayores de 14 años que convivan con él. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero.

b) Certificado acreditativo del estado civil del interesado expedido por el Registro Civil correspondiente y, en su caso, certificación literal electrónica de la inscripción de nacimiento de los hijos, certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid o libro de familia.

c) Certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar o en su caso, cualquier otro documento o medio de prueba que acredite la residencia exigida.

d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar, en la forma prevista en el artículo 5 del presente decreto.

e) Título de ocupación, si lo tuviere, de la vivienda en que reside el solicitante en el momento de formular la solicitud.

f) Declaración responsable del cumplimiento del requisito referido a la no adjudicación previa de vivienda pública previsto en el artículo 4, letra e) del presente decreto.

g) En caso de tratarse de desempleados de larga duración, deberán presentar el acuerdo personal de empleo suscrito por el desempleado a que se refiere el artículo 29 del texto refundido de la Ley de Empleo aprobada mediante Real Decreto Legislativo 3/2015, de 23 de octubre, o en su caso, el compromiso de actividad a que se refiere el artículo 41 del citado texto legal cuando se trate de personas beneficiarias de prestaciones y subsidios por desempleo. Se consideran desempleados de larga duración, a estos efectos, aquellos que hayan estado inscritos como demandantes de empleo durante doce o más meses dentro de los dieciocho meses anteriores a la fecha de presentación de su solicitud. La acreditación de esta circunstancia se hará efectiva mediante la presentación del Informe de períodos de inscripción emitido por la correspondiente oficina de empleo.

h) Certificado de la Dirección General de Tráfico de la titularidad de vehículos de todos los miembros de la unidad familiar. En su caso, deberá aportarse copia del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de inspección técnica de vehículos.

i) Certificado acreditativo del grado de discapacidad o situación de dependencia reconocida a los efectos previstos en el artículo 6.

2. El solicitante no estará obligado a aportar los documentos que hayan sido elaborados por cualquier Administración siempre que exprese su consentimiento a que sean consultados o recabados dichos documentos. Se presumirá que la consulta u obtención es

autorizada por el interesado salvo que conste en el procedimiento su oposición expresa, de conformidad con lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Asimismo, se podrán solicitar cuantos medios de prueba se estimen convenientes para comprobar la exactitud de los datos facilitados en orden a una mejor resolución del expediente.

4. La Comunidad de Madrid velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación el presente decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y su reglamento de desarrollo, o a la normativa que en materia de protección de datos resulte aplicable. Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en un fichero titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de gestionar la acreditación de los requisitos para la adjudicación de vivienda en el marco del procedimiento regulado en el presente decreto. Los datos recabados podrán ser cedidos a otras Administraciones Públicas para el desarrollo de sus competencias, siempre que versen sobre el mismo ámbito material, sin perjuicio de cualesquiera otras previstas en la ley. Los interesados podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre y el artículo 23 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento de desarrollo.

Artículo 10. *Resolución.*

1. La competencia para resolver los procedimientos objeto del presente decreto corresponderá al titular de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. Comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto se procederá a dictar por la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social la resolución de reconocimiento del derecho al realojo que le atribuye la condición de adjudicatario.

3. Cuando de la solicitud y del resto de documentación presentada se deduzca el incumplimiento de alguno de los requisitos de acceso recogidos en el artículo 4 o bien la falsedad de los mismos, se procederá por el órgano competente a dictar resolución denegatoria del reconocimiento del derecho de realojo.

4. A los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el sentido del silencio administrativo es desestimatorio.

Contra la citada Resolución, se podrá interponer recurso de reposición ante la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

4. Caso de que, una vez dictada la resolución de reconocimiento del derecho al realojo a favor del solicitante, éste falleciera antes del otorgamiento en su caso del contrato, podrán subrogarse en sus derechos los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar el titular adjudicatario de la nueva vivienda, el orden de prelación que se establece en el artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 11. *Eficacia de la resolución y notificación del nuevo domicilio.*

1. La eficacia de la resolución de reconocimiento del derecho al realojo estará condicionada a la disponibilidad de viviendas adecuadas a este fin.

2. La disponibilidad de la vivienda será notificada a los adjudicatarios mediante comunicación que deberá contener, entre otros, los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda adjudicada.
b) Número de dormitorios.
c) Régimen de uso.

2. En la misma notificación se apercibirá al interesado al objeto de que, en el plazo máximo de diez días, comunique al órgano competente para adjudicar, la aceptación o renuncia a la vivienda adjudicada. Por razones de urgencia, este plazo podrá reducirse a la

mitad. La falta de atención del requerimiento en el plazo indicado o la renuncia expresa a la vivienda adjudicada será causa suficiente para declarar sin efecto la resolución de reconocimiento del derecho al realojo que le atribuye la condición de adjudicatario.

3. Procederá la revocación de la adjudicación, cuando desaparezcan o se alteren las condiciones que determinaron su concesión. A estos efectos, en caso de que haya transcurrido más de un año desde la fecha de la resolución favorable al realojo sin que éste se haya producido por falta de disponibilidad de viviendas, se comprobará por la administración el mantenimiento de los requisitos exigidos en el presente decreto.

Artículo 12. *Formalización de los contratos.*

1. Una vez notificado el domicilio de la nueva vivienda se deberán formalizar los correspondientes contratos de arrendamiento entre el adjudicatario y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, debiéndose abonar a la celebración del mismo las cantidades que en concepto de fianza correspondan.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma del contrato, por lo que, en caso de que el adjudicatario, tras ser requerido al efecto, no efectúe el ingreso de la fianza, no se presente sin causa justificada a la formalización del contrato en la fecha que se le hubiera señalado, o bien manifieste su renuncia a dicha adjudicación, se dictará resolución para declarar sin efecto la resolución de reconocimiento del derecho al realojo que le atribuye la condición de adjudicatario.

3. El adjudicatario deberá firmar un compromiso de seguimiento social que se obliga a cumplir, y que formará parte del contrato de arrendamiento como anexo al mismo.

4. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de diez días a contar desde la entrega de llaves, la cual se llevará a cabo, en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato. Hasta la efectiva ocupación de la vivienda por parte del adjudicatario, la Administración retendrá la posesión civil de las viviendas y podrá hacer uso, además de las medidas que se prevén en la normativa de viviendas con protección pública, de las prerrogativas que se reconocen en la legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 13. *Causas de nulidad de la adjudicación.*

1. Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda las establecidas en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado 1, letra f), de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones otorgadas cuando se carezca de los requisitos esenciales para acceder a la vivienda.

A estos efectos, se consideran esenciales los requisitos referidos en el artículo 4 del presente decreto.

Artículo 14. *Causas de resolución de los contratos.*

1. Serán causa de resolución del contrato las previstas en la legislación civil.

2. En todo caso, los contratos sobre viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas e infraviviendas ubicadas en los mismos incluirán como causas de resolución las siguientes:

a) Que por alguna circunstancia sobrevenida el beneficiario deje de cumplir algunos de los requisitos a los que se refieren el artículo 4 con posterioridad a la fecha de resolución de la adjudicación.

b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente del adjudicatario en los términos previstos en la normativa reguladora de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

c) Que el adjudicatario incumpla el compromiso de seguimiento social que se adjunta como anexo en cada contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO III

Cambio de viviendas vinculadas a operaciones de realojo

Artículo 15. *Ámbito de aplicación.*

El procedimiento de cambio de vivienda regulado en el presente capítulo será de aplicación respecto de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de los núcleos chabolistas e infraviviendas ubicadas en los mismos y adjudicadas conforme al procedimiento establecido en el capítulo II presente decreto.

Artículo 16. *Causas para solicitar cambio de vivienda.*

Se podrá solicitar el cambio de las viviendas a las que se refiere el presente capítulo únicamente en caso de que concurra alguna de las siguientes causas:

a) Problemas graves de salud de carácter físico, psíquico o sensorial en algún miembro de la unidad familiar que le dificulte el acceso o la estancia en la vivienda.

b) Violencia de Genero: En las solicitudes por violencia de género, el o la solicitante, deberá acreditar dicha situación en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre.

Quedarán equiparadas a esta circunstancia como causa de autorización de cambio aquellas otras situaciones análogas de violencia por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad; así como las derivadas de situaciones de conflictos personales, bien familiares o vecinales, siempre que dichos conflictos no sean imputables a la unidad familiar solicitante del cambio. Estas situaciones deberán estar acreditadas mediante denuncias, informes sociales, resoluciones judiciales u otros documentos justificativos de dicha circunstancia a favor de la víctima, cuando dichas situaciones determinen la imposibilidad de que la víctima continúe residiendo en el domicilio que constituye en el momento de la solicitud su residencia habitual y permanente.

c) Modificación de la unidad familiar: Aumento o disminución de la unidad familiar, no considerándose aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que tendrá la consideración de nueva unidad familiar independiente de la anterior.

En relación a los descendientes mayores de edad del solicitante y de los ascendientes, será necesario a estos efectos un mínimo de dos años de convivencia continuada e inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud con el titular de la vivienda.

En los supuestos de familias numerosas así reconocidas, en los que el tamaño de la vivienda no se ajuste a sus necesidades en el momento de la solicitud de cambio, se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 15.e) de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, en relación a facilitar el cambio a otra vivienda protegida de mayor superficie cuando se produzca una ampliación del número de miembros de la familia numerosa.

En los supuestos de aumento de la unidad familiar por la constitución de tutela de menores de edad, dicha circunstancia deberá acreditarse mediante documento acreditativo de la institución correspondiente.

d) Condiciones de Habitabilidad: En los supuestos de problemas motivados por el deterioro de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, por razones estructurales, no imputables a la familia por el uso y conservación de la misma, que requieran para su reparación que esta cese temporalmente en la utilización de la misma. Será necesario que exista un dictamen técnico de la dirección de área competente en materia de obras y mantenimiento, que acredite la necesidad de proceder al cambio de vivienda para acondicionar la misma a fin de permitir su posterior ocupación.

Artículo 17. *Requisitos necesarios para autorización de cambios de vivienda.*

Serán requisitos imprescindibles para la autorización del cambio los siguientes:

a) Encontrarse al corriente de pago de la renta de alquiler de vivienda, de la plaza de garaje si hubiera, de los suministros de agua, luz y gas; y de los gastos de comunidad y

mancomunidad, si procede. En su defecto, se habrá de tener suscrito un compromiso de pago no incumplido. Se podrá, excepcionalmente, exceptuar este requisito en caso de necesidad debidamente acreditada y autorizado por la Dirección Gerente de la Agencia de Vivienda Social previa propuesta de la Dirección de Área Social de la Agencia de Vivienda Social.

b) Haber cumplido con las condiciones exigidas en su contrato de vivienda, en relación al uso y a la ocupación, no concurriendo causa de resolución del mismo.

c) Acreditar unos ingresos familiares en cómputo anual iguales o inferiores a 3,5 veces el IPREM del año en curso. La ponderación de los ingresos familiares se determinará de conformidad con lo previsto en el artículo 5 del presente decreto.

d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del interesado, del pleno dominio o de un derecho de uso o disfrute, por cualquier título, sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

Se exceptuará de la exigencia de este requisito:

1. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al solicitante no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con su expareja.

2. A las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

e) No ser titular ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante del realojo, del derecho de propiedad o de uso o disfrute por cualquier título, de vehículos turismo cuyo valor de mercado supere 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM); de vehículos industriales cuyo valor de mercado supere 5,5 veces el mismo índice; ni de cualesquiera otros bienes muebles cuyo valor exceda 1,5 veces el citado Indicador.

f) En caso de solicitudes motivadas por violencia de género o por las situaciones análogas indicadas en el artículo 16.b), en las que la víctima sea la titular del contrato de arrendamiento, esta deberá renunciar a la vivienda y firmar el contrato de la nueva vivienda adjudicada. Si el titular del contrato de arrendamiento fuese el cónyuge o pareja de la víctima, esta deberá aportar sentencia, auto o decreto judicial, que le otorgue el uso de la vivienda, a la que deberá renunciar para proceder a firmar contrato de arrendamiento sobre la nueva vivienda.

g) Imposibilidad de adaptar la vivienda y/o el edificio en el que se ubica, para eliminar los problemas de accesibilidad que hubiese.

Artículo 18. *Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud de cambio de vivienda.*

1. Para solicitar un cambio de vivienda se habrá de adjuntar, según modelo normalizado de solicitud previsto en el anexo II, copia de la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad, o en su caso, tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, del solicitante y de los miembros de la unidad familiar mayores de 14 años.

b) Certificado acreditativo del estado civil del interesado expedido por el Registro Civil correspondiente y, en su caso, certificación literal electrónica de la inscripción de nacimiento de los hijos, certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid o libro de familia.

c) Certificado o Volante de Empadronamiento de todos los componentes de la unidad familiar, en el que figure la antigüedad de la residencia.

d) Declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, respecto del Impuesto sobre las Rentas de las Personas Físicas, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de presentación de la solicitud de cambio.

Si el solicitante o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no hubieran presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En caso de no estar obligado a la presentación de la declaración tributaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los efectos de lo previsto en el artículo 5 del presente decreto, deberán aportar certificado de la Dirección General de Tráfico de la titularidad de vehículos de todos los miembros de la unidad familiar. En su caso, deberá aportarse copia del permiso de circulación del vehículo y tarjeta de inspección técnica de vehículos.

e) En caso de problemas de salud, certificado de grado de discapacidad de la Comunidad de Madrid igual o superior al 65 por 100, con baremo de movilidad positivo.

f) En caso de dependencia, la Resolución del Grado de Dependencia emitido por el órgano correspondiente.

g) En caso de violencia de Género deberá acreditarse dicha situación en la forma establecida en el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre.

h) En caso de situaciones de violencia análogas por razón de raza, orientación e identidad sexual, religión, creencias o discapacidad, que determinen la imposibilidad de que la víctima continúe residiendo en el domicilio que constituye en el momento de la solicitud su residencia habitual y permanente, deberá aportarse denuncias, informes sociales, resoluciones judiciales u otros documentos justificativos de dicha circunstancia a favor de la víctima.

i) En caso de aumento de familias numerosas, se requerirá el título de familia numerosa en vigor.

j) En el caso de aumento de la unidad familiar motivado por la tutela legal de menores, se deberá acreditar mediante inscripción registral en Registro Civil o sentencia judicial acreditativa de la constitución de tutela.

2. El solicitante no estará obligado a aportar los documentos que hayan sido elaborados por cualquier Administración siempre que exprese su consentimiento a que sean consultados o recabados dichos documentos. Se presumirá que la consulta u obtención es autorizada por el interesado salvo que conste en el procedimiento su oposición expresa, de conformidad con lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. El solicitante podrá aportar cualquier otra documentación que estime conveniente a fin de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente decreto para acceder al cambio de vivienda.

4. La Agencia de la Vivienda Social velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación ella presente decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, y su reglamento de desarrollo, o a la normativa que en materia de protección de datos resulte aplicable. Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en un fichero titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de gestionar la acreditación de los requisitos para el cambio de vivienda en el marco del procedimiento regulado en el presente decreto. Los datos recabados podrán ser cedidos a otras Administraciones Públicas para el desarrollo de sus competencias, siempre que versen sobre el mismo ámbito material, sin perjuicio de cualesquiera otras previstas en la ley. El interesado que constituya por sí mismo unidad familiar o actuando en representación de esta, podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre y el artículo 23 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento de desarrollo.

Artículo 19. *Procedimiento de cambio de vivienda.*

1. Las solicitudes de cambio de vivienda se presentarán en el modelo previsto en el anexo II y se tramitarán conforme al procedimiento regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. En el caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento de los citados anteriormente, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane su solicitud o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Las solicitudes admitidas se valorarán por la Dirección de Área Social conforme al Baremo que se establece como anexo III al presente decreto, siendo las circunstancias a baremar las siguientes:

a) Aumento de la composición familiar o situación de hacinamiento.
b) Violencia de género y situaciones análogas.
c) Problemas de salud.
d) Otras circunstancias.

4. Efectuada la valoración se remitirá comunicación al interesado por la Dirección de Área Social informándole de la admisión de su solicitud así como del resultado de la aplicación del baremo.

5. El orden de adjudicación resultará de la puntuación resultante de la baremación de las solicitudes.

Artículo 20. *Resolución.*

1. Comprobado el cumplimiento de todos los requisitos, a propuesta de la Dirección del Área Social de la Agencia de Vivienda Social, se procederá por la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social a dictar la Resolución de denegación o de autorización del cambio de vivienda solicitado.

Contra la citada Resolución se podrá interponer recurso de reposición ante la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. En caso de denegación del cambio solicitado, no se podrá volver a solicitar un cambio de vivienda hasta transcurrido un año desde la denegación del cambio, salvo concurrencia de nuevas circunstancias debidamente acreditadas.

3. La autorización del cambio estará condicionada a la disponibilidad de viviendas adecuadas a este fin. En caso de que haya transcurrido más de un año desde la fecha de la resolución favorable de cambio de vivienda, sin que dicho cambio se haga efectivo por falta de disponibilidad de viviendas, será necesario para efectuar la adjudicación de la nueva vivienda la renovación de los documentos del expediente en que se basó la autorización, en caso de que tales documentos no se encontraran vigentes en ese momento.

Artículo 21. *Aceptación o renuncia de la vivienda.*

1. El interesado dispondrá de un plazo de diez días para aceptar o renunciar a la vivienda objeto del cambio, a contar desde el día siguiente al de la notificación del nuevo domicilio.

2. En caso de renuncia a la nueva vivienda adjudicada, no se concederá al interesado un nuevo cambio de vivienda por las mismas circunstancias en que se basó la autorización, por un plazo de cinco años, salvo que las causas de renuncia estén justificadas, a juicio de la Dirección del Área Social de la Agencia.

Artículo 22. *Eficacia del cambio.*

La eficacia del cambio quedará condicionada al cumplimiento de la totalidad de lo establecido en los apartados siguientes:

a) Que exista disponibilidad de viviendas a tal fin.

b) Que el ocupante deje la vivienda en la que reside libre de muebles, enseres y personas, y en buen estado de conservación, en el plazo de diez días hábiles desde la comunicación por la administración del nuevo domicilio, salvo que medie causa debidamente justificada que imposibilite la desocupación en dicho plazo. En caso contrario se procederá a dejar sin efecto la resolución de autorización del cambio, iniciándose el procedimiento correspondiente para recobrar la posesión de la nueva vivienda adjudicada.

c) A la firma de la nueva relación contractual y en su caso, al abono de las cantidades que en concepto de fianza correspondan, siendo a cargo del solicitante la contratación de todos los servicios y suministros y los gastos de traslado.

Artículo 23. *Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar.*

1. La superficie de la vivienda y el número de dormitorios se adecuará a la composición familiar de los interesados de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.

2. En todos los casos se adjudicarán viviendas de más de 25 metros cuadrados y más de 8 metros cuadrados por miembro de la unidad familiar solicitante del cambio.

Disposición transitoria única.

Procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del decreto

Los procedimientos de cambio de vivienda iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto se tramitarán y resolverán conforme al procedimiento regulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y a lo dispuesto en la Instrucción 3/SG/2016, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de 29 de noviembre de 2016, por la que se establecen los criterios de actuación para la resolución de las solicitudes de cambio de viviendas adjudicadas en régimen de arrendamiento por el extinto Instituto de Realojamiento e Integración Social.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se habilita al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

ANEXOS

(Ver en BOCM núm. 64 de 15 de Marzo de 2018)

§ 12

Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 45, de 22 de febrero de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2024-90040

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, en su artículo 26.1.4, le atribuye la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En ejercicio de dicha competencia se aprobó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, para establecer medidas específicas para fomentar el acceso a la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, al definir en su artículo 2 la vivienda con protección pública establece que las mismas deben cumplir, entre otras condiciones, el precio que se establezca reglamentariamente por la Comunidad de Madrid. El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, dispone en su artículo 12.2 que el precio máximo de venta será establecido mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda. Sin embargo, tras la entrada en vigor del reglamento no se fijaron nuevos precios para las viviendas protegidas manteniendo los de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta viene dada por el paso del tiempo pues, tras más de quince años, los precios máximos que se fijaron han quedado desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento del 30 % de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial provocando un impacto mayor en el precio final de la vivienda. A ello hay que añadir los efectos que la inflación está teniendo en todo el territorio nacional que, según los datos del Instituto Nacional de Estadística, se sitúa en torno al 30 % para el período que va desde abril de 2008, año de la entrada en vigor de la Orden 116/2008, hasta septiembre de 2023. Todo lo cual ha provocado un descenso en el número de viviendas protegidas iniciadas en la Comunidad de Madrid.

La Orden, a través de la actualización de precios, pretende impulsar y fomentar la edificación de vivienda protegida de nueva construcción en la Comunidad de Madrid, de

forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para los sectores de población con menos recursos con la viabilidad de las promociones.

Por esta razón, teniendo en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda, así como las circunstancias sociales y de mercado de cada localidad o ámbito intraurbano, con base a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, así como al esfuerzo económico (relación del precio de la vivienda y la renta media de los hogares) que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir una vivienda protegida, se procede a actualizar los precios máximos de las viviendas con protección pública y a reajustar la zonificación de algunos municipios como Boadilla del Monte y Tres Cantos que pasan de la zona B a la zona A o San Agustín de Guadalix que pasa de la zona C a la B atendiendo al precio de venta de la vivienda libre y el nivel de renta media por hogar, y los municipios de la zona D que se unifican con los de la zona C debido al impacto de los costes de construcción.

El contenido de esta Orden y su tramitación se ajustan a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid, en relación con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general que implica hacer efectiva la garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna, siendo éste el instrumento adecuado para contribuir a su realización, dado que la situación que ha atravesado el sector de la construcción ha evidenciado un desfase entre los precios existentes y los costes de construcción, lo que en la práctica ha generado un descenso elevado del número de viviendas con protección pública en nuestra Comunidad.

La Orden se elabora de acuerdo con el principio de proporcionalidad, ya que, atendiendo a la evolución de los precios de construcción y de la vivienda en nuestra región, así como al esfuerzo económico que pueden realizar los ciudadanos de la Comunidad de Madrid para adquirir una vivienda protegida, contiene la regulación imprescindible para el cumplimiento de su finalidad.

Conforme al principio de seguridad jurídica, se adecua a la Constitución Española y a la legislación autonómica en la materia, produciéndose la iniciativa normativa de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico, en el ejercicio de los títulos competenciales que habilitan al desarrollo normativo que contiene el proyecto, concretando lo dispuesto en el artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio.

En aplicación del principio de transparencia, se ha prescindido del trámite de consulta pública previsto en el artículo 60 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid. El trámite de audiencia e información públicas se ha realizado elevando consulta al Consejo para el Diálogo Social, recabando la opinión de las asociaciones y organizaciones más representativas en la materia y publicando el proyecto en el Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid. Asimismo, una vez aprobada, la Orden será objeto de publicación en el dicho portal.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva nuevas cargas administrativas con respecto a las ya existentes.

Para la elaboración de esta Orden se han solicitado los informes preceptivos de coordinación y calidad normativa, de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, del Consejo de Consumo, del Consejo para el Diálogo Social, así como los informes de impacto en la infancia, en la adolescencia y en la familia, por razón de género, por razón de orientación sexual, identidad y expresión de género de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras y de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con la potestad reglamentaria atribuida a los Consejeros por el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, con las competencias del artículo 1 del Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, así como la atribución

específica de desarrollo normativo del artículo 12.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, dispongo:

Artículo 1. *Objeto de la norma.*

La Orden tiene por objeto establecer los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Los precios máximos de venta establecidos en esta Orden serán de aplicación a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Artículo 3. *Zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de las viviendas protegidas.*

A efectos de determinar el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, se consideran las zonas declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior, comprensivas de los municipios que se enumeran a continuación:

Zona A, integrada por los siguientes municipios:

– Alcobendas.
– Boadilla del Monte.
– Las Rozas de Madrid.
– Madrid.
– Majadahonda.
– Pozuelo de Alarcón.
– San Sebastián de los Reyes y
– Tres Cantos.

Zona B, integrada por los siguientes municipios:

– Ajalvir.
– Alcalá de Henares.
– Alcorcón.
– Algete.
– Aranjuez.
– Arganda del Rey.
– Arroyomolinos.
– Brunete.
– Ciempozuelos.
– Cobeña.
– Collado Villalba.
– Colmenarejo.
– Colmenar Viejo.
– Coslada.
– El Escorial.
– Fuenlabrada.
– Fuente el Saz de Jarama.
– Galapagar.
– Getafe.
– Humanes de Madrid.
– Leganés.
– Mejorada del Campo.
– Moraleja de Enmedio.
– Móstoles.
– Navalcarnero.
– Paracuellos de Jarama.

– Parla.
– Pinto.
– Rivas-Vaciamadrid.
– San Agustín de Guadalix.
– San Fernando de Henares.
– San Lorenzo de El Escorial.
– San Martín de la Vega.
– Torrejón de Ardoz.
– Torrelodones.
– Valdemoro.
– Velilla de San Antonio.
– Villanueva de la Cañada.
– Villanueva del Pardillo y
– Villaviciosa de Odón.

Zona C, integrada por el resto de municipios de la Comunidad de la Madrid.

Artículo 4. *Precios máximos de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública.*

Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid, tanto para venta como para arrendamiento serán:

a) Precio básico:

– Zona A: 2.450 euros.
– Zona B: 2.110 euros.
– Zona C: 1.900 euros.

b) Precio limitado:

– Zona A: 2.820 euros.
– Zona B: 2.430 euros.
– Zona C: 2.180 euros.

Artículo 5. *Actualización anual de los precios máximos de venta.*

Los precios máximos previstos en esta Orden se actualizarán automáticamente el primero de enero de cada año, a partir del día 1 de enero de 2025, de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización.

La dirección general competente en materia de vivienda publicará anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2025.

Los precios actualizados serán de aplicación a partir del día 1 de enero de cada año, con independencia del momento de su publicación.

Disposición adicional primera. *De las viviendas de protección oficial de promoción pública.*

A efectos de calcular el precio máximo de venta regulado en la disposición adicional segunda del Decreto 74/2009, de 30 de julio, las viviendas de protección oficial de promoción privada de régimen especial se asimilan a las viviendas de precio básico.

Disposición adicional segunda. *De las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación estatal del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.*

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será de 1,5 el precio máximo legal, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la

aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta.

Disposición adicional tercera. *De las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.*

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en segundas o posteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación. A estos efectos, las viviendas de régimen especial y las de régimen general se equiparán a las viviendas de precio básico y las viviendas de régimen concertado se equiparán a las viviendas de precio limitado.

2. La misma equiparación establecida en el apartado anterior, se utilizará para la venta de las viviendas protegidas calificadas para arrendamiento acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva.

Disposición transitoria única. *Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.*

La aplicación de los precios de esta Orden a los procedimientos de calificación provisional iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, que se encuentren pendientes de obtener dicha calificación a esa fecha, exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el promotor solicite expresamente su aplicación.

b) Que no existan adquirentes o adjudicatarios que hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación o se hubieran entregado cantidades a cuenta del precio.

c) En el caso de que el suelo sobre el que se vaya a desarrollar la promoción haya sido adjudicado por las Administraciones Públicas o Entidades dependientes de las mismas con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden, será necesario que en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

§ 13

Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 246, de 9 de octubre de 2020
Última modificación: 5 de diciembre de 2024
Referencia: BOCM-m-2020-90579

El artículo 128.2 de la Constitución reconoce la iniciativa pública en la actividad económica, lo que, conforme está comúnmente aceptado, implica la superación del denominado principio de subsidiariedad en el ámbito de la economía, de forma que no es precisa una ausencia de iniciativa privada para que pueda producirse la iniciativa pública.

Aparte de otras técnicas como la de fomento, las Administraciones Públicas en ocasiones, bajo el principio de adherencia al fin público, pueden adoptar medidas que incidan, de manera directa o indirecta, sobre la economía, a través de la gestión adecuada de su patrimonio, o bien a través de cualquier otra medida o iniciativa que, directa o indirectamente, incidan en ámbitos determinados que así lo justifique el interés público.

Ahora bien, la iniciativa pública en la economía no se sujeta a los mismos criterios que la iniciativa privada. En efecto, es el interés público el que debe marcar el objetivo y finalidad en la actuación. Además, en este tipo de actuaciones es posible que confluyan simultáneamente distintos fines públicos, lo que en tales casos obligará a delimitar el que se considera como fin público prevalente, a efectos de determinar, entre otros aspectos, el régimen que le resultará de aplicación. En el presente caso el fin público perseguido es el de lograr la utilización eficiente de un patrimonio público actualmente falto de uso, para lograr destinarlo a la finalidad prevista para el mismo, en concreto a la promoción de vivienda.

La adecuada y eficiente gestión de los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran las redes supramunicipales, pasa por destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, siendo dicha eficiente gestión de los suelos la finalidad que se persigue por la presente norma, evitando así que los mismos permanezcan en desuso y sin cumplir su finalidad legal.

La Comunidad de Madrid debe necesariamente intervenir en la actividad a desarrollar en dicho suelo, mediante la aplicación de sus políticas de vivienda para determinar quién puede acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, promoviendo la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna.

La Constitución española determina, en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, especificando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la

Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto, participarán de la protección de la Ley 6/1997, de 8 de enero, este se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

Con la finalidad de lograr una gestión eficiente de este patrimonio público, constituido por los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran redes supramunicipales, para destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, en consonancia con lo dispuesto en la normativa urbanística (artículo 36 y 91 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), la Comunidad de Madrid otorgará concesiones administrativas de dominio público a terceros, quienes ejercerán la actividad de promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

En este contexto, el presente decreto tiene como objetivo regular el régimen de asignación y uso de viviendas que se pongan a disposición de los usuarios por quienes construyan viviendas en virtud de una concesión administrativa otorgada por la Comunidad de Madrid.

La normativa reguladora de las viviendas con protección pública, viene constituida, esencialmente, por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid y las viviendas a las que se aplica el presente decreto estarán sometidas a su régimen jurídico y de protección. La presente norma, por una parte, viene a complementar la regulación existente, en la medida en que aquel no contempla la regulación del procedimiento a emplear para la asignación de las viviendas y, por otro lado, prevé requisitos específicos de acceso teniendo en cuenta la mayor duración de la vigencia de la concesión, que la duración máxima del régimen legal de protección de viviendas destinadas a arrendamiento.

Por tanto, es objeto de esta norma regular el procedimiento que se tendrá que emplear para la asignación de las viviendas promovidas sobre suelo de redes supramunicipales, estableciendo un mecanismo que garantice su asignación objetiva y ordenada, contemplando determinados colectivos preferentes, así como el posterior uso de tales viviendas sobre la base de contratos de arrendamiento a suscribir entre el concesionario y los usuarios finales de las viviendas.

Las viviendas objeto de este proyecto que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

Resulta preciso abordar la regulación normativa del procedimiento de asignación de estas singulares promociones de viviendas en redes supramunicipales, toda vez que el único precedente normativo existente, la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión de uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, precisa indefectiblemente ser actualizada.

La norma se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular, a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general, dado que, como se ha destacado, pretende ordenar el efectivo acceso a las viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se adecúa al principio de proporcionalidad, dado que, la norma proyectada contiene la regulación imprescindible a fin de fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines; regular un procedimiento de asignación de estas viviendas fundamentado en los principios de publicidad y concurrencia.

De la misma forma, este Decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, pues su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación, y al principio de transparencia, ya que en aplicación del mismo, la Comunidad de Madrid ha posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración de este Decreto, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y el artículo 16 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid; ha definido los objetivos de este Decreto y su justificación en el preámbulo; y asimismo, con carácter previo a su elaboración se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Consejería con competencias en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

El proyecto se ha sometido a informe de la Oficina de Calidad Normativa, de las secretarias generales técnicas, de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y de la Comisión Jurídica Asesora. Asimismo, se ha facilitado la participación ciudadana mediante el correspondiente trámite de audiencia e información pública.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar mediante Decreto los Reglamentos para el desarrollo y ejecución de las leyes emanadas de la Asamblea.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local y de acuerdo con el Dictamen número 278/2020, de 7 de julio, y con el Dictamen número 404/2020, de 22 de septiembre, de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 7 de octubre de 2020, dispone:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente decreto establece el procedimiento para la asignación de las viviendas que en ejecución de concesión demanial se promuevan en suelos de redes supramunicipales y su régimen de uso por quienes resulten beneficiarios.

Artículo 2. *Promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales.*

1. Las viviendas que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento y se regirán además de por lo previsto en este Decreto, mientras dure su régimen de protección, por lo previsto para las viviendas calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, en lo referente a, extensión de la protección, superficies, destino, ordenación técnica, duración del régimen legal de protección, régimen de uso, renta, contrato, visado de contrato, y el régimen de calificación provisional y definitiva así como su modificación.

2. En ejecución de la concesión demanial que se otorgue, el concesionario llevará a efecto la construcción, la explotación, el mantenimiento y la conservación de las obras. Corresponderá al concesionario la asignación y entrega de las viviendas conforme a los requisitos establecidos en este decreto.

3. El procedimiento de asignación de las viviendas regulado en el presente decreto será de aplicación durante el plazo de duración de la concesión.

Artículo 3. *Destino de las viviendas promovidas sobre suelos de redes supramunicipales.*

1. Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus beneficiarios, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. No perderán tal carácter por el hecho de que algún miembro de la unidad familiar del beneficiario ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

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

Artículo 4. *Formación de la lista de interesados y publicidad.*

1. El concesionario deberá elaborar y disponer con carácter permanente, por cada parcela objeto de la concesión, de una lista abierta de interesados gestionada electrónicamente.

2. A tal efecto, con una antelación de al menos tres meses a la terminación de las obras de construcción de las viviendas, el concesionario, procederá a publicar un anuncio en al menos dos diarios, en versión impresa o digital, de amplia difusión en la Comunidad de Madrid, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en la página web que deberá tener accesible al público con la siguiente información:

a) Características principales de las viviendas, tales como ubicación, metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados, renta máxima mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión.

b) Requisitos a cumplir para poder acceder a las mismas.

c) Indicación de la fecha de apertura de la posibilidad de inscripción en la lista de interesados, la cual no podrá ser antes de que transcurra un mes desde la publicación.

d) Forma de realizar la solicitud de inscripción en la lista de interesados, que deberá garantizar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud.

e) Indicación en su caso de los cupos existentes por reservas a colectivos específicos.

Los costes relativos a la publicación de anuncios en boletines y periódicos, así como de la página web del concesionario, serán enteramente soportados por este.

Simultáneamente, el concesionario deberá comunicar la misma información a la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de que por esta se proceda a su publicación a efectos informativos en la página web institucional de la Comunidad de Madrid.

3. Una vez abierto el plazo, los interesados en acceder a una vivienda dirigirán al concesionario, en la forma que este haya determinado en el anuncio, su solicitud de inscripción en la lista de interesados correspondiente a una determinada parcela, con indicación del cupo o de los cupos de pertenencia.

La solicitud será única y una vez presentada cada solicitante recibirá comunicación de un código identificativo y del cupo o cupos en los que ha quedado inscrito.

4. La inscripción en la lista de interesados se efectuará por el concesionario atendiendo al riguroso orden cronológico de presentación de solicitudes, para lo cual deberá disponer de un sistema electrónico que permita dejar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud, y respecto del cual facilitará a la Administración la facultad de acceso y comprobación.

5. La inscripción en la lista de interesados tendrá una vigencia de tres años, transcurridos los cuales, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes. A tal efecto, con una antelación mínima de diez días al término de la vigencia de su inscripción, el concesionario comunicará esta circunstancia a los interesados inscritos. Si el interesado manifiesta su interés de renovación dentro de los diez días siguientes, quedará renovada su inscripción manteniendo su orden originario de inscripción. En caso contrario, se procederá a cursar su exclusión.

6. El interesado podrá desistir en cualquier momento de su solicitud de inscripción.

7. La lista de interesados, ordenada y periódicamente actualizada, deberá figurar permanentemente publicada en la página web que el concesionario habilite a este fin, así como en la página web institucional de la Comunidad de Madrid. En la publicación de la lista de interesados, se guardarán las debidas medidas de seguridad por razones de protección de datos.

8. Asimismo, deberán figurar permanentemente publicadas en la página web las características principales de las viviendas disponibles de la promoción (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta

mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión) y la información sobre los requisitos a cumplir para poder acceder a estas viviendas.

Artículo 5. *Reservas de viviendas.*

1. En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a los siguientes colectivos: menores de 35 años y mayores de 65 años, personas con discapacidad, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, familias numerosas, víctimas de violencia de género y mujeres embarazadas menores de 35 años. Estas reservas se efectuarán sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de las personas con discapacidad y de prioridad de las víctimas de violencia de género en el acceso a las viviendas con protección pública, que únicamente podrán ser incrementadas, pero nunca minoradas.

2. La lista de interesados se estructurará en cupos en función de las reservas de viviendas para colectivos específicos que hubieran sido definidas en los pliegos de la concesión. En tales cupos quedarán integrados los solicitantes en función del colectivo o colectivos específicos a los que declaren pertenecer. Aquel solicitante que pertenezca a uno o varios cupos, quedará inscrito en todos ellos, incluido el general, salvo que precise de vivienda adaptada, en cuyo caso únicamente se inscribirá en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada.

3. Las solicitantes inscritas en su caso en el cupo de víctimas de violencia de género acreditarán dicha condición a través del título a que se refiere la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, integral contra la violencia de género de la Comunidad de Madrid. Los solicitantes inscritos en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, acreditarán dicha condición mediante copia del dictamen de necesidad de adaptación de vivienda emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid. Las personas con discapacidad, acreditarán dicha condición mediante el correspondiente certificado, así como las familias numerosas mediante el título correspondiente.

Artículo 6. *Procedimiento de asignación.*

1. Las viviendas a que se refiere el presente decreto se asignarán por el concesionario con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, con sujeción a los requisitos que se establecen en el artículo 7.

2. La oferta y asignación de viviendas tanto en el momento de la entrega inicial como en las ocasiones posteriores en que existan viviendas disponibles a lo largo de la duración de la concesión, se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la lista de interesados, abierta y vigente por cada parcela, siempre que se cumplan los requisitos de acceso previstos en el artículo 7.

3. A efectos de determinar el orden de prelación para la asignación de las viviendas, se considerará el orden específico de inscripción de solicitudes en cada uno de los cupos que se hayan establecido en función de las reservas a colectivos que se hayan definido para la parcela. Si con las solicitudes existentes en un específico cupo, no se cubrieran las viviendas destinadas al mismo, permaneciendo vacantes durante un plazo superior a un mes, estas podrán destinarse a los solicitantes integrantes de otros cupos, incluido el general, con la excepción de las viviendas reservadas al cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, que por sus especiales características únicamente podrán ser ocupadas por personas con dicha necesidad.

4. Siguiendo el orden de prelación para la asignación, el concesionario dirigirá al solicitante que por turno corresponda, comunicación con indicación de las características de la vivienda ofertada y requerimiento para la acreditación de los requisitos de acceso y de pertenencia a cupo, en su caso, con identificación de la documentación necesaria aportar al efecto en el plazo de diez naturales a contar desde su recepción.

5. Si el solicitante rechazara la vivienda ofertada, se producirá su exclusión de la lista de interesados, sin perjuicio de la posibilidad de volver a formular una nueva solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, y se continuará el proceso, requiriendo al siguiente solicitante inscrito en la lista según el orden del cupo. En caso de que el solicitante no aportara en plazo la documentación acreditativa o la aportara de forma incompleta, el concesionario le requerirá para que subsane la falta o acompañe los documentos

preceptivos, en un plazo de diez días naturales, indicándole que, de no hacerlo, se cursará su exclusión. Si la vivienda ofertada fuera de las que integran un cupo de reserva, y no se acreditase la pertenencia a dicho cupo, se cursará su exclusión de dicho cupo, pudiendo permanecer la inscripción en el general.

El concesionario deberá conservar a efectos justificativos durante un plazo mínimo de seis años los registros y documentos electrónicos correspondientes a los requerimientos efectuados, la acreditación de requisitos aportada y las exclusiones efectuadas.

6. La asignación de vivienda de un interesado inscrito en la lista de una concesión supondrá la exclusión de dicho interesado tanto en esa lista como en el resto de inscripciones.

Artículo 7. *Requisitos de acceso a las viviendas.*

1. Los solicitantes para poder resultar beneficiarios en régimen de arrendamiento de las viviendas a las que se refiere el presente decreto, habrán de acreditar cumplir los siguientes requisitos de acceso:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. La mayoría de edad se acreditará con el documento acreditativo de identidad correspondiente, la condición de menor emancipado con la acreditación de la concesión de la emancipación y la capacidad se mediante documento declarativo del solicitante.

b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España. Esta circunstancia se acreditará mediante aportación del documento nacional de identidad o la tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del interesado y personas mayores de dieciocho años que convivan con él. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero, sobre entrada, libre circulación y residencia en España de ciudadanos de los Estados miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

c) Que los ingresos anuales de la unidad de convivencia, correspondientes al último ejercicio fiscal cerrado y disponible, alcancen en su conjunto un mínimo de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no sobrepasen el límite de 5,5 veces el IPREM, si se trata de viviendas con protección pública para arrendamiento de precio básico, ni de 7,5 veces IPREM si se tratara de viviendas con protección pública para arrendamiento de precio limitado.

Para el cálculo de los ingresos, estos se ponderarán mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores establecidos en función del número de miembros de la unidad de convivencia:

- Coeficiente 0,800; para unidades de uno o dos miembros.
- Coeficiente 0,776; para unidades de tres miembros.
- Coeficiente 0,744; para unidades de cuatro miembros.
- Coeficiente 0,704; para unidades de cinco miembros.
- Coeficiente 0,700; para unidades de seis o más miembros.

Para la acreditación de los ingresos se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

d) Que el importe de la renta anual a abonar no exceda del 35 por 100 de los ingresos netos anuales de la unidad de convivencia.

e) No ostentar, ni el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad de convivencia, el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

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

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

Este requisito se acreditará mediante certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas en favor del arrendatario y miembros de su unidad de convivencia. En el caso de que en dicho certificado conste la existencia de alguna titularidad, se deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad referente a la misma.

f) Acreditar el solicitante un período mínimo de antigüedad de tres años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo o de su trabajo, entendido como prestación de servicios remunerada por cuenta ajena o por cuenta propia, en el municipio en que se encuentre la promoción.

No obstante lo anterior, si con los solicitantes inscritos con una antigüedad de tres años en el empadronamiento o trabajo en el municipio no se cubriera la totalidad de las viviendas a ofertar, podrán acceder asimismo aquellos que acrediten un período mínimo de antigüedad en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo de cinco años en la Comunidad de Madrid, o secundariamente, empadronamiento o localización de su centro de trabajo sin mínimo de antigüedad en la Comunidad de Madrid.

Este requisito se acreditará mediante certificado de empadronamiento o contrato de trabajo en el caso de trabajador por cuenta ajena o bien por acreditación del domicilio fiscal o de apertura de centro de trabajo en el municipio en caso del trabajador por cuenta propia.

2. Los requisitos anteriores deberán cumplirse a la fecha del requerimiento de acreditación para proceder a la formalización del contrato de arrendamiento, y ser acreditados en el plazo de diez días naturales desde que se reciba aquel.

3. A los efectos de este artículo se entenderá por unidad de convivencia del solicitante el conjunto de personas que se declare vayan a habitar la vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad y, en todo caso, las que integren su unidad familiar. Se considera unidad familiar la compuesta por el solicitante, por este y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y sus hijos menores de edad, ascendientes convivientes y demás personas sobre las que se ostente la tutela legal o guarda y custodia.

Artículo 8. *Régimen jurídico de los contratos de arrendamiento.*

1. La asignación de las viviendas se formalizará en el plazo máximo de un mes desde la acreditación completa del cumplimiento de requisitos, mediante suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento entre el concesionario y el solicitante. A la celebración del contrato será obligatoria, conforme establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la exigencia y prestación de fianza.

2. La eficacia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que la imposibilidad de su celebración en el plazo de un mes a que se refiere el apartado anterior por causa imputable al solicitante, habilitará al concesionario a disponer de la misma en los términos y con sujeción a lo señalado en este Decreto. Asimismo, se preverá como causa de resolución del contrato de arrendamiento la falta de efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de llaves, sin causa justificada.

3. Los contratos de arrendamiento que se celebren quedarán sometidos al régimen previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de las viviendas.

4. La renta mensual a satisfacer por los inquilinos será la que se determine en el contrato de arrendamiento respetando el límite máximo que le corresponda por aplicación de la normativa de viviendas con protección pública.

5. Los contratos de arrendamiento deberán incluir las siguientes clausulas obligatorias conforme establece el artículo 14 del Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, mientras las viviendas tengan la condición de viviendas sujetas a protección pública:

a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, y, en su caso, en el correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que el arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Que el arrendador se obliga a entregar al arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.

d) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

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

Artículo 9. *Control por la Administración.*

1. El concesionario deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la lista de interesados actualizada con una periodicidad mensual.

2. En el momento de la entrega inicial de la promoción el concesionario deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid, el listado de solicitantes a los que se ha asignado vivienda actualizando dicha comunicación con una periodicidad mensual en función de las nuevas asignaciones que se produzcan con posterioridad.

3. Si por la Consejería competente en materia de vivienda se detecta que alguno de los beneficiarios por asignación de vivienda en el ámbito de una concesión figuraba igualmente inscrito como solicitante en otra lista, dirigirá comunicación al concesionario correspondiente para que proceda obligatoriamente a su exclusión, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.

4. La Consejería competente en materia de vivienda supervisará el proceso de asignación de las viviendas pudiendo requerir en cualquier momento al concesionario la documentación acreditativa de la tramitación.

5. La Consejería competente en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos de acceso conforme al procedimiento de visado regulado en el artículo 15 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública aprobada por Decreto 74/2009, de 30 de julio, según el cual los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por el concesionario para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su celebración.

El visado acreditará que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, el visado acreditará que el arrendatario cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

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

Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones

para acceder a la vivienda, se concederá al arrendador un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarlo a cabo, mediante resolución se denegará el visado. La denegación del visado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

6. La Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al concesionario y a los propios arrendatarios, a cuyo efecto, en los contratos de arrendamiento que se suscriban, deberá incluirse una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con la Comunidad de Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas. Todo ello sin perjuicio además de la posibilidad de consultar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Disposición adicional única. *Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos cuya titularidad corresponda a la Administración de la Comunidad de Madrid distintos de las redes supramunicipales.*

1. Las viviendas y alojamientos, que sean promovidos sobre suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid, distintos de las redes supramunicipales, tanto en régimen de concesión administrativa, como por derecho de superficie, cesión de uso o negocio jurídico análogo, se sujetarán al régimen establecido en este decreto.

2. Los pliegos reguladores podrán establecer condiciones particulares sobre los requisitos específicos de acceso a las viviendas y alojamientos y, en su caso, la existencia de reservas de viviendas y alojamientos para determinados colectivos, sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de determinadas personas o colectivos, entre otras la prevista en el artículo 5 de este Decreto.

3. El régimen previsto en esta disposición adicional no resultará aplicable a las viviendas promovidas al amparo del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ni a cualquier otro suelo titularidad de la Administración autonómica que cuente con regulación específica.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión del uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 14

Ley 4/2012, de 4 de julio, de modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica. [Inclusión parcial]

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 162, de 9 de julio de 2012
«BOE» núm. 247, de 13 de octubre de 2012
Última modificación: 22 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2012-12816

[. . .]

TÍTULO IV

Medidas en materia de racionalización del gasto público

[. . .]

Artículo 20. *Eficacia temporal de los Decretos 11/2001, de 25 de enero, y 12/2005, de 27 de enero, en materia de ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid y minoración de las ayudas para la instalación de ascensores.*

1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley no podrán reconocerse ayudas económicas al amparo de lo establecido en los Decretos 11/2001, de 25 de enero, y Decreto 12/2005, de 27 de enero, a excepción de lo previsto para las vigentes Áreas de Rehabilitación declaradas con arreglo a Planes estatales, y cuya financiación haya sido aprobada mediante Acuerdos de Comisión Bilateral.

2. El importe de las subvenciones para la instalación de ascensor que se reconozcan a partir de la entrada en vigor de la presente ley no superará el 25 por 100 del coste real de su instalación con el límite de 15.000 euros por ascensor. Dichas ayudas se concederán y tramitarán conforme al procedimiento establecido en su normativa reguladora.

[. . .]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones normativas de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo y ejecución de la presente ley.*

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

[. . .]

Disposición final octava. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

No obstante, la extinción de la Agencia de Formación, Investigación y Estudios Sanitarios de la Comunidad de Madrid «Pedro Laín Entralgo» entrará en vigor el 1 de enero de 2013.

[. . .]

§ 15

Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas. [Inclusión parcial]

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 311, de 31 de diciembre de 2015
«BOE» núm. 115, de 12 de mayo de 2016
Última modificación: 22 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2016-4510

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey promulgo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ley regula las medidas fiscales y administrativas vinculadas a la consecución de los objetivos de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2016 y a la política social y económica. El contenido de la Ley lo constituyen las medidas de naturaleza tributaria que anualmente acompañan a la Ley de Presupuestos, así como otras medidas de diferente naturaleza destinadas, con carácter general, a la racionalización del sector público, la mejora de la transparencia y eficiencia en la gestión de los recursos públicos y a la simplificación y mejora de procedimientos administrativos en materias de competencia legislativa de la Comunidad de Madrid.

I

El artículo 1 del Título I contiene, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la prórroga para el ejercicio 2016 de la bonificación del 95 por 100 en la cuota tributaria para las adquisiciones de inmuebles en los que se desarrollen o se vayan a desarrollar actividades industriales en los municipios del Corredor del Henares, Sureste y Sur Metropolitano con el fin de incentivar el desarrollo de actividades industriales en el ámbito de la Comunidad de Madrid. La bonificación se establece tanto para las operaciones sujetas a la modalidad de «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» como para la de «Actos Jurídicos Documentados».

En el artículo 2 se regulan las modificaciones en materia de tasas y precios públicos. En el ámbito del Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, se establecen las modificaciones que se detallan a continuación:

En materia de educación, se introducen modificaciones puntuales en las tasas por expedición de títulos, certificados o diplomas y por expedición de duplicados en el ámbito de

la enseñanza no universitaria, que suponen la introducción de dos nuevos supuestos de no sujeción, la redenominación parcial de una subtarifa y la creación de otra nueva.

En materia de función pública, se suprime la tasa por la autorización o reconocimiento de compatibilidad con actividades públicas o privadas al personal al servicio de la Administración de la Comunidad de Madrid.

En materia de industria, y dentro de la tasa por ordenación de instalaciones y actividades industriales, energéticas y mineras, se suprime la tarifa por solicitud de autorización de actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera.

En materia de sanidad, se suprime la tasa por emisión sucesiva de tarjeta sanitaria individual (TSI) por causa no imputable a la Administración, en los casos de robo, rotura o extravío. Esta medida normativa tendrá efectos desde el 27 de junio de 2015.

Asimismo, se introducen sendas modificaciones puntuales en los artículos 11 y 12, donde se fija, con carácter general, el régimen de establecimiento y regulación de las tasas, a los efectos de adecuar su contenido a la normativa aplicable en materia de desindexación de la economía.

II

En el Título II de la Ley se contienen las medidas administrativas, que se distribuyen en tres capítulos.

En el primer capítulo se regulan las medidas de racionalización del sector público, simplificación de las estructuras organizativas y procedimientos en la Comunidad de Madrid, que se dictan al amparo de la competencia exclusiva que le reconoce el artículo 26 del Estatuto de Autonomía para la organización, régimen y funcionamiento de sus instituciones de autogobierno y, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actividad económica general y la política monetaria del Estado, respecto del sector público económico de Madrid.

En el marco del compromiso de la Comunidad de Madrid con el principio de racionalización del sector público, se modifica la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, para extender el sistema de asistencia jurídica mediante convenio, no solo a las empresas públicas constituidas como sociedades mercantiles, sino también a otros entes del sector público madrileño con el consiguiente ahorro presupuestario derivado de la optimización de los recursos públicos. Asimismo, se introducen una serie de modificaciones puntuales, atinentes al funcionamiento de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid, con el propósito de obtener una mayor eficacia y una mejor racionalización de sus recursos.

También se incorporan modificaciones en el artículo 10 de la Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de creación de la Agencia de Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid.

En un contexto de transformación digital de la Administración autonómica, apostando por la utilización de las Tecnologías de la Información (TICs) para mejorar la eficiencia, agilizar los procedimientos y mejorar la transparencia y el ahorro, se clarifica la composición de su Consejo de Administración y se modifica la denominación de la Agencia de Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid, que pasa a denominarse Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid, manteniendo su naturaleza jurídica.

Por otro lado, se atribuye a la Agencia, la gestión y explotación de nombres de dominios de internet de la Comunidad de Madrid, con arreglo a los principios de calidad, eficacia, fiabilidad y accesibilidad y conforme al interés general, constituyéndose la Agencia en Autoridad de asignación, registro y resolución de disputas, respecto del dominio del primer nivel «.madrid.»

El Servicio Regional de Bienestar Social creado por la Ley 9/1984, de 30 de mayo, de Creación de los Servicios Regionales de Salud y Bienestar Social y del Instituto Regional de Estudios de Salud y Bienestar Social de la Comunidad de Madrid, cambió su denominación por la de Agencia Madrileña de Atención Social tras la aprobación del Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid. Además del cambio de denominación se le atribuyeron las competencias de gestión de los centros de acogimiento residencial de menores cuya titularidad ostentaba el extinguido Instituto Madrileño de la Familia y el Menor.

Ahora, con el fin de refundir la regulación de la Agencia Madrileña de Atención Social, en una nueva ley, se deroga la citada Ley 9/1984, de 30 de mayo, incorporando modificaciones puntuales más acordes con la normativa y organización actual. Así, se incorpora a la composición del Consejo de Administración a representantes en materia de tutela de menores para garantizar la representatividad de todos los sectores de atención social y se regula el funcionamiento de sus órganos de gobierno.

En el marco de la política autonómica de simplificación de estructuras administrativas y cumplimiento de los principios de austeridad, sostenibilidad y racionalización del gasto público, se procede también a la extinción de las empresas públicas, con forma de entidad de derecho público, creadas por el artículo 12 de la Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, para la gestión de los Hospitales Sur, Norte, Sureste, Henares, Tajo y Vallecas, con la finalidad de someter la gestión económica y de personal de dichos centros hospitalarios al derecho público mediante su integración en el Servicio Madrileño de Salud.

Con el mismo objetivo de racionalización, se establecen las condiciones para proceder a la extinción de la Fundación ARPEGIO, incorporando en la parte final de la Ley el correspondiente mandato.

Finalmente, se crean el Consejo de Estudiantes Interuniversitario y la Comisión Interdepartamental de Ciencia, Tecnología e Innovación, como órganos de asesoramiento, de participación y, en su caso, coordinación en materia de educación y ciencia y tecnología, para dar participación a los sectores implicados en la elaboración y ejecución de las correspondientes políticas públicas.

III

En el Capítulo II del Título II, se introducen diversas modificaciones en la legislación sectorial que regula la actividad administrativa y los procedimientos administrativos en materias de competencia de la Comunidad de Madrid.

En ejercicio de la competencia de la Comunidad de Madrid para el desarrollo legislativo del régimen local, en el marco de la legislación básica del Estado, que le reconoce el artículo 27 del Estatuto de Autonomía, se modifica el artículo 131 de la Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid, relativo a la financiación y ejecución del Programa Regional de Inversiones y Servicios, para adecuarlo a la realidad de la cooperación local, permitiendo establecer un régimen de tramitación y financiación acorde con las circunstancias económicas de las administraciones intervinientes.

La Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, estableció una serie de medidas tendentes a la protección del arbolado urbano, a fin de llevar un control y evitar la corta indiscriminada de los árboles. Entre dichas medidas se encuentra la sujeción a licencia de la tala de los árboles, la obligación de sustituir cada árbol cortado por un número igual al de la antigüedad del derribado y otras actuaciones que aunque pueden resultar eficaces como medida de fomento del arbolado en suelo urbano, no son adecuadas en los terrenos colindantes con zonas forestales donde precisamente la normativa de prevención contra incendios forestales, impide que existan árboles o vegetación arbustiva que pueda implicar un peligro de incendio. A fin de compatibilizar el fomento y protección del arbolado urbano con las medidas de protección contra incendios, se excluyen del ámbito de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, a los terrenos constitutivos de la franja o zona interfaz que deba separar los vertederos o edificaciones de las zonas forestales, de acuerdo con la normativa de protección contra incendios forestales. Esta modificación normativa se adopta en ejercicio de la competencia de la Comunidad de Madrid para el desarrollo legislativo en el marco de la legislación básica estatal para la protección del medio ambiente, que le reconoce el artículo 27 del Estatuto de Autonomía.

En materia de políticas sociales, se incorpora una modificación de la Ley 15/2001, de 27 de diciembre, de Renta Mínima de Inserción en la Comunidad de Madrid, que se sustenta en la competencia exclusiva reconocida en el artículo 26 del Estatuto de Autonomía en materia de promoción y ayuda a grupos sociales necesitados de especial atención. Con ello se pretende posibilitar que la Administración pueda recabar datos relativos a titulares y

miembros de las unidades de convivencia, sin necesidad de obtener previo consentimiento de las personas afectadas.

También se incorporan en este capítulo reformas de la legislación sectorial de la Comunidad de Madrid, en materia de transportes terrestres, en uso de la competencia exclusiva que le confiere el artículo 26 del Estatuto de Autonomía, para legislar respecto de aquellos transportes que discurran íntegramente por su territorio.

La aparición de determinadas conductas infractoras en la actividad del transporte por carretera que suponen una clara y directa competencia desleal para las empresas que están autorizadas para prestar los servicios de transporte de viajeros en vehículo turismo, hace preciso actuar de forma contundente contra las mismas. De ahí que se haya estimado conveniente adoptar la medida de inmovilizar los vehículos con los que se realizan esos servicios hasta que se abone la cuantía de la sanción en concepto de depósito ya que, además de ser una medida determinante para los que los realizan, viene a tener un efecto disuasorio para el resto de potenciales prestadores. Esta medida viene siendo requerida, de forma reiterada, desde hace un tiempo, por las asociaciones más representativas del sector afectado.

En definitiva, con el objeto de combatir el intrusismo en este sector y procurar una competencia leal entre las empresas se modifica la Ley 20/1998, de 27 de noviembre, regulando la inmovilización de los vehículos.

La situación económica de los últimos años ha supuesto, entre otras consecuencias, el aumento de personas en situación de riesgo de exclusión social, lo que aconseja limitar la medida del desalojo, siempre que, conforme a ley fuera posible. Para ello, se establece un nuevo régimen de alquiler de viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid habitadas sin título suficiente, en calidad de domicilio familiar permanente, con anterioridad al 1 de enero de 2016.

Los interesados habrán de cumplir con determinados requisitos, entre ellos, los establecidos en el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid o normativa que le sustituya. Asimismo, las viviendas otorgadas en arrendamiento conforme a este régimen excepcional mantendrán su calificación como vivienda protegida.

También, y con el objeto de mejorar las condiciones de alquiler de aquellos arrendamientos suscritos conforme al artículo 17 de la Ley 18/2000, de Medidas Fiscales y Administrativas se realiza una modificación, respecto del importe de la renta anual, de tal modo que el porcentaje del 6 por 100 sea del 1 por 100 y ello respecto a las rentas devengadas a partir de la entrada en vigor de este artículo. Esta medida se adopta en ejercicio de la competencia exclusiva en materia de vivienda reconocida en el artículo 26 del Estatuto de Autonomía.

Al amparo de las competencias para el desarrollo normativo de la legislación básica en materia de montes, aprovechamientos forestales y protección del medio ambiente, la facultad para establecer medidas adicionales de protección medioambiental, las competencias exclusivas en materia de procedimiento administrativo derivado de las especialidades de la organización propia y agricultura y ganadería, reconocidas en los artículos 27 y 26 del Estatuto de Autonomía, se introducen varias medidas de reforma legislativa en materia de medio ambiente, con la finalidad de garantizar el derecho constitucional de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado y el deber de conservarlo y velar por su defensa y restauración.

La Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, derogó gran parte de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, para aplicar directamente en su ámbito territorial la ley básica estatal, sin reproducir su contenido. No obstante, reguló en su disposición transitoria primera las especialidades que, de acuerdo con la habilitación estatal, serían de aplicación en la Comunidad de Madrid, en tanto se aprobara una nueva ley autonómica.

Transcurrido un año desde la aprobación de dicho régimen transitorio, se han hecho evidentes algunas carencias que es preciso resolver ahora. En primer término, se precisa que quedan sometidos al procedimiento simplificado de evaluación todos los proyectos que afecten de forma significativa a espacios protegidos de la Comunidad de Madrid y no solo a los montes de régimen especial, las zonas húmedas y los embalses protegidos Además,

para dar cumplimiento a lo previsto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, tras su modificación por Ley 5/2013, de 11 de junio, se determinan las actuaciones que en la Comunidad de Madrid quedarán incluidas en la autorización ambiental integrada: las referidas a actividades potencialmente contaminadoras del suelo, evaluación de impacto ambiental y vertidos al sistema integral de saneamiento.

Por otro lado y en aras de una mayor simplicidad y uniformidad normativa, se modifica la regulación del procedimiento sancionador en materia de medio ambiente, agricultura, ganadería, desarrollo rural, vías pecuarias, animales domésticos y protección, bienestar y sanidad animal y vegetal, definiendo la competencia sancionadora en función de la cuantía de la sanción a imponer y no a partir de la graduación de las infracciones cometidas, como hasta ahora y estableciendo un plazo uniforme de un año para resolver y notificar el procedimiento.

En materia de juego, al amparo de la competencia exclusiva en materia de casinos, juegos y apuestas reconocida en el artículo 26 del Estatuto de Autonomía, se modifica parcialmente la Ley 6/2001, de 3 de julio, del Juego en la Comunidad de Madrid a fin de continuar con el proceso de armonización normativa derivado de la aplicación de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado, en lo relativo tanto a la homologación e inscripción de material de juego como a las inscripciones registrales de las empresas; y se introduce una previsión en cuanto a la instalación de terminales físicos de juego «on line» en consonancia con lo establecido en la Ley estatal 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego, que permite la incorporación de estos terminales en las actividades de juego a distancia. Asimismo se realizan determinados ajustes técnicos por razones de coherencia competencial y para dotar de mayor claridad y precisión al texto de la Ley. En materia de régimen sancionador se establece la responsabilidad solidaria en los supuestos de concurrencia de sujetos infractores.

IV

En el Capítulo III del Título II se introducen algunas medidas relativas a recursos humanos de la Comunidad de Madrid, que se adoptan al amparo de las competencias de desarrollo normativo del régimen estatutario de sus funcionarios, en el marco de la legislación básica estatal, que le atribuye el artículo 27 del Estatuto de Autonomía.

En primer lugar, la adopción por la Comunidad de Madrid de medidas para reducir la tasa de absentismo de todos los trabajadores públicos, hace aconsejable suprimir, por su carácter y eficacia más limitadas, la penalización, en los concursos de mérito, de determinados tipos de ausencia de los funcionarios de carrera participantes en ellos, que se introdujo en la Ley 4/1989, de 6 de abril, de provisión de puestos de trabajo reservados a personal funcionario de la Comunidad de Madrid por la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Respecto del personal estatutario, se deja sin efecto en el ámbito de la Comunidad de Madrid la regulación estatal en materia de ceses y tomas de posesión contenida en el artículo 19 del Real Decreto Ley 1/1999, de 8 de enero, sobre Selección de Personal Estatutario y Provisión de Plazas en las Instituciones Sanitarias de la Seguridad Social, estableciendo un régimen específico en el que, por un lado, se reducen los plazos máximos de toma de posesión de los nuevos destinos adjudicados, para evitar tener que nombrar sustitutos durante estos largos períodos cuando la actividad asistencial se vea afectada por los movimientos generados por los procesos de movilidad voluntaria al tratarse de procesos masivos, con el coste económico consiguiente. Por otro lado, se hace coincidir la toma de posesión de los concursos de traslados con la toma de posesión de los procesos selectivos para evitar disfunciones en el normal funcionamiento de los servicios sanitarios que generen perjuicio a la asistencia sanitaria que se presta.

Por otro lado, el artículo 13 de la Ley 4/2012, de 4 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica, declaró a extinguir varias categorías y puestos de personal estatutario de gestión y servicios, pasando el personal estatutario fijo de dichas categorías a prestar servicios en los centros sanitarios que determinara el Servicio Madrileño de Salud, con el fin de ordenar y concentrar la actividad desarrollada por dicho personal.

Como quiera que desde la entrada en vigor de esas medidas no se ha llevado a cabo ninguna externalización de esas actividades no sanitarias y que continúan existiendo necesidades de prestación de estos servicios, se deja ahora sin efecto la declaración a extinguir de las citadas categorías.

Finalmente, la realidad actual de la Sanidad Madrileña, así como la creciente complejidad en la atención sanitaria demanda la incorporación de nuevos profesionales capacitados, especializados y que cuenten con las titulaciones oportunas. A tal efecto, se crean en las Instituciones Sanitarias de Salud dependientes del Servicio Madrileño de Salud, seis nuevas categorías de personal estatutario como son la de enfermera especialista, óptico-optometrista, nutricionista, Técnico de Documentación y Administración Sanitarias, Auxiliar de Farmacia y Técnico en Emergencias Sanitarias.

El artículo 10 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid creaba en las Instituciones Sanitarias dependientes del Servicio Madrileño de Salud tres nuevas categorías de personal estatutario de Sistemas y Tecnologías de la Información para dar respuesta a la necesidad de contar con personal técnicamente capacitado y especializado en la implantación y extensión de las tecnologías de la información y las comunicaciones, cada vez más demandada por la creciente complejidad de la gestión y atención sanitaria. Como quiera que desde su creación se ha procedido a una importante consolidación, extensión de dichas tecnologías y centralización de su gestión en los servicios centrales de la Dirección General de Sistemas de Información Sanitaria del Servicio Madrileño de Salud, es necesario modificar el ámbito de las categorías para poder dotar a dicha Dirección General de Sistemas de Información de una oficina regional con personal propio de las categorías de las funciones en el Servicio Madrileño de Salud.

TÍTULO I

Medidas tributarias

[. . .]

TÍTULO II

Medidas administrativas

CAPÍTULO I

Racionalización, organización y simplificación administrativa

[. . .]

CAPÍTULO II

Actividad administrativa

[. . .]

Artículo 14. *Régimen excepcional de alquiler de viviendas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a favor de ocupantes sin título suficiente anteriores al 1 de enero de 2016.*

(Derogado).

Artículo 15. *Modificación parcial de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.*

Se modifica el apartado 3 del artículo 17.Ocho de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda redactado de la siguiente forma:

«3. La renta anual se determinará aplicando un porcentaje del 1 por 100 sobre el precio de venta calculado según lo dispuesto en el artículo anterior.»

[. . .]

CAPÍTULO III

Recursos humanos

[. . .]

TÍTULO III

Medidas de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno

[. . .]

Disposición adicional primera. *Extinción de la Fundación ARPEGIO.*

1. En 2016, los representantes de la Comunidad de Madrid en el Patronato de la Fundación ARPEGIO propondrán los acuerdos necesarios a fin de que, previos los trámites legales, se proceda a su extinción.

2. Los bienes y derechos resultantes de la liquidación tendrán el destino previsto en la Ley 1/1998, de 2 de marzo, de Fundaciones de la Comunidad de Madrid y en los Estatutos de la Fundación.

[. . .]

Disposición adicional quinta.

Se mandata al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que en el plazo de 3 meses modifique el reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio) con el objeto de que en su artículo 18. Transmisión de promoción de viviendas con Protección Pública para su arredramiento a terceros determine que:

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente, podrán ser enajenadas por su promotores por promociones completas (o, al menos, la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción cuando se trate de promociones mixtas) y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda pública con fines sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

2. En las enajenaciones efectuadas bajo el amparo de la redacción anterior del apartado 1, se garantizará el derecho de opción de compra de los inquilinos de las viviendas que fueron enajenadas a sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, o en su caso, la ampliación del régimen de alquiler en los mismo términos y condiciones, a partir de la entrada en vigor de la presente redacción del apartado 1. En cualquier caso, no podrán ir en perjuicio de terceros.

[. . .]

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de alquiler de viviendas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en favor de ocupantes sin título suficiente anteriores al 1 de enero de 2016.*

La regulación establecida en el artículo 14 de la presente Ley, será de aplicación a los procedimientos iniciados a partir de su entrada en vigor.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio de la modificación de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en materia de cálculo de rentas de alquiler.*

La previsión contenida en artículo 15 de esta Ley, resultará de aplicación a las rentas devengadas a partir del 1 de enero de 2016.

[. . .]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones normativas de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en la presente Ley.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

a) El artículo 55.2 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

b) El artículo 86.1 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

c) Los apartados 2 y 3 del artículo 17 de la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid.

d) El artículo 50 de la Ley 2/1991, de 14 de febrero, para la Protección y Regulación de la Fauna y Flora Silvestres en la Comunidad de Madrid.

e) El artículo 116 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

f) El artículo 29 b) de la Ley 1/1990, de 1 de febrero, de Protección de los Animales Domésticos.

g) La Ley 9/1984, de 30 de mayo, de creación de los Servicios Regionales de Salud y Bienestar Social y del Instituto Regional de Estudios de Salud y Bienestar Social de la Comunidad de Madrid.

h) El artículo 19 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.

i) El artículo 20 de la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público.

j) Las Disposiciones Transitorias 2.ª y 3.ª, de la Ley 1/1997, de 8 de enero, Reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid, en redacción dada por la Disposición Final Segunda, apartados dos y tres, de la citada Ley 5/2010, de 12 de julio.

k) El Decreto 42/2013, de 9 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de selección de funcionarios interinos docentes de ámbito no universitario y toda la normativa que lo desarrolla sustituyendo sus disposiciones por acuerdos con los agentes sociales.

l) Los artículos 62 y 63 de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

3. Se deja sin efecto en el ámbito de la Comunidad de Madrid, el artículo 19 del Real Decreto Ley 1/1999, de 8 de enero, sobre Selección de Personal Estatutario y Provisión de Plazas en las Instituciones Sanitarias de la Seguridad Social.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

1. Se autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Ley.

2. Se habilita al titular de la Consejería de Sanidad para que regule los requisitos y condiciones de integración del personal estatutario que actualmente desempeña, en las Instituciones Sanitarias del Servicio Madrileño de Salud, las funciones correspondientes a las categorías de nueva creación; así como para que establezca el cronograma de implantación de las distintas especialidades de enfermería en los centros sanitarios.

Asimismo se habilita al titular de la Consejería de Sanidad, para dictar, en el marco del Decreto 8/2007, de 1 de febrero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por

el que se regula el proceso voluntario de integración en el régimen estatutario del personal laboral y funcionario que presta servicios en las Instituciones Sanitarias del Servicio Madrileño de Salud, aquellas órdenes que sean necesarias para ofertar la integración del personal funcionario y laboral que, reuniendo los requisitos de titulación, venga desarrollando en las instituciones sanitarias del Servicio Madrileño de Salud las funciones de las nuevas categorías estatutarias que se crean por esta Ley.

3. Se habilita al titular de la Consejería de Sanidad para que, previa negociación en los órganos de representación competentes, regule los requisitos y condiciones de integración del personal laboral y funcionario que actualmente desempeña funciones informáticas en los servicios centrales del Servicio Madrileño de Salud en las categorías estatutarias cuyo ámbito se extiende en esta norma.

4. Se habilita al titular de la Consejería de Sanidad para que, previa negociación en los órganos de representación competentes, regule un procedimiento extraordinario de nombramiento en los centros sanitarios del Servicio Madrileño de Salud de todo el personal estatutario eventual que lleve más de dos años encadenando contratos sucesivos y ocupando una plaza prevista en la plantilla orgánica como personal estatutario interino.

[. . .]

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 2016, salvo lo previsto en el artículo 2.Seis, que tendrá efectos desde el 27 de junio de 2015 y lo dispuesto en el artículo 6, que producirá efectos el 30 de junio de 2016.

§ 16

Orden de 27 de julio de 2026, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se regula el Programa Mi Primera Vivienda

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 186, de 6 de agosto de 2026
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2026-90223

I

La Constitución Española determina, en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica, el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, especificando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

El acceso a la vivienda es una de las materias que más preocupa a los ciudadanos y que más relevancia social y pública tiene.

Entre los factores que identifican los jóvenes madrileños como determinantes para poder emanciparse y decidir tener hijos, se encuentra el de disponer de una vivienda. Por la dificultad que supone el acceso a la misma, un número elevado de los mismos continúa residiendo en el domicilio familiar debido a obstáculos reales y objetivos derivados de los precios de la vivienda y a las dificultades para acceder a financiación hipotecaria, aun en el caso de que dispongan de ingresos estables.

En la preparación de la Estrategia de protección a la maternidad y paternidad y de fomento de la natalidad y la conciliación 2022-2026, se realizaron una serie de encuestas en las que se puso de manifiesto que la vivienda se situaba como tercer factor determinante para decidir tener hijos, dificultad que identifican el 40 por 100 de los madrileños. Así, la dificultad de acceso a la vivienda es uno de los principales frenos a la maternidad y a la paternidad para el 39 por 100 de las mujeres y para el 41 por 100 de los hombres.

Con el fin de dar respuesta a las necesidades actuales, el gobierno regional ha ido desarrollando diferentes medidas para garantizar un acceso a la vivienda digna y asequible, con atención especial a los jóvenes de la Comunidad de Madrid, fomentado el acceso a la vivienda en alquiler, mediante el Plan Alquila Joven, y ofreciendo deducciones fiscales para las personas arrendatarias de viviendas que no superen los treinta y cinco años y para aquellas personas que acceden a la adquisición de una vivienda, menores de treinta años.

Asimismo, la Estrategia de protección a la maternidad y paternidad y de fomento de la natalidad y la conciliación 2022-2026, cuenta con ochenta medidas que se distribuyen en 6 líneas de actuación, entre las que se encuentran las medidas para facilitar el acceso a la vivienda, siendo una de ellas la denominada «Impulso al programa Mi Primera Vivienda».

Este programa surgió inicialmente de las dificultades de acceso a la vivienda en compra por parte de aquellas personas jóvenes que no superasen los treinta y cinco años de edad,

que pudiendo hacer frente a las cuotas hipotecarias para la adquisición de una vivienda, por su nivel de ingresos, no lograban acceder a la compra por no disponer del ahorro previo necesario correspondiente al 20 por 100 que habitualmente no es objeto de financiación bancaria.

Con este programa Mi Primera Vivienda se pretendía dar respuesta a esta situación posibilitando el acceso a la vivienda en propiedad, inicialmente a los menores de treinta y cinco años que, siendo solventes, no disponían del ahorro suficiente para la entrada de la compra de una vivienda, facilitándose a través del mismo el acceso a una hipoteca, articulando las medidas necesarias para que se pueda llegar hasta un 95 por 100 del valor del inmueble.

No obstante, se estimó necesario modificar los requisitos de acceso al programa, para flexibilizar su aplicación y adaptarlos a la realidad social y económica de la Comunidad de Madrid, ampliando el colectivo de personas beneficiarias. En este sentido y, en atención a las nuevas medidas de impulso en materia de vivienda recogidas en el Pacto Regional por la Vivienda, se extendió la edad máxima de acceso de los treinta y cinco a los cuarenta años, incorporando asimismo a las familias numerosas y monoparentales, y a cualquier persona por nacimiento o adopción de un hijo, en estos casos sin límite de edad, permitiendo alcanzar una financiación de hasta el 100 por 100 del valor del inmueble.

La presente orden profundiza en dicha flexibilización, adaptando el programa Mi Primera Vivienda a la realidad social y económica de la Comunidad de Madrid, caracterizada por un retraso creciente en el acceso a la primera vivienda. Con la finalidad de continuar impulsando dicho acceso dar cobertura a aquellos sectores de población que, como consecuencia de la coyuntura económica, no han podido adquirir una vivienda con anterioridad, se amplía el ámbito subjetivo del programa a personas de hasta cincuenta años, así como a familias con hijos menores a su cargo distintas de las familias numerosas y monoparentales. Todo ello se realiza en atención a las medidas del Plan de Choque 2026/2027 para la Vivienda de la Comunidad de Madrid y en cumplimiento al deber constitucional de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda.

II

El capítulo I regula el objeto y ámbito de aplicación del programa Mi Primera Vivienda, así como los requisitos y deberes que deben cumplir las personas que pretendan acceder a él y los medios de financiación de las acciones que lo integran.

En el capítulo II se regula la intervención de las entidades financieras, los requisitos y el procedimiento para su adhesión, así como el instrumento para regular la relación, que se articulará mediante convenios. A través de estos, la Comunidad de Madrid realizará un depósito en una cuenta abierta para tal fin en la correspondiente entidad financiera, y las entidades concederán financiación para la adquisición de vivienda que podrá superar el 80 por 100 del valor del inmueble, hasta alcanzar el 100 por 100.

III

En el artículo 148.3 de la Constitución Española se dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de vivienda.

La Comunidad de Madrid, asumió en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, como exclusiva, la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, modificado por Decreto 87/2025, de 5 de noviembre, se atribuye al titular de la misma las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y restantes disposiciones en vigor, en materia de vivienda.

La presente orden y su tramitación se han ajustado a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el

artículo 2 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general de la Comunidad de Madrid.

En particular, los principios de necesidad y eficacia están garantizados, pues esta orden se justifica por razones de interés general, dado que trata de contribuir a resolver los problemas de acceso a una primera vivienda, derivados de las dificultades para acceder a financiación hipotecaria, aun en el caso de disponer de ingresos estables, por las exigencias de ahorro previo necesarias para la formalización de préstamos hipotecarios, adaptando los requisitos y procedimientos de ejecución del programa Mi Primera Vivienda a la realidad social y económica de la Comunidad de Madrid, ampliando el espectro de personas que pueden acceder al programa y, defendiendo el interés general al establecer el procedimiento de colaboración entre la Comunidad de Madrid y las entidades de crédito para la concesión de préstamos destinados a la adquisición de una primera vivienda, así como garantizar la ejecución de los fondos presupuestados en cada ejercicio.

Por otro lado, cumple con el principio de proporcionalidad, ya que contiene la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos.

Igualmente, garantiza el principio de seguridad jurídica, pues se dicta en coherencia con el ordenamiento jurídico autonómico y con respeto al ordenamiento nacional y de la Unión Europea, estableciendo el marco normativo que regula el procedimiento a seguir para que aquellas personas que no superen los cincuenta años, familias numerosas, familias monoparentales y otras familias con hijos menores de edad a su cargo, puedan acceder a una vivienda. Asimismo, en aras de una mayor seguridad jurídica y de la claridad en su comprensión, se ha considerado más oportuno la aprobación de una nueva norma que la coexistencia de la norma originaria reguladora del programa, la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura y sus posteriores modificaciones operadas mediante Orden 1331/2023, de 26 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura y Orden de 25 de junio de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, unificando en un solo texto las modificaciones introducidas.

Asimismo, se cumple con el principio de transparencia, habiéndose realizado los trámites de audiencia e información pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 60.2 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid, 4.2.d) y 9 del Decreto 52/2021, de 24 de marzo, y, una vez aprobada la norma, se publica en el Portal de Transparencia.

De igual forma, en relación con el principio de eficiencia, su aprobación no supone ninguna carga administrativa adicional.

La consejería competente en materia de vivienda dedicará a este programa el presupuesto que se consigne cada año en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid, cumpliendo con los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Para la elaboración de esta orden se han emitido los informes sobre los análisis de impactos de carácter social, de la Dirección General de Presupuestos, de la Dirección General de Cooperación con el Estado y la Unión Europea y de la Abogacía General.

En su virtud, en el ejercicio de las atribuciones anteriormente enunciadas, dispongo:

CAPÍTULO I

Normas generales de acceso al programa

Artículo 1. *Objeto.*

1. Esta orden tiene por objeto regular el programa Mi Primera Vivienda, orientado a prestar apoyo a las personas y familias definidas en el artículo 2, que siendo solventes y teniendo recursos, no dispongan sin embargo del ahorro previo necesario para la adquisición de su primera vivienda, de tal forma que la financiación pueda ser superior al 80 por 100 y hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, siendo este el menor de los siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, de conformidad con los siguientes criterios:

a) Hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, en el caso de personas que no superen los cuarenta años, familias numerosas, familias monoparentales y otras familias con hijos menores de edad a su cargo.

b) Hasta el 95 por 100 del valor del inmueble, en el caso de personas que no superen los cuarenta y cinco años.

c) Hasta el 90 por 100 del valor del inmueble, en el caso de personas que no superen los cincuenta años.

2. Asimismo, tiene por objeto establecer la forma de colaboración con las entidades financieras que pretendan adherirse al programa Mi Primera Vivienda en las condiciones que se describen en el capítulo II de la esta orden.

Artículo 2. *Destinatarios del programa.*

El programa Mi Primera Vivienda va dirigido a aquellas personas que no superen los cincuenta años, así como a familias numerosas, familias monoparentales y otras familias con hijos menores de edad a su cargo, en estos casos sin límite de edad que, siendo solventes no dispongan del ahorro necesario para la adquisición de su primera vivienda y que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

Los destinatarios del programa podrán obtener cualquier ayuda en materia de adquisición de vivienda, siempre que no exceda del 100 por 100 del precio de adquisición de la vivienda.

Artículo 3. *Requisitos de los destinatarios del programa.*

Para poder acceder al programa Mi Primera Vivienda, todas las personas adquirentes de la vivienda deberán ser mayores de edad y cumplir los siguientes requisitos:

a) No superar los cincuenta años a fecha de presentación de la solicitud de financiación ante la entidad financiera; o ser familia numerosa, familia monoparental, o familia con hijos menores de edad a su cargo, en estos casos sin límite de edad.

b) En todo caso, deberá tratarse de la primera adquisición de vivienda a la que se accede en régimen de propiedad.

Para ello las personas adquirentes de la vivienda no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

1.º El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia, legado o donación.

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

c) Asimismo, deberá acreditarse la residencia legal en la Comunidad de Madrid continuada e ininterrumpida, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación ante la entidad financiera de la solicitud de financiación.

Artículo 4. *Características de la vivienda a adquirir.*

Para poder acceder al programa Mi Primera Vivienda, los inmuebles a adquirir habrán de reunir los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda a adquirir esté situada en el territorio de la Comunidad de Madrid y se destine a vivienda habitual y permanente del destinatario, durante al menos cinco años desde la fecha de adquisición de la misma.

b) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a cuatrocientos veinticinco mil euros (425.000,00 euros).

Artículo 5. *Solicitud y documentación a presentar por las personas adquirentes de la vivienda.*

Para acreditar el cumplimiento de estos requisitos, las personas adquirentes de la vivienda deberán presentar, ante la entidad financiera adherida, junto con la solicitud, los siguientes documentos referidos a todas ellas:

a) Documento acreditativo de la identidad o tarjeta equivalente de los extranjeros residentes en territorio español.

b) Certificado o volante del padrón municipal en el que conste el empadronamiento y la antigüedad del mismo y, en el caso de los extranjeros residentes en territorio español, certificado de residencia legal en España expedido por la Dirección General de la Policía del Ministerio del Interior.

c) Certificado negativo catastral y nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de las personas adquirentes de la vivienda por el que quede constancia de que cumplen el requisito de no tener en propiedad algún inmueble destinado a vivienda.

d) Contrato de arras o preacuerdo que acredite el compromiso de compraventa del inmueble.

e) Declaración responsable por parte de la persona interesada en la que se manifieste su compromiso de que la vivienda se va a destinar a domicilio habitual y permanente al menos durante cinco años desde la adquisición de la vivienda.

Artículo 6. *Deberes de las personas adquirentes de la vivienda.*

Serán deberes de las personas adquirentes de la vivienda:

a) Dedicarla a residencia habitual y permanente, durante al menos cinco años desde la fecha de adquisición de la vivienda.

En el caso de que el adquirente enajenase la vivienda dentro de los cinco años siguientes a la fecha de adquisición, el precio máximo de venta será el precio de adquisición actualizado con el IPC desde la fecha de adquisición.

La dirección general competente en materia de vivienda podrá efectuar la comprobación correspondiente mediante solicitud a las personas adquirentes de la vivienda de volante o certificado de empadronamiento.

b) Comunicar a la entidad financiera cualquier variación de las condiciones tenidas en cuenta durante la tramitación de la solicitud de la hipoteca siempre que afecten al contenido de la presente orden.

Artículo 7. *Responsabilidad de las personas adquirentes de viviendas.*

1. La persona deudora de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado de esta medida de apoyo a la adquisición de la primera vivienda, sin reunir los requisitos previstos, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir a la Comunidad de Madrid y a la entidad financiera, así como de todos los gastos generados proporcionalmente a las aportaciones realizadas en aplicación de la medida, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de la persona deudora pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor.

Artículo 8. *Financiación del programa.*

1. La consejería competente en materia de vivienda dedicará a este programa el presupuesto que se consigne cada año en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid.

2. Anualmente, mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda, se aprobará el importe del crédito destinado al programa.

3. Este presupuesto se incrementará con las cantidades que anualmente retornen a la Comunidad de Madrid por amortización de créditos ya concedidos.

CAPÍTULO II

Adhesión de las entidades financieras

Artículo 9. *Participación en el programa.*

1. Las entidades financieras que lo deseen podrán colaborar con la Comunidad de Madrid en el fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad, mediante su adhesión al programa Mi Primera Vivienda.

2. A tal efecto las entidades financieras interesadas en adherirse al programa y que cumplan los requisitos que se describen en los artículos siguientes, deberán suscribir un convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid cuyo modelo se adjunta como anexo a esta orden.

3. Las entidades financieras en el momento de solicitar su adhesión al programa Mi Primera Vivienda para cada ejercicio presupuestario, deberán determinar el grado de apalancamiento financiero que ofrecen, quedando vinculado a los fondos públicos que le sean asignados y depositados durante dicho ejercicio, en los términos establecidos en el correspondiente convenio de colaboración.

A los efectos de la presente orden, se entiende por apalancamiento financiero el compromiso formal asumido por la entidad financiera colaboradora en el marco del correspondiente convenio de financiación, de conceder financiación hipotecaria por encima del 80 por 100 del valor del inmueble, en los términos en los que se establece en el artículo 1 de la presente orden, por un importe superior al de los fondos públicos depositados por la Comunidad de Madrid.

El efecto multiplicador del apalancamiento financiero permite ampliar el volumen total de financiación destinada a la adquisición de vivienda en los términos y con los límites previstos en la orden.

Artículo 10. *Distribución de los fondos.*

1. El crédito existente en cada ejercicio económico se distribuirá, entre todas las entidades financieras que lo soliciten y acrediten el cumplimiento de los requisitos, de la siguiente manera:

a) El 50 por 100 a partes iguales entre todas las entidades financieras colaboradoras, una ver firmados los correspondientes convenios.

b) En el momento en que alguna de las entidades haya acreditado al menos un 90 por 100 de ejecución del crédito inicial establecido en la letra a), lo comunicará a la Comunidad de Madrid, a los efectos de proceder al reparto de los fondos restantes.

2. El reparto del 50 por 100 restante de los fondos se hará teniendo en cuenta dos criterios:

1.º El 70 por 100 de estos fondos, proporcionalmente al grado de ejecución del 50 por 100 inicial repartido, como criterio de eficiencia.

En el caso de entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y, que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, la proporcionalidad en el grado de ejecución se aplicará respecto a los fondos asignados en el programa del ejercicio anterior.

En el supuesto de entidades financieras que en el ejercicio anterior hubieran ofrecido apalancamiento, se tendrá en cuenta el grado de ejecución de este, a efectos de este reparto de fondos en base al criterio de eficiencia.

2.º El 30 por 100 restante de estos fondos, proporcionalmente al apalancamiento ofrecido por cada entidad a la firma del convenio por los fondos depositados inicialmente.

3. En todo caso, la totalidad de los fondos correspondientes al ejercicio serán repartidos antes del 30 de noviembre del año en curso.

Artículo 11. *Requisitos de las entidades financieras para adherirse al programa.*

Las entidades financieras que deseen adherirse al programa Mi Primera Vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener reconocida una calificación crediticia mínima de grado de inversión otorgada por una agencia de calificación crediticia de las admitidas en el sistema de evaluación del crédito del Eurosistema, presentada la misma ante la consejería competente en materia de vivienda y previo informe de validación al respecto por la dirección general con competencias en materia de política financiera.

b) Acreditar, ante la consejería competente en materia de vivienda, mediante la presentación de la correspondiente certificación del Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, que disponen de al menos cinco sucursales en el territorio de la Comunidad de Madrid.

En el caso de entidades financieras que operen en la Comunidad de Madrid pero que no dispongan de cinco sucursales en la Comunidad Autónoma, deberán identificar las oficinas con las que actuarían como entidades colaboradoras para alcanzar las cinco sucursales, siendo necesario, en todo caso, que dispongan al menos de una sucursal en el territorio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 12. *Procedimiento de adhesión al programa de las entidades financieras.*

1. Las entidades financieras que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo anterior, deseen adherirse al programa Mi Primera Vivienda y participar en la colaboración para el fomento del acceso a la vivienda en régimen de propiedad para aquellas personas destinatarias del mismo, presentarán una solicitud dirigida a la dirección general competente en materia de vivienda, en el plazo de 20 días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de la orden que anualmente dicte la consejería competente en materia de vivienda, por la que se apruebe el importe del crédito destinado a este programa.

2. Las solicitudes serán presentadas a través de medios electrónicos, utilizando para ello el formulario de solicitud genérica de la Comunidad de Madrid (https://sede.comunidad.madrid/prestacion-social/formulario-solicitud-generica) y con ellas habrá de adjuntarse la siguiente documentación:

a) La acreditación de la representación de la persona que presenta la solicitud en nombre de la entidad financiera.

b) La documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de calificación crediticia y disposición de sucursales establecidos en las letras a) y b), respectivamente, del artículo 11.

c) Declaración responsable, firmada por la persona que represente a la entidad financiera, de aceptación de las condiciones señaladas en la presente orden y de compromiso de suscripción del correspondiente convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid, de acuerdo el modelo de convenio previsto en el anexo que se acompaña a la presente orden.

Artículo 13. *Formalización de la adhesión: suscripción de convenio de colaboración.*

1. Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos por la dirección general con competencias en materia de vivienda, la formalización de la adhesión se llevará a cabo mediante la suscripción del correspondiente convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid, en el que se regulará la colaboración con la entidad financiera y se establecerán las obligaciones y compromisos, tanto de la entidad financiera como de la Comunidad de Madrid, de conformidad con el anexo.

2. Tras la firma del convenio de colaboración la entidad solicitante adquirirá la condición de entidad financiera adherida al programa Mi Primera Vivienda.

Artículo 14. *Función de las entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda.*

Las entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda tendrán las siguientes funciones:

a) Recibir las solicitudes de las personas adquirentes de la vivienda y comprobar que reúnen los requisitos establecidos en los artículos 3 y 4.

b) De acuerdo con su política de riesgos, conceder a los destinatarios del programa que cumplan los requisitos, una financiación que puede superar el 80 por 100 del valor del inmueble, siendo este el menor de los siguientes dos valores: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, hasta el porcentaje máximo previsto en el artículo 1 para cada caso.

Artículo 15. *Constitución, funcionamiento y duración del depósito.*

1. La Comunidad de Madrid depositará la parte asignada del crédito presupuestario disponible a cada entidad financiera adherida al programa, en una cuenta abierta para tal fin en dicha entidad para cada convenio suscrito. El cambio de su código de cuenta en el futuro deberá ser comunicado a la Comunidad de Madrid en un plazo de cinco días hábiles siguientes al mismo.

2. El depósito de los fondos permitirá que la hipoteca concedida supere el 80 por 100 del menor de los siguientes valores: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, hasta un máximo de 20 puntos porcentuales sobre dicho 80 por 100.

3. A medida que se vaya produciendo la amortización de los préstamos hipotecarios, la Comunidad de Madrid retirará los fondos depositados en la cuenta bancaria, hasta que no queden préstamos hipotecarios vivos con un importe superior al 80 por 100 del valor de tasación o del precio de compraventa de la vivienda.

Estos fondos retirados incrementarán el presupuesto anualmente destinado a este programa.

4. El depósito no tendrá remuneración ni coste alguno para la Comunidad de Madrid.

5. Con objeto de que sean ejecutados la totalidad de los fondos asignados al programa en cada ejercicio presupuestario y depositados en las entidades financieras, durante la vigencia de cada convenio, se podrá acordar la redistribución de fondos entre las entidades adheridas al programa, previa audiencia de las mismas ante la comisión de seguimiento.

Artículo 16. *Reparto de fondos con posterioridad a la ejecución del inmueble.*

1. En caso de ejecución del inmueble en aplicación de la normativa hipotecaria, si la ejecución hipotecaria recupera fondos por encima del 80 por 100, ese exceso se atribuirá a la Comunidad de Madrid hasta cubrir la pérdida que haya sufrido, con el límite que esta garantizaba en el momento del impago. El resto de lo recuperado hasta ese 80 por 100 se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

2. Si la ejecución hipotecaria solo recupera fondos por debajo del 80 por 100 antes referido, todo lo recuperado se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

Artículo 17. *Vigencia de los convenios.*

1. Los convenios que se suscriban tendrán una vigencia de dos años a contar desde el día de su formalización a efectos de la concesión de hipotecas vinculadas al depósito afecto al programa Mi Primera Vivienda y, en especial, a lo señalado en el artículo 15 de esta orden.

2. En cualquier momento, antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes de los convenios podrán acordar unánimemente su prórroga por un período de un año más, siempre que, por causas ajenas a la entidad financiera, queden todavía cantidades depositadas por la Comunidad de Madrid no afectas a hipotecas.

3. No obstante, las obligaciones derivadas de los convenios se mantendrán hasta la extinción de las garantías concedidas bajo este programa.

4. Todas las operaciones formalizadas al amparo de los convenios se regirán, en cuanto a sus efectos y duración, por lo previsto en la presente orden.

5. La extinción de los convenios se producirá por incurrir en las causas de resolución recogidas en los mismos.

Disposición transitoria única. *Hipotecas formalizadas, solicitudes presentadas y convenios suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden.*

1. Las hipotecas formalizadas al amparo del programa Mi Primera Vivienda y las solicitudes presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente orden se

regirán por la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda.

2. Los convenios entre las entidades financieras y la Comunidad de Madrid para el programa Mi Primera Vivienda, suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente orden, se regirán por la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden 2350/2022, de 27 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se regula el programa Mi Primera Vivienda.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se habilita al titular de la dirección general competente en materia de vivienda para dictar las resoluciones e instrucciones oportunas en ejecución de esta orden.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

ANEXO

Convenio entre la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid y (entidad financiera correspondiente) sobre el programa Mi Primera Vivienda

En Madrid, a

REUNIDOS

De una parte, (Representante de la Comunidad de Madrid)
Y, de otra parte, (entidad financiera correspondiente)

EXPONEN

I. Que, en el artículo 148.3 de la Constitución Española se dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en materia de vivienda. La Comunidad de Madrid, asumió en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, como exclusiva, la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Mediante Decreto 76/2023, de 5 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, dictado en virtud de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, se creó la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, correspondiéndole, entre otras, las competencias en materia de vivienda.

En el Decreto 244/2023, de 4 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, modificado por Decreto 87/2025, de 5 de noviembre, se atribuye al titular de la misma las competencias establecidas en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y restantes disposiciones en vigor, en materia de vivienda.

Que, por Orden ..... de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de ....., se regula el programa Mi Primera Vivienda (en adelante, la orden).

La Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, dedicará a este programa, en el ejercicio 202..., el crédito de ..... euros (..... €), consignado en el programa ....., Centro Gestor ....., Subconcepto ..... del capítulo ..... del presupuesto de gastos de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 202..., y en el ejercicio 202..., el crédito que se consigne en los

Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 202... para el programa Mi Primera Vivienda.

II. La entidad financiera ..... (en adelante, la entidad financiera o la entidad financiera colaboradora), presentó solicitud de participación, cumpliendo los requisitos y siguiendo el procedimiento de adhesión al programa recogidos en los artículos 11 y 12 de la orden respectivamente, comprometiéndose, de conformidad con el artículo 13 de la citada orden, a la formalización del correspondiente convenio de colaboración.

III. Las actuaciones a las que la citada entidad financiera se compromete con la suscripción del presente convenio están incluidas dentro del objeto social contemplado en sus estatutos.

Por todo lo anterior, procede la formalización del correspondiente convenio y ambas partes, reconociéndose mutuamente competencia y capacidad para suscribir el presente convenio, acuerdan su formalización de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera. *Objeto del convenio.*

El convenio tiene por objeto regular la colaboración de la entidad financiera en el programa Mi Primera Vivienda, orientado a prestar apoyo a aquellas personas que no superen los cincuenta años, así como a familias numerosas, familias monoparentales y otras familias con hijos menores de edad a su cargo, en estos casos sin límite de edad que, siendo solventes no dispongan del ahorro necesario para la adquisición de su primera vivienda.

Segunda. *Actuaciones.*

De acuerdo a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la orden, las actuaciones recogidas en el presente convenio están dirigidas a colaborar en el acceso a una vivienda por aquellas personas que no superen los cincuenta años, así como a familias numerosas, familias monoparentales y otras familias con hijos menores de edad a su cargo, en estos casos sin límite de edad que, cumpliendo con los requisitos recogidos en el artículo 3 de la orden, siendo solventes y teniendo recursos para acceder a ella, no disponen sin embargo del ahorro previo necesario para la adquisición de su primera vivienda.

Con ello se presta un apoyo a la persona adquirente de una vivienda que, cumpliendo con los requisitos del artículo 3 de la orden, la destine a su residencia habitual y permanente en régimen de propiedad, de tal manera que la financiación que pueda obtener pueda ser superior al 80 por 100 y hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, siendo este el menor de los siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, de conformidad con los siguientes criterios:

a) Hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, en el caso de personas que no superen los cuarenta años, familias numerosas, familias monoparentales y otras familias con hijos menores de edad a su cargo.

b) Hasta el 95 por 100 del valor del inmueble, en el caso de personas que no superen los cuarenta y cinco años.

c) Hasta el 90 por 100 del valor del inmueble, en el caso de personas que no superen los cincuenta años.

Tercera. *Obligaciones y compromisos.*

1. Obligaciones genéricas de la entidad financiera colaboradora:

1.1 Verificar los requisitos de las personas adquirentes de la vivienda y su documentación acreditativa de acuerdo con la orden.

1.2 Conceder, de acuerdo con su política de riesgos, a la persona adquirente de una vivienda destinada a ser su residencia habitual y permanente en régimen de propiedad, que cumpla los requisitos establecidos en la orden, una financiación que pueda ser superior al 80 por 100 y hasta el 100 por 100 del valor del inmueble, siendo este el menor de los

siguientes: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, y siempre que no se haya superado el importe máximo correspondiente a esta línea de financiación para con este convenio de colaboración.

1.3 En el negocio hipotecario se hará constar expresamente la participación de la Comunidad de Madrid a través del programa Mi Primera Vivienda, así como sus límites y normas de funcionamiento.

2. Deberes de la entidad financiera colaboradora:

2.1 La tramitación de la hipoteca se realizará de conformidad con las normas internas establecidas al respecto por la correspondiente entidad financiera la cual deberá poner los medios posibles para facilitar su tramitación telemática.

En todo caso, la entidad financiera deberá utilizar un sistema que refleje la fecha y hora de presentación de las solicitudes de concesión de hipotecas afectas al programa Mi Primera Vivienda.

2.2 La decisión vinculante sobre la aprobación o no de la concesión de hipoteca deberá comunicarse al solicitante por la entidad financiera en un plazo máximo de 5 días hábiles desde su solicitud, salvo que, en el mismo plazo, se haya solicitado al interesado subsanación de la documentación presentada. En la resolución que se adopte por la entidad financiera, deberá figurar el porcentaje superior de financiación y si las personas adquirentes de la vivienda cumplen todos los requisitos.

2.3 Las condiciones de la oferta deberán mantenerse durante un periodo de 30 días naturales.

2.4 Los gastos derivados de la formalización de la hipoteca, incluida la tasación del inmueble, deberán correr por cuenta de la entidad financiera.

2.5 El estudio de solvencia del peticionario de la hipoteca correrá íntegramente a cargo de la entidad financiera.

2.6 Deber de solicitud de autorización previa a la Comunidad de Madrid en relación con las posibles reestructuraciones de la operación financiera autorizada.

2.7 Llevará a cabo las reclamaciones extrajudiciales o el ejercicio de acciones judiciales para la recuperación de la totalidad de los importes impagados de las operaciones financieras objeto de garantía, de acuerdo con la normativa y sus prácticas y procedimiento de recuperación.

2.8 Deber de comunicación a la Consejería competente en materia de vivienda, antes del día 5 de cada mes, a partir de la fecha de la firma del convenio, de la concesión de hipotecas con cargo al depósito de los fondos, en concreto de la siguiente información referida al último día del mes anterior:

2.8.1 Seguimiento de operaciones de préstamos formalizadas.

Un informe con los datos relativos a las operaciones de préstamos formalizadas que incluirá, entre otros:

a) Los datos del o los beneficiarios, incluyendo la edad de los mismos.
b) Código postal de la vivienda hipotecada.
c) El precio y valor de tasación de la vivienda hipotecada.
d) Fecha de solicitud.
e) Fecha de formalización del préstamo hipotecario, importe de la operación del préstamo hipotecario, porcentaje garantizado.

La información aportada deberá incluir los datos correspondientes al periodo de referencia, a origen y acumulados desde el comienzo de la gestión del instrumento financiero, incluyendo el importe amortizado.

f) Relación de las hipotecas concedidas y que no han llegado a formalizarse.
g) Operaciones impagadas.
h) Relación de las hipotecas canceladas antes del transcurso de cinco años desde su formalización y la causa de cancelación.

2.8.2 Seguimiento de los fondos depositados.

Un informe del nivel de ejecución de los fondos depositados y del apalancamiento ofrecido, indicando el importe ejecutado y pendiente de ejecutar.

2.9 Deber de comunicación anual, desde la fecha de la firma del convenio, del estado de la cartera de las hipotecas concedidas por la entidad financiera en aplicación del programa Mi Primera Vivienda, así como del nivel de ejecución de los fondos depositados y del apalancamiento ofrecido.

2.10 Deber de comunicación, quince días naturales antes de la finalización de la vigencia del convenio, del estado general de la cartera de las hipotecas concedidas por la entidad financiera en aplicación de la orden, así como de la situación crediticia particular de cada una de las hipotecas.

2.11 En el caso de que la entidad financiera haya estado adherida al programa en ejercicios anteriores, deber de comunicación, en el primer mes del año en curso, de la evolución de los préstamos concedidos al amparo del programa hasta el 31 de diciembre de dos ejercicios inmediatamente anteriores, con objeto de liberar las cantidades que han dejado de garantizar estos préstamos.

2.12 La entidad financiera colaboradora archivará y custodiará a disposición de la Comunidad de Madrid toda la documentación acreditativa del cumplimento de los requisitos de las personas acogidas al programa Mi Primera Vivienda.

2.13 La entidad financiera deberá remitir, a requerimiento de la Comunidad de Madrid, la documentación justificativa de la concesión de la hipoteca a efectos de los controles reglamentarios ejercidos por ésta, debiendo informar a las personas adquirentes de la vivienda que sus datos pueden ser cedidos a la Comunidad de Madrid.

2.14 La entidad financiera solo concederá los préstamos a las personas solicitantes que acrediten cumplir los requisitos establecidos y aporten la totalidad de la documentación requerida en los términos previstos y siempre que no se haya superado el importe global máximo que le corresponda de esta línea de financiación y siguiendo un riguroso orden de entrada de las solicitudes.

2.15 La entidad financiera adherida adquiere el compromiso de realizar actuaciones de publicidad o de difusión del presente programa en sus páginas Web o por cualquier otro medio que garantice la mayor difusión entre la población a la que va dirigido el mismo, previa autorización de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las actuaciones publicitarias que pueda llevar a cabo la Comunidad de Madrid.

2.16 La entidad financiera ha ofrecido un grado de apalancamiento a la Comunidad de Madrid por el uso de los fondos que se depositarán de .....

El apalancamiento financiero se define como el compromiso formal asumido por la entidad financiera colaboradora en el marco del presente convenio, de conceder financiación hipotecaria por encima del 80 por 100 del valor del inmueble, en los términos en los que se establece en la cláusula tercera de la orden, por un importe superior al de los fondos públicos depositados por la Comunidad de Madrid.

El efecto multiplicador del apalancamiento financiero permite ampliar el volumen total de financiación destinada a la adquisición de vivienda en los términos y con los límites previstos en la orden.

3. Obligaciones de la Comunidad de Madrid:

3.1 La Comunidad de Madrid depositará en la cuenta abierta número ..... para tal fin en la entidad financiera el importe resultante de la distribución de fondos consignada en el artículo 10 de la orden ..... o de las posibles redistribuciones de fondos que se puedan efectuar durante la vigencia de este convenio.

3.2 El depósito de los fondos permitirá que la hipoteca supere el 80 por 100 del menor de los siguientes valores: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, hasta un máximo de 20 puntos porcentuales sobre dicho 80 por 100.

En caso de impago de algún préstamo, la Comunidad de Madrid garantiza el total del impagado en la parte que exceda del 80 % LTV. Esta garantía para cada uno de los préstamos está limitada al importe total del saldo depositado y retenido en la cuenta de garantías por todos los préstamos vigentes. Si con motivo de elevadas tasas de morosidad todo el saldo depositado y retenido de la cuenta hubiera sido utilizado, la Comunidad de Madrid no estará obligada a realizar aportaciones adicionales.

La entidad financiera liberará la retención de los fondos al ritmo de las amortizaciones del préstamo y en la misma proporción que el apalancamiento ofertado, hasta que el capital pendiente se sitúe en o por debajo del 80 % LTV.

3.3 A medida que se vaya produciendo la amortización de los préstamos hipotecarios, la Comunidad de Madrid retirará los fondos depositados en la cuenta bancaria, hasta que no queden préstamos hipotecarios vivos con un importe superior al 80 por ciento del valor de tasación o del precio de compraventa de la vivienda.

Estos fondos retirados incrementarán el presupuesto anualmente destinado a este programa.

3.4 El depósito no tendrá remuneración ni coste alguno.

Cuarta. *Reparto de fondos con posterioridad a la ejecución del inmueble.*

En caso de ejecución del inmueble en aplicación de la normativa hipotecaria, si la ejecución hipotecaria recupera fondos por encima del 80 por 100, ese exceso se atribuirá a la Comunidad de Madrid hasta cubrir la pérdida que haya sufrido, con el límite que esta garantizaba en el momento del impago. El resto de lo recuperado hasta ese 80 por 100 se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

Por otro lado, si la ejecución hipotecaria solo recupera fondos por debajo del 80 por 100 antes referido, todo lo recuperado se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

Quinta. *Redistribución de fondos por la ejecución del depósito.*

1. A lo largo de la vigencia del presente convenio, se podrá acordar la redistribución de fondos entre las entidades adheridas al programa, previa audiencia de las mismas ante la comisión de seguimiento.

2. Si la Comunidad de Madrid no constituye el depósito total o parcialmente, la entidad financiera se reserva el derecho a no otorgar préstamos hipotecarios no cubiertos por el depósito.

Sexta. *Entidad financiera adherida al programa mi primera vivienda en ejercicio anterior.*

A los efectos de la aplicación del criterio de proporcionalidad al grado de ejecución del 50 por 100 inicial repartido, como criterio de eficiencia recogido en el artículo 10.2.1.º de la orden, cuando se trate de entidades financieras adheridas al programa Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y, que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, este criterio de proporcionalidad en el grado de ejecución se aplicará en relación con los fondos asignados en el programa del ejercicio anterior.

En el supuesto de entidades financieras que en el ejercicio anterior hubieran ofrecido apalancamiento, se tendrá en cuenta el grado de ejecución de este, a efectos del reparto de fondos en base al criterio de eficiencia.

Esta cláusula no será de aplicación para aquellas entidades financieras que no hayan estado adheridas al programa Mi Primera Vivienda en el ejercicio inmediatamente anterior.

Séptima. *Extinción.*

1. El presente convenio se extinguirá por el cumplimento de las actuaciones que constituyen su objeto, o por incurrir en las siguientes causas de resolución del convenio:

1.1 El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo y, en su caso, el transcurso de la prórroga de este.

1.2 El acuerdo unánime de los firmantes.

1.3 El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes. En este caso, la otra parte notificará a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado a la Comisión de Seguimiento recogida en la cláusula décima del presente convenio.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a la otra parte la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio.

1.4 Decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
1.5 Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en la normativa vigente.

2. La resolución producirá los siguientes efectos:

2.1 Respecto a las hipotecas constituidas con anterioridad a la causa de resolución estas no se verán alteradas.
2.2 Respecto a los depósitos de fondos propios de la Comunidad de Madrid, estos serán repartidos a partes iguales entre el resto de entidades financieras firmantes de los convenios, a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo del precitado 20 por 100. En el supuesto de que no quedasen entidades restantes, se retirará por la Comunidad de Madrid el importe, quedando el mismo a disposición de la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras, de nuevo, a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo del precitado 20 por 100.

Octava. *Vigencia del convenio.*

Este convenio, una vez suscrito, tendrá una vigencia de dos años a contar desde el día de su formalización a efectos de la concesión de hipotecas vinculadas al depósito afecto al programa Mi Primera Vivienda.
En cualquier momento, antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un período de un año más, siempre que, por causas no imputables a la entidad financiera, queden todavía cantidades depositadas por la Comunidad de Madrid no afectas a hipotecas. El único objeto de esta prórroga es que esos fondos se afecten a hipotecas y no dará por sí misma derecho a la entidad financiera a recibir nuevos depósitos.
Las cantidades no afectas a hipotecas al acabarse la prórroga se reintegrarán a la Comunidad de Madrid e incrementarán el presupuesto anualmente destinado a este programa.
No obstante, las obligaciones derivadas del convenio se mantendrán hasta la extinción de las garantías concedidas bajo este programa.
Todas las operaciones formalizadas al amparo del convenio se regirán en cuanto a sus efectos y duración a lo previsto en la orden y, en especial, a lo señalado en el artículo 15 de la misma.

Novena. *Modificación del convenio.*

Las partes podrán modificar el convenio de mutuo acuerdo, mediante la suscripción de la correspondiente adenda. Dicha modificación tiene como límite todo aquello que aparece expresamente regulado por la orden.

Décima. *Comisión de Seguimiento del convenio.*

Las partes firmantes constituirán una Comisión de Seguimiento que estará formada por tres representantes de la entidad financiera, dos representantes de la consejería competente en materia de vivienda y un representante de la consejería competente en materia de hacienda, con el fin de evaluar el desarrollo de los términos del convenio y presentar propuestas o emitir los informes que se consideren pertinentes para la adecuada gestión de las actuaciones objeto de colaboración.
La Comisión se reunirá siempre que se convoque por una de las partes y se adaptará, en lo referido a su funcionamiento, a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Undécima. *Protección de datos de carácter personal.*

Las partes se comprometen a cumplir con la legislación vigente en materia de protección de datos y cada una de las partes asumirá la responsabilidad en que, por este concepto, pueda incurrir.
En particular, si la colaboración objeto del presente convenio implicase el tratamiento de datos personales, las partes declaran expresamente que conocen y quedan obligadas a cumplir en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del

Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y cualquier otra normativa que pueda sustituir, modificar o complementar a la mencionada en materia de protección de datos de carácter personal durante la vigencia del presente protocolo.

Especialmente, las partes se comprometen al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el deber de información a los titulares de los datos personales, con el deber de confidencialidad, con las medidas de seguridad, y con la notificación de brechas de seguridad que pudieran producirse, así como al cumplimiento de las que se contengan en el correspondiente acuerdo de encargo de tratamiento a firmar entre el responsable del tratamiento y el encargado del mismo, si lo hubiera.

Estas obligaciones deberán ser conocidas por todos aquellos que pudieran participar en las actuaciones derivadas del presente convenio, comprometiéndose las partes a informar a los mismos.

El titular de los datos puede, por tanto, ejercer los derechos de acuerdo con la normativa de aplicación:

Respecto a la entidad financiera .....
Respecto a la Comunidad de Madrid: http://www.comunidad.madrid/protecciondedatos

Asimismo, podrá dirigir aquellas reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos a la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Finalmente, los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos son:

Respecto a la entidad financiera: .....
Respecto a la Comunidad de Madrid: protecciondatos.ehe@madrid.org

El presente convenio se pondrá a disposición de los ciudadanos, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

Duodécima. *Naturaleza, régimen jurídico y jurisdicción competente.*

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y se halla excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español de las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en virtud de lo establecido en el artículo 6, apartado 2, del referido cuerpo legal, quedando sujeto a las normas imperativas de Derecho Público que regulan los convenios y, en concreto, a lo previsto en el capítulo VI del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Publico.

La entidad financiera prestará su cooperación en la forma y con estricta sujeción a los términos y condiciones señalados en la orden y en el presente convenio.

Para resolver cuantas cuestiones se susciten entre las partes en relación con el cumplimiento del mismo, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los órganos del orden jurisdiccional contencioso-administrativo competentes con sede en Madrid.

Por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras

Por la Entidad Financiera

§ 17

Decreto 2/2021, de 13 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se crean los Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 12, de 15 de enero de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2021-90020

La Comunidad de Madrid, a través de los premios que se crean con este Decreto, quiere abogar por la promoción de la calidad arquitectónica de las viviendas y de la conservación y rehabilitación de su parque residencial, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

El derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, consagrado por la Constitución Española en su artículo 47, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

El artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid atribuye a la misma competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. En el ámbito de estas competencias, se promulgó la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, con la finalidad de coadyuvar no solo a fomentar la calidad de las viviendas, sino, en general, de los edificios que se construyan en el territorio de la Comunidad de Madrid.

La Consejería de Vivienda y Administración Local, a través de su Dirección General de Vivienda y Rehabilitación tiene la competencia, atribuida por el Decreto 273/2019, de 22 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, para la promoción de la innovación y de la calidad de la edificación, mediante el diseño, coordinación y gestión de proyectos, ejecución de obras, programas y actuaciones de investigación, desarrollo e innovación, que permitan responder desde el sector de la edificación a los nuevos retos, con especial atención a la eficiencia energética y al uso de las energías renovables, del cambio climático y desarrollo sostenible, tanto en obra nueva como en rehabilitación.

En este marco normativo se crean los Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid, como expresión del reconocimiento y distinción de actuaciones específicas de carácter excepcional en materia de vivienda urbana y rural realizadas en la región que hayan contribuido a enriquecer la calidad y la conservación de la vivienda regional y fomenten el desarrollo de viviendas dignas y adecuadas y la calidad de vida de los ciudadanos.

En razón de ese objetivo, procede fomentar el análisis y el estudio de los distintos aspectos, factores y agentes de carácter cultural, medioambiental, socioeconómico, artístico, técnico y profesional, que forman parte del complejo proceso en aras de facilitar y mejorar la vivienda en la región y que serán objeto de reconocimiento con la concesión de estos galardones.

Esta norma se adecúa a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en particular a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Conforme a los principios de necesidad y eficacia esta norma contribuye a fomentar la calidad de las viviendas en la región mediante el reconocimiento de iniciativas destacadas en materia de vivienda urbana y rural producidas en la región que hayan contribuido, por su carácter excepcional, a enriquecer la calidad de la vivienda regional y fomenten el desarrollo de vivienda digna y la calidad de vida de los ciudadanos.

Asimismo, se adecúa al principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible para definir la finalidad de los premios, los beneficiarios y la concesión de los mismos, siendo la aprobación de esta norma un requisito previo al otorgamiento de los premios mediante la correspondiente orden aprobando la convocatoria y las bases para la concesión de los mismos.

De la misma forma, esta norma se adecúa al principio de seguridad jurídica ya que su tramitación se ajusta a la legislación estatal básica y autonómica en la materia, habiendo cumplido con todos los trámites y solicitudes de informes preceptivos que exige la normativa vigente.

La tramitación de esta norma se adecúa al principio de transparencia, dado que al amparo de esta norma se efectuará la correspondiente orden aprobando la convocatoria y las bases para la concesión de los «Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid». Asimismo, se ha sometido la misma al trámite de audiencia e información pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid durante un plazo de quince días.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, ya que se trata de un reconocimiento de carácter honorífico.

Durante la tramitación de la norma se han recabado los siguientes informes más relevantes: Informe de la Oficina de Calidad Normativa de la Consejería de Presidencia, Informes de las Secretarías Generales Técnicas, Informe del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, e Informe de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se ha facilitado la participación ciudadana mediante el correspondiente trámite de audiencia e información pública.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local, el Consejo de Gobierno, en su reunión de 13 de enero de 2021,

DISPONE

Artículo 1. *Objeto de los Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid.*

Se crean los Premios de Calidad de la Vivienda, Comunidad de Madrid, que servirán de estímulo para promocionar y fomentar la calidad residencial y las iniciativas que fomenten el desarrollo de viviendas dignas y la calidad de vida de los ciudadanos, mediante el reconocimiento y distinción de actuaciones específicas de carácter excepcional en materia de vivienda urbana y rural producidas en la región.

Artículo 2. *Ámbito objetivo y destinatarios.*

1. Se contemplan todos los trabajos relacionados con obras concluidas en el período que se indique en las bases de convocatoria, que se hayan realizado en el ámbito geográfico de la Comunidad de Madrid, que sean fruto de trabajo y labores dignas de destacar, por su significación y valoración en la ejecución para los fines pretendidos, por la expresión de competencia y pericia profesional o por su alto contenido en los aspectos de la creatividad innovadora aplicada al fomento de la calidad residencial.

2. La creación y concesión de los premios se dirige a los profesionales, empresas, organizaciones, fundaciones, administraciones públicas, entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro y todos los agentes que, en general, participan en el proceso edificatorio a lo largo de toda su vida útil y que hayan cooperado, mediante su intervención, a la incorporación de las cualidades específicas a que se refiere cada premio de las iniciativas realizadas en la Comunidad de Madrid.

3. También podrán ser premiados profesionales o empresas que hayan realizado trabajos de investigación o cualquier medio de comunicación que haya participado en la difusión o divulgación del conocimiento en materia de vivienda de la región.

Artículo 3. *Determinación del premio a entregar.*

1. Los premios tendrán carácter exclusivamente honorífico, sin derecho a contraprestación económica alguna.

2. A los premiados se les hará entrega de una placa o diploma honorífico en un acto oficial. Asimismo, las iniciativas premiadas serán distinguidas con la colocación de una placa conmemorativa en la que se destaque la aportación de los agentes que intervienen, así como la denominación del tipo de premio concedido.

Artículo 4. *Modalidades de distinciones.*

Los premios se convocarán en las siguientes categorías:

1. Mejor iniciativa promotora.

a) Pública de obra nueva.
b) Pública de rehabilitación.
c) Privada de obra nueva.
d) Privada de rehabilitación.

2. Mejor proyecto arquitectónico.

a) Obra nueva.
b) Rehabilitación.

3. Mejor ejecución de edificación.

a) Obra nueva.
b) Rehabilitación.

4. Mejor conservación y mantenimiento.

5. Mejor trabajo de investigación, divulgación y comunicación.

a) Trabajo de investigación.
b) Trabajo de divulgación y comunicación.

Artículo 5. *Objetivos generales de la convocatoria.*

Los objetivos generales que se persiguen para la concesión de los premios son los siguientes:

1. Relevancia. Identificando logro, contribución, impacto, alcance, efectividad, evidencia ambiental, social, económica, cultural y política de la actuación.

2. Innovación. Identificando la singularidad de la iniciativa frente a la práctica habitual ante los desafíos afrontados. Destacando el aspecto o aspectos (ideas, diseño, métodos, tecnología, productos, conceptos, servicios, modelo de negocio, modelo social, modelo de gestión, etc.) en la actuación que resultan diferenciadores o aportan un enfoque diferente, inusual pero idóneo para los fines perseguidos respecto a la práctica habitual.

3. Posibilidad de replicar. Identificando la posibilidad de que el enfoque (ideas, diseño, métodos, tecnología, productos, conceptos, servicios, modelo de negocio, modelo social, modelo de gestión, etc.) propio o evolucionado sobre uno preexistente pueda ser considerado una buena práctica y transferirse a otras iniciativas o situaciones en la región.

4. Sostenibilidad. Identificando si la iniciativa es compatible con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, e incorpora medidas que combatan el cambio climático y sus efectos.

5. Transversalidad. Identificando que la iniciativa es un demostrador de coordinación y colaboración público-privada y/o entre agentes.

6. Eficiencia. Identificando la eficiencia en la gestión de los recursos (humanos, técnicos, económicos, temporales, etc.) invertidos en la actuación y su condición de iniciativa dinamizadora económica y capacidad de generar empleo directo e indirecto.

Artículo 6. *Objetivos específicos de cada categoría.*

Se valorará por el jurado el cumplimiento de los siguientes objetivos para cada una de las categorías:

1. Premio a la mejor iniciativa promotora. Dirigido a empresas promotoras y promotores individuales.

a) Integración en el entorno urbano o rural.
b) Respuesta adecuada a la demanda de la sociedad en cada momento.
c) Aspecto innovador en la tipología y concepción arquitectónica.
d) Innovación en soluciones de eficiencia energética.
e) Innovación en accesibilidad universal.
f) Viabilidad de la vivienda en cuanto a la calidad en relación con su coste a lo largo de toda la vida útil.
g) En el caso de rehabilitación, mejora de los valores que tenga el edificio.

2. Premio al mejor proyecto arquitectónico. Dirigido a arquitectos redactores.

a) Idoneidad del diseño arquitectónico.
b) Integración en el entorno urbano o rural.
c) Aspecto innovador en la tipología y concepción del proyecto.
d) Medidas pasivas y activas que condicionen la reducción del consumo energético.
e) Medidas de accesibilidad innovadoras y complementarias de las previstas en la normativa aplicable.
f) Incorporación de nuevos materiales o utilización original de productos tradicionales.
g) Grado de confort de los espacios habitables.
h) En el caso de rehabilitación, diseño adecuado de las mejoras de los valores que tenga el edificio e integración entre elementos nuevos y antiguos.

3. Mejor ejecución de edificación. Dirigido a empresas constructoras y direcciones facultativas.

a) Ejecución de soluciones constructivas innovadoras de nuevos materiales o de productos tradicionales.
b) Calidad de la ejecución constatada durante el proceso constructivo.
c) Procesos constructivos que puedan ser replicables en otras actuaciones.
d) Soluciones sostenibles en la construcción y en su mantenimiento.

4. Mejor conservación y mantenimiento. Propietarios, comunidades de propietarios y/o administradores de fincas.

a) Idoneidad en el diseño de las soluciones de conservación y mantenimiento.
b) Incidencia positiva en el entorno urbano de las iniciativas de conservación y mantenimiento.
c) Durabilidad de los materiales y de las técnicas constructivas.
d) Conservación y mantenimiento constante y necesario de los edificios, respetando los valores originales de los mismos.
e) Mejora de la eficiencia energética.
f) Mejora de la accesibilidad.

5. Premio al mejor trabajo de investigación, divulgación y comunicación.

Tiene por objeto significar la actuación que más haya destacado por sus valores en la investigación, profundización y difusión del conocimiento y experiencias relativo a vivienda urbana y rural y el fomento para la consecución de ciudades y comunidades sostenibles de la región, independientemente del formato: libros, tesis doctorales, trabajos de investigación,

prensa escrita, radiodifusión, televisión, cine, multimedia, Internet, servicios de redes sociales, marketing.

a) Investigación.

Los objetivos que valorará el jurado son los siguientes:

1.º Análisis de nuevas tipologías de vivienda.
2.º Estudios de vivienda evolutiva.
3.º Nuevas soluciones estandarizables frente a cuestiones que se plantean en la actualidad como el gas radón, accesibilidad, sostenibilidad medioambiental y de eficiencia energética de la edificación.
4.º Nuevos modelos de diseño urbano para actuaciones residenciales.
5.º Rehabilitación: métodos y técnicas, materiales.
6.º Regeneración y renovación urbanas de áreas residenciales.
7.º Estudio del patrimonio edificado residencial de la comunidad de Madrid.
8.º Otros estudios que cumplan con los objetivos generales de la convocatoria establecidos en el artículo 5.

b) Divulgación y comunicación.

Los objetivos que valorará el jurado son los siguientes:

1.º Calidad, rigor, relevancia y trascendencia diferenciadores de otras iniciativas.
2.º Contribución, capacidad, alcance, impacto y efecto.

Artículo 7. *Convocatoria y concesión de los premios.*

1. Los premios serán convocados anualmente, durante el primer semestre, mediante concurso público por la consejería competente en materia de vivienda de acuerdo con las bases previamente elaboradas y aprobadas por dicha consejería.
2. Se concederán por el consejero competente en materia de vivienda, quien concederá el premio mediante orden, a propuesta de un jurado constituido al efecto, cuya composición y funcionamiento se desarrollará en el artículo 8.
3. Mediante informe motivado emitido en el plazo previsto en la convocatoria, el jurado propondrá un candidato para las distintas categorías.
4. Los premios podrán declararse desiertos en alguna de las mencionadas categorías, si alguna de las candidaturas no alcanzase la puntuación mínima establecida en las bases de la convocatoria.
5. Se podrá conceder a un participante, en la misma convocatoria, premios en diferentes modalidades y también conceder premios ex aequo, de acuerdo con las bases de la convocatoria.

Artículo 8. *Jurado.*

1. El jurado estará integrado por los siguientes miembros:

a) Presidente: El consejero competente en materia de vivienda o persona en quien delegue.
b) Vicepresidente: director general competente en materia de vivienda o persona en quien delegue
c) Vocales:

1.º Subdirectora General de Arquitectura o persona en quien delegue.
2.º Técnico de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid designado por el Gerente de la misma.
3.º Técnicos en representación de cada una de las direcciones generales adscritas a la consejería competente en materia de Vivienda, designados por su director general.
4.º Tres arquitectos de reconocido prestigio designados uno por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), y dos designados por algunas de las Escuelas de Arquitectura de las Universidades Públicas de Madrid.
5.º Un arquitecto elegido por los concursantes, al presentar la candidatura. Será elegido atendiendo al número de designaciones propuestas por los mismos.

6.º Un crítico de arquitectura en representación de los suplementos culturales de diarios, propuesto por la Federación de Asociaciones de Periodistas de España.

Se procurará la presencia equilibrada de mujeres y hombres en el jurado.

d) Secretario: el director de Área de Promoción y Rehabilitación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid o persona en quien delegue. El secretario actuará con voz pero sin voto.

2. En caso de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, en cumplimiento del artículo 19.2 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, el Presidente será sustituido por el Vicepresidente.

3. No podrá desempeñar la función de jurado quien guarde con alguno de los concursantes relación de parentesco, colaboración habitual o asociación que determine un deber legal o deontológico de abstención.

4. Los miembros del jurado no percibirán retribución alguna por su actividad como tales.

5. El funcionamiento de este jurado se adecuará a lo dispuesto para los órganos colegiados en el Capítulo II, Sección 3.ª, Subsección 1.ª, artículos 15 a 18 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

6. El jurado deberá tener presente que la mayor calidad de una obra o trabajo de arquitectura, que le hace merecedor de un premio, es el resultado de un juicio global no desmembrable en puntuaciones parciales.

Los miembros del jurado pueden expresar a título individual su postura mediante la emisión de un voto particular, que será recogido al final del acta y hecho público con la misma. En dicho voto particular podrán expresar juicios particulares acerca de determinadas propuestas e incluso manifestar su desacuerdo con el resultado del concurso.

7. El jurado, durante el estudio de las propuestas, podrá visitar presencialmente los edificios que estime conveniente.

Disposición adicional única. *Convenios.*

La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir, conforme a los criterios establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, los convenios oportunos para el mejor reconocimiento, distinción, organización y difusión de los premios. Dichos convenios no podrán suponer coste económico para la Comunidad de Madrid.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado de forma expresa el Decreto 127/1996, de 29 de agosto, por el que se crean los Premios de Calidad de la Arquitectura y de la Vivienda Comunidad de Madrid.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones requiera el desarrollo y ejecución del presente decreto y para elaborar y aprobar las bases por las que se regula la concesión de los premios creados por esta norma.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 18

Decreto 181/1996, de 5 de diciembre , por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 306, de 26 de diciembre de 1996
Última modificación: 24 de noviembre de 2016
Referencia: BOCM-m-2015-90596

Téngase en cuenta que el Instituto de Realojamiento e Integración Social se integra en el Instituto de la Vivienda de Madrid, cuya denominación actual es Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, según establece el art. 7.4 del Decreto 72/2015, de 7 de julio, publicado en el BOCM núm. 160, de 8 de julio de 2015.

El Decreto de 11 de marzo de 1949, por el que se modifica el de 26 de octubre de 1939 sobre fianza de arrendamientos, diseñó el sistema de depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos, exigible a virtud del artículo 135 de la derogada Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, a través de un resguardo de depósito al portador emitido por el Instituto Nacional de la Vivienda, bajo la denominación de Papel de Fianzas. A dictaminar la creación del papel de fianzas y a la concreción de su naturaleza jurídica de efecto timbrado, así como al valor de dichos efectos, modificado en este último aspecto por el Decreto 67/1985, de 13 de junio, de la Comunidad de Madrid, se refiere el artículo 1 del indicado Decreto. También prevé un régimen distinto denominado concertado, basado en la imposición directa de un porcentaje del importe de la fianza, en sustitución de la adquisición del Papel.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, mantiene el carácter obligatorio de la fianza arrendaticia, tanto en vivienda como en uso distinto, al tiempo que permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen el depósito obligatorio del importe de las mismas a su favor. Esto se justifica, en palabras de la propia Ley, en que tradicionalmente el depósito a favor de la Administración Pública de las fianzas de arrendamientos, ha constituido en nuestro ordenamiento jurídico una parte importante de los recursos afectados a la política social de vivienda. Asimismo, deroga expresamente el referido Decreto de 11 de marzo de 1949, si bien aplaza los efectos de la derogación al momento en que las Comunidades Autónomas efectúen una regulación concreta sobre dicho asunto, según Disposición Adicional Tercera.

Al amparo de lo expuesto, se aborda mediante el presente Decreto una regulación parcial de la materia, esto es, en lo concerniente exclusivamente a la obligatoriedad y régimen de depósito de las fianzas de arrendamientos, previsión contenida en los artículos 1 a 14 del Decreto de 11 de marzo de 1949, manteniendo su vigencia el resto de su articulado por imperativo de la citada Ley 29/1994, hasta que con la finalización del procedimiento

legislativo, ya iniciado en la Comunidad, se complete en lo concerniente a aquellos aspectos que exigen rango de Ley.

En cuanto a las fórmulas de depósito que se establecen, se sustituye el tradicional Papel de Fianzas por un documento de carácter nominativo denominado Resguardo de Depósito, más flexible en su gestión; se mantiene el sistema concertado con las necesarias adaptaciones; y pervive el depósito de las fianzas de arrendamiento de suministros y servicios complementarios de fianzas urbanas.

El presente Decreto se dicta haciendo uso de la habilitación contenida en la Disposición Adicional Tercera de la indicada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Siendo así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 5 de diciembre de 1996,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

De las disposiciones generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El presente Decreto tiene por objeto regular, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, la obligatoriedad y el régimen del depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas.

Artículo 2. *Fianza en arrendamientos urbanos.*

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a la celebración de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cuantía equivalente a una mensualidad de renta en los arrendamientos de viviendas y de dos mensualidades en los destinados a uso distinto del de vivienda.

2. En los supuestos de subarriendo parcial de fincas urbanas, y en los de subarriendo total de las destinadas a uso distinto de vivienda, la fianza será exigible en la misma cuantía señalada para los arrendamientos en el apartado anterior.

3. En los arrendamientos de industria o negocio que impliquen también la cesión del uso de fincas urbanas, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del valor atribuido a dicho uso, y de no haberse estipulado tal valor, por el importe del 1 por 100 del valor catastral asignado al inmueble a la fecha del contrato.

4. Las actualizaciones de fianzas que deriven de la actualización de la renta, según dispone la citada Ley 29/1994, de 24 de noviembre, conllevarán la obligación de depósito en idénticas condiciones a las aquí previstas para las fianzas exigidas y prestadas a la celebración de los contratos. Por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se podrá llevar a cabo, en cualquier momento, la verificación del cumplimiento de la actualización de la fianza, solicitando la aportación del contrato o contratos que ocasionen el depósito y demás documentación que se considere necesaria.

Artículo 3. *Fianza en suministros y servicios.*

Las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios telefónicos a fincas, se someterán a lo dispuesto en este Decreto, cuando exijan en sus contratos o pólizas de abono, la prestación de fianza por los usuarios para el aseguramiento de sus responsabilidades en las cuantías determinadas en sus disposiciones reguladoras específicas.

Artículo 4. *Depósito de fianzas.*

1. El importe de las fianzas obligatorias a que se refiere el artículo 2 y el de las que se exijan conforme al artículo 3 deberá depositarse en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, hasta la extinción de los respectivos contratos.

2. El depósito será gratuito, sin devengo de interés, y deberá efectuarse mediante ingreso en las cuentas restringidas de entidades de crédito que al efecto se determinen, en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato, sin perjuicio de lo que se establezca para el régimen especial de concierto.

3. La consignación del depósito no supondrá asunción de responsabilidad alguna por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid respecto de las cuestiones que se susciten entre los arrendadores, suministradores y arrendatarios o usuarios por los deterioros o responsabilidades de que respondan las fianzas.

4. El depósito obligatorio de las fianzas tendrá la consideración de ingreso de derecho público.

Artículo 5. *Sujetos obligados.*

1. Estarán obligados a la exigencia y depósito de las fianzas, los arrendadores y subarrendadores de fincas urbanas, así como de industrias o negocios que conlleven cesión de uso de las referidas fincas.

2. Las empresas suministradoras de servicios a que se refiere el artículo 3, vendrán obligadas al depósito de aquellas que hubieran exigido.

3. La obligación subsistirá mientras estén vigentes los correspondientes contratos.

Artículo 6. *Ingreso fuera de plazo.*

El ingreso de la fianza fuera del plazo previsto en el artículo 4 soportará un recargo del 2 por 100 del importe de la misma, salvo que hubiera transcurrido más de un año desde la fecha de celebración del contrato, en cuyo caso se aplicará un recargo del 5 por 100.

> Téngase en cuenta que el régimen de regargos previsto en el presente artículo será de aplicación a partir del 1 de enero de 2017, según se establece en la disposición transitoria única del Decreto 111/2016, de 22 de noviembre,del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid. (BOCM núm. 282, de 24 de noviembre de 2016)

CAPÍTULO II

Del régimen general de depósito

Artículo 7. *Procedimiento de depósito.*

1. El denominado régimen general de depósito de fianzas, constituye el sistema ordinario mediante el cual el sujeto obligado efectúa el depósito de la totalidad del importe de la fianza o fianzas provenientes de uno o más contratos de arrendamiento.

2. El plazo para la constitución del depósito será de treinta días a contar desde el día siguiente al de la fecha de celebración del contrato.

Artículo 8. *Acreditación del depósito.*

1. Se entenderá depositada la fianza con la acreditación ante la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid del ingreso realizado en la entidad de crédito a que se refiere el artículo 4.2 y la aportación de los datos derivados del contrato de arrendamiento, bien mediante medios electrónicos conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien mediante la presentación del modelo de solicitud que a tal efecto se establezca en cualquiera de las oficinas de registro previstas en el artículo 16.4 de dicha Ley.

2. El modelo de solicitud a que se refiere el párrafo anterior será un documento de carácter nominativo identificado como resguardo de depósito, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Nombre, apellidos y NIF, NIE o número del pasaporte cuando el arrendador sea persona física; razón social y NIF, cuando sea persona jurídica.
b) Domicilio del arrendador, a efectos de notificaciones.
c) Identificación del inmueble arrendado.
d) Fecha del contrato de arrendamiento.
e) Destino del inmueble arrendado.
f) Renta mensual.
g) Ingreso realizado.
h) Fecha de emisión del resguardo de depósito.
i) Referencia de identificación del resguardo de depósito.
j) La identificación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid como órgano emisor del documento.
k) El reconocimiento a la protección de datos de carácter personal y, en particular, a la seguridad y confidencialidad de los datos que se incorporen a los ficheros, sistemas y aplicaciones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

En cualquier caso, no será necesario presentar soporte documental del contrato de arrendamiento. La verificación de los datos aportados en la cumplimentación del resguardo de depósito podrá ser realizada por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en cualquier momento, solicitando la aportación del contrato o contratos que originen el depósito y demás documentación que se considere necesaria.

3. La Comunidad de Madrid velará por el respeto a la confidencialidad de los datos de las personas a las cuales les sea de aplicación el presente Decreto, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y normas de desarrollo

Artículo 9. *Devolución del depósito.*

1. Extinguido el contrato, y previa solicitud del sujeto obligado conforme al modelo normalizado que se establezca, en el que se incluirá la identificación del resguardo de depósito y la declaración jurada del arrendador sobre la extinción o término del contrato, se procederá a la devolución de la fianza mediante transferencia bancaria a la cuenta que identifique el solicitante del reintegro.

La verificación de los datos comunicados para la devolución del resguardo de depósito podrá ser realizada por parte de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en cualquier momento, solicitando la aportación del contrato o contratos que ocasionen el depósito, la acreditación de la extinción del contrato y demás documentación que se considere necesaria.

2. El plazo para la devolución del importe de la fianza será de un mes, transcurrido el cual, de no haberse hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, el depósito devengará el interés legal correspondiente.

Artículo 10. *Pérdida, sustracción o destrucción del Resguardo.*

1. La pérdida, la sustracción o la destrucción del documento de Resguardo dará lugar a la emisión de un duplicado del mismo, previa solicitud ante el Organismo depositario por parte del arrendador. El duplicado del Resguardo sustituirá al original y surtirá idénticos efectos. Podrán emitirse tantos duplicados del Resguardo de Depósito como sean precisos, si bien se Identificarán con el original correspondiente, y el último emitido anulará todos los precedentes.

2. El deterioro del documento de forma que impida su debida identificación dará lugar, al igual que la destrucción del mismo, a la emisión de un duplicado.

Artículo 11. *Prescripción.*

Prescribirá el derecho a exigir la devolución de la fianza depositada, transcurridos cinco años desde la finalización del contrato.

Artículo 12. *Cese en el régimen general.*

1. Se cesará en régimen general de depósito:

a) Por extinción de la obligación de depósito.
b) Por acceso del obligado al régimen especial de concierto.

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, se ocasionará la cancelación de los documentos de Resguardo de Depósito afectados por el concierto, debiendo ser puestos a disposición del organismo por su titular.

CAPÍTULO III

Del régimen especial de depósito concertado

Artículo 13. *Régimen especial de depósito concertado.*

El denominado régimen concertado constituye un sistema especial respecto del régimen general de depósito de fianzas. La especialidad de este régimen se concreta en que los sujetos obligados que lo tengan concedido ingresarán en la forma que determine la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid el 90 por 100 del volumen total de las fianzas que se constituyan, reservándose el 10 por 100 restante para la devolución de las que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

Artículo 14. *Sujeción obligatoria.*

Estarán acogidas al régimen especial concertado las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad y servicios telefónicos a fincas urbanas. Asimismo, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en cuanto arrendadora de fincas urbanas, está acogida al régimen especial, en las condiciones que para dicho régimen se establecen en el presente Decreto.

Artículo 15. *Sujeción potestativa.*

1. Podrán acogerse al régimen especial los arrendadores y subarrendadores de cinco o más fincas urbanas cuya cuantía en concepto de fianzas exigidas y prestadas, ascienda a un importe igual o superior a 6.000 euros.

2. El plazo para solicitar el Régimen Especial Concertado será de treinta días hábiles, a contar desde la fecha de formalización del contrato que complete el cumplimiento de los requisitos de número de arrendamientos y cuantías de las fianzas que se exigen para el acceso a dicho régimen, para el supuesto de que no se hubiera procedido al depósito de dicha fianza.

En cualquier momento, los arrendadores que reúnan los requisitos exigibles para el acceso al régimen especial concertado, podrán solicitar acogerse al mismo.

Artículo 16. *Procedimiento de acceso.*

1. La solicitud de acceso al régimen especial concertado se dirigirá a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. En los supuestos de sujeción obligatoria, la solicitud se sustituirá por una comunicación.

2. Previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles, el Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid resolverá estimando las solicitudes y comunicaciones que se cursen.

Artículo 17. *Características del régimen especial concertado.*

1. En el plazo de quince días a partir de la fecha de notificación de la resolución estimatoria de la solicitud o comunicación de acogimiento al régimen especial concertado, el titular del concierto vendrá obligado al ingreso del 90 por 100 de las fianzas declaradas, en la cuenta de la entidad bancaria o de ahorro que se indique en la misma. En los quince días siguientes, el titular deberá remitir el justificante del ingreso a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. En el supuesto de acceso al régimen especial concertado desde el régimen general, surgirá la obligación de depósito o el derecho a la devolución, según proceda, respecto de la cantidad que corresponda según liquidación compensatoria entre las cantidades depositadas mediante régimen general, y las debidas en atención al concierto.

3. Durante los meses de enero y febrero de cada año, los sujetos acogidos al régimen especial deberán presentar bien mediante medios electrónicos conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o bien en cualquiera de las oficinas de registro previstas en el artículo 16.4 de dicha Ley, ante la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, declaración de las fianzas constituidas, devueltas y aplicadas durante el año precedente así como la correspondiente autoliquidación. Si el resultado de la autoliquidación ofreciera un saldo positivo a favor de la administración depositaria, se realizará el depósito del 90 por 100 de la cantidad correspondiente. Si el saldo fuera negativo, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid efectuará la devolución del importe que corresponda en el plazo de un mes, transcurrido el cual devengará el interés que proceda de igual modo que en el régimen general.

Deberá presentarse la declaración anual aun cuando el saldo resultante no ofreciera modificaciones.

4. La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid pondrá a disposición del titular del concierto durante el mismo plazo indicado en el apartado precedente la información obrante en el expediente referente a la cuantía de la base liquidable del concierto resultante en el ejercicio anterior, así como los impresos de declaración y autoliquidación.

Los impresos de declaración y autoliquidación se ajustarán al modelo normalizado que se establezca y podrán ser remitidos a través del soporte telemático.

5. Las declaraciones y autoliquidaciones realizadas se someterán a las revisiones y comprobaciones que procedan, pudiendo efectuarse liquidaciones paralelas por parte del organismo competente que, tras su notificación al interesado, generarán obligaciones, bien de ingreso para el titular del concierto, bien de devolución para el organismo gestor.

6. Los sujetos acogidos al régimen especial concertado no podrán reclamar la devolución parcial del depósito efectuado hasta la declaración anual a que se refieren los apartados 2 y 4.

Artículo 18. *Cese en el régimen especial concertado.*

1. Se cesará en el régimen especial concertado:

a) Por extinción de la obligación de depósito.
b) Por voluntad del titular del concierto, para pasar al régimen general.
c) Por pérdida sobrevenida de las condiciones que determinaron su concesión.
d) Por sanción.

2. Cuando la causa de cese sea apreciada de oficio por la Administración, en los supuestos contemplados en los apartados c) y d) del párrafo precedente, se comunicará al titular del concierto confiriendo trámite de audiencia por plazo de diez días a fin de que efectúe las alegaciones que considere oportunas. Transcurrido el plazo, se dictará el acto que en derecho proceda, bien de archivo de la comunicación indicada sin más trámite, bien resolución de cese en el régimen especial concertado.

3. La resolución que decida el cese en el régimen especial concertado por las causas que se concretan en los apartados b), c) y d) del párrafo 1, y el paso del obligado al régimen general de depósito, conllevará la liquidación definitiva del concierto y la consiguiente obligación de depósito, en el plazo de quince días a contar desde la notificación, de la diferencia del 10 por 100 del importe de las fianzas respecto del régimen general. Acreditado

el depósito, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid pondrá a su disposición los documentos de resguardo de depósito que procedan en atención a los contratos vigentes y cuyas fianzas hubieran sido depositadas en atención al extinto concierto.

Disposición transitoria primera. *Papel de Fianzas.*

1. Los depósitos realizados mediante Papel de Fianzas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en su normativa aplicable.
2. El Papel de Fianzas sin utilizar existente, se retirará de la circulación y se procederá a su destrucción.

Disposición transitoria segunda. *Regímenes especiales de concierto.*

Los regímenes especiales de concierto concedidos a la fecha de entrada en vigor del Decreto, mantendrán su vigencia con independencia de que se ajusten, o no, a las condiciones exigibles y se someterán en cuanto a su sistema de gestión, obligaciones y causas de extinción, a lo aquí dispuesto.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 67/ 1985, de 13 de junio, de la Comunidad de Madrid, sobre Papel de Fianzas, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final única [sic]. *Habilitación de desarrollo. Instrucciones de aplicación.*

1. Se habilita al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.
2. Por el titular de la Dirección-Gerencia de la Agencia de Vivienda Social se podrán dictar cuantas instrucciones sean precisas para la aplicación del presente decreto, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior".

Téngase en cuenta que el Decreto 111/2016, de 22 de noviembre (BOCM núm. 282, de 24 de noviembre de 2016), modifica y renumera esta disposición anteriormente primera, como única, sin derogar expresamente la disposición final segunda.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 1997.

Información Relacionada

Téngase en cuenta que las modificaciones de los arts. 2.4, 8, 9 y 17.4 no serán de aplicación hasta la publicación, a la mayor celeridad posible, de los correspondientes modelos normalizados, según se establece en la disposición final 1 del Decreto 111/2016, de 22 de noviembre (BOCM núm. 282, de 24 de noviembre de 2016).

§ 19

Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamiento de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 137, de 11 de junio de 1997
«BOE» núm. 80, de 3 de abril de 1998
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1998-7942

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

En el marco del modelo de distribución de competencias que diseña el Título VIII de la Constitución Española, y conforme a lo dispuesto por su artículo 149.1.3.ª, la Ley Orgánica 3/1983, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, en su artículo 25.1.a), 2.a) y 3.a), en relación con el artículo 26.3, de acuerdo con la redacción vigente, establecida por la Ley Orgánica 10/1994, de 24 de marzo, atribuye a la Comunidad de Madrid la plenitud de la función legislativa, así como de la potestad reglamentaria y de la función ejecutiva, en materia de vivienda.

Por su parte, y de acuerdo con el título competencial establecido por los artículos 47 y 149.1.8.ª de la Constitución, el legislador estatal ha procedido a actualizar la legislación arrendaticia, introduciendo en nuestro ordenamiento un nuevo régimen jurídico de los arrendamientos urbanos por medio de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. Dicha Ley, entre otros aspectos, concreta en su artículo 36 el régimen sustantivo de las fianzas que ha de prestar el arrendatario como garantía del cumplimiento de sus obligaciones en la relación contractual. Y su disposición adicional tercera permite, respecto de la gestión del depósito, que las Comunidades Autónomas establezcan la obligación de que los arrendadores de finca urbana pongan su importe a disposición de la Administración autonómica o del ente público que se designe, hasta la extinción del correspondiente contrato, sin devengo de interés.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la gestión de la titularidad, admisión y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitos en su territorio y a los suministros prestados a los mismos fue encomendada al Instituto de la Vivienda de Madrid por Decreto 54/1984, de 17 de mayo, manteniendo esa atribución la Ley 1/1993, de 14 de enero, de Reordenación de Funciones y Organización del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, contando el mismo, entre sus medios económicos, con un 70 por 100 del total de las fianzas depositadas a su disposición.

La configuración de las fianzas de arrendamientos, suministros y servicios complementarios como un elemento de la política de control social de vivienda, destinando los recursos generados con esos fondos a la promoción pública de viviendas y a obras de rehabilitación y remodelación de las zonas más desprotegidas, con especial incidencia en las actuaciones de erradicación de la infravivienda y el chabolismo, y en los planes de vivienda juvenil, ha constituido, probablemente, el motivo por el que el legislador estatal, en representación de la soberanía popular, ha optado por mantener en la citada Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, la obligatoriedad de la exigencia y presentación de fianza.

La Comunidad de Madrid, al amparo de lo expuesto, inició la regulación del procedimiento de depósito obligatorio de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, así como de las procedentes de los contratos de suministros y servicios complementarios a accesorios, respetando en líneas generales el esquema tradicional previsto en el Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre fianza de arrendamientos, si bien con las necesarias adaptaciones que el marco de un ordenamiento jurídico distinto exige. A dichas exigencias obedece la presente, estableciendo la disciplina de las potestades administrativas sujetas a reserva de Ley por imperativo de lo dispuesto en los artículos 25 y 149.1.18.ª de la Constitución, y de acuerdo con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley establece y regula la potestad sancionadora y de vigilancia e inspección de la Comunidad de Madrid respecto del cumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de finca urbana que se destinen a vivienda o a uso distinto del de vivienda, así como las que se exijan a los usuarios de suministros o servicios complementarios o accesorios de dichas fincas.

Artículo 2. *Competencia.*

La competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora establecida y regulada por la presente Ley, así como de las funciones de inspección y vigilancia en la materia, corresponde al Instituto de la Vivienda de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

A tal efecto podrá crearse el Registro de Arrendamientos de Viviendas.

Artículo 3. *Sujetos responsables.*

1. Son sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de exigencia y depósito de las fianzas los arrendadores y subarrendadores de fincas urbanas, así como de industrias o negocios que conlleven cesión de uso de las referidas fincas.

2. Las empresas suministradoras y de servicios responden de la obligación de depósito de aquellas fianzas que hubieran exigido.

Artículo 4. *Multas coercitivas.*

1. El Director Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid podrá imponer multas coercitivas reiteradas en plazos de cuatro meses, con independencia de las sanciones que se le impongan a los infractores, con la finalidad de hacer cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley y por cualquier otra disposición aplicable a la Comunidad de Madrid en materia de depósito de fianzas.

2 La cuantía de las multas coercitivas estará constituida por el 2 por 100 de la cantidad no depositada, cuando ésta fuere la obligación incumplida.

Respecto de las restantes obligaciones, la multa a imponer será entre 5.000 y 50.000 pesetas, en la cuantía que se determine reglamentariamente para cada tipo de infracción.

3. Instruido el procedimiento de imposición de una multa coercitiva por el órgano competente del Instituto de la Vivienda de Madrid, e inmediatamente antes de su resolución por el Director Gerente, se pondrá de manifiesto a los interesados junto con el proyecto de propuesta de resolución, concediéndoles un plazo de quince días durante el cual podrán formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

TÍTULO II

De las actuaciones inspectoras

Artículo 5. *Inspección de fianzas.*

1. El Instituto de la Vivienda de Madrid, en virtud de las funciones de vigilancia e inspección que le atribuye el artículo 2, desarrollará, a través de los funcionarios públicos que a la misma destine, las actividades precisas en orden a la determinación, conocimiento y comprobación de los datos referentes al cumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente Ley.

A estos efectos, el personal funcionario adscrito al Instituto de la Vivienda de Madrid, que tenga atribuidas funciones de vigilancia y control de las fianzas, tendrá la consideración de Agente de la Autoridad.

2. Los sujetos responsables del cumplimiento de la obligación de exigencia y depósito de las fianzas, en los términos establecidos por el artículo 3 de la presente Ley, deberán prestar su colaboración a los órganos del Instituto de la Vivienda de Madrid en el desarrollo de las funciones inspectoras, suministrando los datos y documentos que les sean requeridos. Asimismo, se establece el deber de atender los requerimientos de comparecencia ante los inspectores del Instituto cuando al efecto fueren debidamente requeridos.

3. Los acogidos al régimen especial de depósito concertado vendrán obligados a facilitar cuantas comprobaciones de su contabilidad sean necesarias en lo que afecte al cumplimiento de la presente Ley.

Artículo 6. *Actas de Inspección.*

1. Concluida la pertinente inspección, el órgano competente del Instituto de la Vivienda de Madrid, una vez comprobado el cumplimiento por los sujetos responsables de las obligaciones establecidas por la presente Ley, extenderá Acta de la inspección que acredite su conformidad.

2. Si durante la actuación inspectora se constatase el incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas exigidas y prestadas, el inspector presentará al interesado una Propuesta de Regularización, extendiendo Acta por dicho concepto si la propuesta fuere aceptada.

La regularización deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta días hábiles y soportará el recargo correspondiente, así como la sanción que, en su caso, proceda. Si el obligado no cumpliera con la regularización aceptada en dicho plazo, el inspector extenderá Acta complementaria de Disconformidad a los efectos que se exponen en el párrafo siguiente.

3. Si el obligado no aceptase la regularización propuesta en el supuesto del apartado precedente, o si el inspector constatase el incumplimiento de cualquiera de las restantes obligaciones que impone esta Ley u otras normas reguladoras del depósito de fianzas, se extenderá Acta de Disconformidad, de la que se dará traslado al órgano competente para la incoación, en su caso, del procedimiento sancionador oportuno, y cuantas actuaciones resulten procedentes.

TÍTULO III

De las infracciones y sanciones

Artículo 7. *Infracciones administrativas y responsables de las mismas.*

1. Constituyen infracciones en materia de depósito de fianzas de arrendamientos las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en la presente Ley.

2. Serán responsables de las infracciones las personas físicas o jurídicas que actúen en el tráfico como arrendadores o subarrendadores de fincas urbanas o de industrias o negocios, así como, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.2 de esta Ley, las empresas suministradoras y de servicios.

Artículo 8. *De la calificación de las infracciones.*

1. Las infracciones pueden ser graves o leves.

2. Son infracciones graves:

a) Incumplir la obligación de depósito de la fianza.

b) No exigir la prestación o hacerlo por cuantía inferior a la obligada.

c) No prestar la colaboración debida a la inspección u obstruir su labor cuando con ello se impidiera el conocimiento acerca del cumplimiento, o no, de las obligaciones a que se refiere esta Ley.

d) La falta de aportación de documentos contables o la negativa a su exhibición en el régimen especial concertado.

3. Son infracciones leves:

a) La infracción tipificada en el apartado a) del párrafo 2, cuando el infractor se someta a la regularización propuesta por el inspector.

b) No prestar la colaboración debida a la inspección u obstruir su labor cuando ello no impidiera la averiguación de los hechos interesados en la actuación.

c) La falta de presentación en plazo de la declaración anual en el régimen especial concertado.

Artículo 9. *De las sanciones y su graduación.*

1. La comisión de las infracciones tipificadas en el artículo precedente conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones graves tipificadas en los apartados a) y b) del artículo 8.2 se sancionarán con multa desde el 26 por 100 hasta el 50 por 100 de la cuantía de la fianza no exigida o no depositada, con un tope de 15.000.000 de pesetas.

b) Las infracciones graves tipificadas en los apartados c) y d) del artículo 8.2 se sancionarán con multa desde 1.000.001 a 15.000.000 de pesetas.

c) La infracción leve tipificada en el apartado 3.a) del artículo 8 se sancionará con multa desde el 5 por 100 hasta el 25 por 100 de la cuantía de la fianza no depositada en plazo, con un tope de 1.000.000 de pesetas. La misma sanción corresponderá a la infracción tipificada en el apartado 3.c) del artículo 8 cuando el resultado de la autoliquidación anual ofreciera un saldo positivo a favor de la Administración depositaria.

d) Las infracciones leves tipificadas en los apartados b) y c) del artículo 8.3, salvo el supuesto previsto respecto de este último en el apartado precedente, se sancionarán con multa por importe de hasta 1.000.000 de pesetas.

2. En la comisión de infracciones graves, además de la multa que corresponda, podrá acumularse como sanción, cuando proceda, la exclusión del régimen especial de depósito concertado por un plazo de uno a tres años.

3. Las sanciones se graduarán en atención al grado de intencionalidad o negligencia del infractor, al tiempo transcurrido desde que debió cumplirse la obligación de depósito, en su caso, y a la reincidencia en la comisión de infracciones.

Asimismo, si el beneficio derivado de la comisión de una infracción resultara superior al importe de la multa que en su grado máximo le corresponda, ésta podrá ser incrementada en cuantía equivalente al beneficio que se estime obtenido.

Artículo 10. *Competencia para la imposición de sanciones.*

La competencia para la imposición de las sanciones establecidas en la presente Ley corresponderá al Director Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid.

Las Resoluciones dictadas en su ejercicio no agotan la vía administrativa, pudiendo interponerse frente a ellas recurso ordinario ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y plazos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 11. *Procedimiento sancionador.*

El procedimiento para la imposición de las sanciones establecidas en la presente Ley será el establecido en el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración Pública de la Comunidad de Madrid.

Artículo 12. *Prescripción.*

1. Las infracciones graves prescribirán a los dos años de su comisión y las leves al año. Las sanciones prescribirán por el transcurso de dos años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones derivadas del incumplimiento de la obligación de depósito de la fianza comenzará a contarse desde el día siguiente a la finalización del plazo previsto al efecto en la normativa reguladora del indicado depósito, siempre que el contrato de que traiga su causa hubiese sido, con anterioridad a la finalización de dicho plazo, incorporado o inscrito en un registro público, o la Administración competente tuviera conocimiento, en virtud de cualquier actuación, de su existencia; de no ser así desde la fecha en que el contrato fuera inscrito o conocido o, en todo caso, desde la fecha de su extinción.

3. El plazo de prescripción de la infracción tipificada en el artículo 8.2.b) comenzará a contarse desde el día en que el contrato hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, o la Administración competente tuviera conocimiento del mismo por cualquier actuación o, en todo caso, desde la fecha de su extinción.

4. El plazo de prescripción de la infracción tipificada en el artículo 8.3.c) comenzará su cómputo desde el día siguiente a la finalización del referido plazo, y respecto de las restantes infracciones desde el día de su comisión.

Disposición adicional única.

Los recursos generados por la aplicación de esta Ley serán destinados íntegramente y así se recogerá en la Ley de Presupuestos a la Promoción Pública de Viviendas.

Disposición transitoria única. *Personal de inspección.*

El personal que, a la entrada en vigor de esta Ley, viniera realizando las funciones relativas a la inspección de fianzas, podrá continuar en el desempeño de las mismas, bajo las directrices emanadas de la Dirección-Gerencia del Instituto de la Vivienda de Madrid, a través de la correspondiente Unidad Administrativa del citado Organismo y hasta tanto se cumpla lo previsto en el artículo 5, apartado 1, párrafo primero de la presente Ley.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo de la presente Ley.*

Se habilita al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, mediante Decreto, pueda dictar y, en su caso, modificar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor de la Ley.*

La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a partir del día de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». Se publicará también en el «Boletín Oficial del Estado», a efectos de su conocimiento.

§ 20

Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 74, de 29 de marzo de 1999
«BOE» núm. 128, de 29 de mayo de 1999
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1999-12090

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, consagrado por la Constitución en su artículo 47, obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La Comunidad de Madrid tiene competencia exclusiva, con arreglo al artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, y, por ello, ha decidido promulgar la presente Ley con la finalidad de coadyuvar no sólo a fomentar la calidad de las viviendas, sino, en general, de los edificios que se construyan en el territorio de la Comunidad. La vivienda no debe considerarse como un elemento urbanístico aislado, pues la calidad no se mide sólo por sus particulares condiciones de construcción, sino, asimismo, por la de su entorno, del que pueden formar parte otros edificios. A la calidad de la urbanización y subsiguiente edificación contribuye, asimismo, la de otros edificios destinados a usos diversos y, en consecuencia, la presente Ley debe abarcar a todos y, por ello, se refiere en general a los edificios que formen parte del entramado de las ciudades y pueblos.

Igualmente, y en el marco de la legislación básica del Estado en materia de protección y defensa de los consumidores y usuarios, la Comunidad de Madrid tiene asumida la competencia de desarrollo legislativo y ejecución, en el ámbito del control de calidad de la construcción, y, por tanto, en el de la edificación y de la vivienda.

La Ley ha contemplado no sólo el edificio terminado, para establecer, en ese momento, las garantías de calidad, sino que ésta debe asegurarse a lo largo del proceso de edificación, comprendiendo en el mismo las sucesivas fases de proyección, construcción, uso y conservación, con el particular alcance que cada una de ellas tiene. Se pretende garantizar, especialmente, que cuando llegue el momento de comercializar o explotar el edificio, quien pueda estar interesado en la adquisición o uso de una vivienda, planta, local o cualquier otra superficie aprovechable, pueda tener un cabal conocimiento, mediante información veraz, de la calidad que se le ofrece y cómo garantizarse que le sea proporcionada. Esta medida legal

ha de contribuir, con otras, a la defensa de los consumidores en el sector inmobiliario. A este objetivo responde el Libro del Edificio, como uno de los mecanismos de la Ley que merece resaltarse. Este Libro del Edificio contiene también, de forma detallada y concreta, la obligación pormenorizada de conservar, de manera que el usuario conocerá, desde un inicio, el deber de conservar que asume con su comportamiento adquisitivo.

La Ley, finalmente, tipifica las infracciones y establece las sanciones aplicables, que han de servir, más, que para su inevitable aplicación, para disuadir de cualquier comportamiento que lesione los derechos que en ella se reconocen.

TÍTULO I

Del ámbito de aplicación de la Ley

Artículo 1. *Ámbito de aplicación material.*

1. Las medidas que en la presente Ley se establecen serán de aplicación a los edificios de titularidad pública y privada que se construyan, reformen o rehabiliten dentro del territorio de la Comunidad de Madrid.

2. Igualmente será de aplicación la Ley a las construcciones que se ejecuten en el subsuelo, al servicio de los edificios, con independencia de las que puedan existir sobre el vuelo de la misma finca, y cualquiera que sea su peculiar régimen jurídico.

3. A los efectos de la presente Ley, se entiende por edificio todo bien inmueble que haya sido construido, reformado o rehabilitado para ser destinado a vivienda o cualquier otro uso permitido por las normas urbanísticas. Asimismo, se aplica a las construcciones que puedan tener esos mismos fines, aunque no se incorporen al suelo de manera permanente y puedan ser trasladadas de un lugar a otro sin menoscabo de sus elementos estructurales y funcionales.

4. En la presente Ley el término edificio se refiere tanto a todo el inmueble como a sus partes o elementos según el uso al que estén destinados, así como a la urbanización adscrita al mismo.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación formal.*

Formalmente se considera, a los efectos de la presente Ley, que la construcción, reforma o rehabilitación comprende todas las operaciones técnicas, económicas, administrativas y jurídicas que sean necesarias para hacer posible la utilización del edificio conforme al fin al que estuviera destinado y para garantizar su mejor uso y conservación.

TÍTULO II

De los proyectos y la ejecución de las obras

CAPÍTULO I

Ubicación y proyecto del edificio

Artículo 3. *Ubicación del edificio.*

1. El edificio se ubicará allí donde lo permitan las normas urbanísticas, de modo que se respeten sus determinaciones y, en especial, las condiciones de uso, accesibilidad y ausencia de barreras, respeto ambiental e integración en el entorno.

2. Si el edificio se ubicase en terreno de nueva urbanización, sólo podrá utilizarse cuando esta última cuente con la estructura e infraestructura establecidas por las normas urbanísticas y con los demás servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, y cuando esté en condiciones de inmediato y definitivo uso.

Artículo 4. *Estudio geotécnico.*

1. Previamente a la construcción de un edificio de nueva planta, deberán conocerse las características geotécnicas del terreno en donde vaya a ubicarse, para lo cual se harán los estudios pertinentes, que se incorporarán al proyecto en justificación de las soluciones que en el mismo se han adoptado.

2. Estos mismos estudios serán necesarios para las obras de reforma y rehabilitación que afecten a la cimentación o modifiquen, significativamente, los empujes que la estructura deba transmitir al terreno.

Artículo 5. *Proyecto.*

1. Las obras de construcción del edificio deberán definirse en el correspondiente proyecto redactado por facultativo competente, visado por el Colegio al que pertenezca o supervisado por las oficinas técnicas competentes.

2. El proyecto definirá con precisión las obras e instalaciones, de manera que, en su caso, un facultativo distinto de su autor pueda dirigir su ejecución.

3. El facultativo encargado de su dirección adoptará las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, cuya responsabilidad será de los autores del mismo.

Si antes de iniciarse las obras, el facultativo encargado de su dirección no hubiese adoptado las medidas necesarias para corregir los errores u omisiones que hubiese advertido en el proyecto, será responsable de los perjuicios que de su omisión se deriven para el propietario o terceros, con independencia de la responsabilidad que sea exigible al propio autor del proyecto.

4. Se considerará que forman parte del proyecto y de su presupuesto los documentos que definan y valoren las instalaciones o partes de obra, aunque materialmente hubiesen sido redactados por otros facultativos distintos del autor del proyecto. Se exceptúa el caso de que dichas instalaciones o partes de obra hubiesen sido objeto de un presupuesto no incluido en el del proyecto.

5. El proyecto definirá las calidades de los materiales y procesos constructivos y las medidas que, para conseguirlas, deba tomar la dirección facultativa en el curso de la obra y al término de la misma. También establecerá las instrucciones sobre uso conservación y mantenimiento del edificio una vez terminado y las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que pudieran producirse durante su uso.

Artículo 6. *Proyectos parciales.*

1. Los proyectos relativos a edificios de propiedad privada podrán contemplar fases distintas de una misma obra, siempre que su terminación permita acometer las siguientes, y las definirán de forma completa, de tal manera que se garantice su utilidad y funcionalidad con el resto de la obra. A estos efectos, no son fases de una obra la ejecución aislada de sus instalaciones y servicios.

2. Los proyectos parciales relativos a edificios de propiedad pública se regularán por su normativa específica.

Artículo 7. *Replanteo de proyecto y visado.*

1. No se visará ningún proyecto si antes su autor no ha expedido una certificación en la que conste la viabilidad geométrica del mismo, acreditada mediante su previo replanteo sobre el terreno en que haya de ejecutarse la obra que él defina.

Este certificado se añadirá al apartado correspondiente de la memoria justificativa del proyecto.

2. Sin la certificación a la que se refiere el apartado anterior tampoco podrá otorgarse la licencia de obras que las normas urbanísticas requieran.

3. El replanteo y la supervisión respecto de los edificios de propiedad pública se ajustará a su normativa específica.

Artículo 8. *Modificación.*

Las modificaciones de proyecto deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 5 de la presente Ley y respetarán las condiciones que, en su caso, se hubiesen acordado con los adquirentes del edificio o de las construcciones que se ejecuten en el subsuelo al servicio de los mismos.

CAPÍTULO II

Ejecución de las obras

Artículo 9. *Control de la obra.*

1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto y a sus eventuales modificaciones debidamente formalizadas, y bajo las órdenes e instrucciones de la dirección facultativa.

2. Las órdenes e instrucciones que en interpretación del proyecto diere la dirección facultativa, o las incidencias de la construcción que ésta detecte, deberán consignarse por escrito en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias que a tal efecto prescriban las normas vigentes.

3. Este Libro se llevará desde el comienzo de la obra y, al producirse su recepción, se entregará a su propietario una copia del mismo. La dirección facultativa registrará en él todas las visitas de obra que hiciere durante el transcurso de la misma.

Artículo 10. *Replanteo de la obra.*

1. Antes de iniciarse la obra, la dirección facultativa, en presencia del contratista, comprobará el replanteo que previamente se hubiese hecho del proyecto, con el fin de verificar la realidad geométrica de la obra y la viabilidad del propio proyecto.

Asimismo, deberá comparecer el propietario o su representante para verificar que están disponibles los terrenos necesarios para la ejecución de la obra.

Del resultado de las actuaciones precedentes se dejará constancia en acta que suscribirán los comparecientes.

2. La comprobación del replanteo relativo a las obras de edificación pública se regulará por su normativa específica.

Artículo 11. *Programa de la obra.*

Cuando el edificio fuera objeto de una oferta al público, los interesados en su adquisición tendrán derecho a que se les informe sobre la programación de la obra, en cuanto a ritmo de ejecución y plazo de terminación, según el plan de trabajos que, en su caso, estuviese establecido.

Artículo 12. *Planos de la obra y documentación complementaria.*

1. La dirección facultativa deberá recopilar en el curso de la obra toda la documentación que se haya elaborado para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Toda esta documentación será depositada en el lugar que ordene dicha dirección y será responsable de su custodia.

2. La documentación indicada en el párrafo anterior irá acompañada de una relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

3. Para el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo, la dirección facultativa tendrá derecho a exigir la cooperación de los empresarios y profesionales que hubieran participado directa o indirectamente en la ejecución de la obra y éstos deberán prestársela.

Artículo 13. *Libro del Edificio.*

Una vez se compruebe el replanteo, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la presente Ley, y se autorice el comienzo de la obra, la dirección facultativa irá formando el Libro del Edificio, con los siguientes documentos:

a) Traslado de las anotaciones que se hagan en el Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias, que sean significativas para el conocimiento, descripción, conservación, así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.

b) Los planos y documentos indicados en el artículo anterior.

e) Las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas.

d) Las calidades de los materiales utilizados, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.

e) Las normas de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida del edificio.

Véase el Decreto 349/1999, 30 diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio (BOCM núm. 11, de 14 de enero 2000).

Artículo 14. *Conservación, depósito y actualización del Libro del Edificio.*

1. Cuando el edificio esté en condiciones de inmediato y definitivo uso por contar con los servicios exigidos en el proyecto con arreglo al cual fue construido, un ejemplar del Libro del Edificio se depositará, en todo caso, bajo la responsabilidad del director facultativo, en el Ayuntamiento del término municipal donde estuviera ubicado el edificio.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, al término de la obra el director facultativo entregará al propietario un ejemplar del Libro del Edificio y éste lo tendrá siempre a disposición de los usuarios que tengan interés en consultarlo. En el caso de una comunidad de propietarios, otro ejemplar se entregará al Presidente en su calidad de representante de la misma.

3. Uno y otro ejemplar del Libro se irán completando o actualizando con la documentación técnica que posteriormente se redacte para llevar a cabo obras de ampliación, reforma o rehabilitación de todo el edificio o alguna de sus plantas, o de intervención en sus elementos comunes.

4. No se otorgarán licencias de primera ocupación o cualquier otro documento que con ese fin prescriban las normas vigentes, si no consta que el Libro del Edificio se ha depositado en el Ayuntamiento correspondiente.

TÍTULO III

De la promoción, enajenación y cesión de uso de viviendas y locales

CAPÍTULO I

De la promoción

Artículo 15. *Promotores.*

1. A los efectos de la presente Ley, se consideran promotores sujetos a sus prescripciones quienes, individualmente o bajo alguna forma societaria legalmente establecida, llevan a cabo, con organización y medios propios o con la colaboración de terceros, la construcción de un edificio para enajenarlo o explotarlo, en todo o en parte, bajo cualquier título jurídico.

2. Lo son también, a los mismos efectos, las entidades privadas, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que, reuniendo las condiciones antes descritas, actúen en beneficio de sus asociados o de comunidades que ellos mismos promuevan.

3. En la presente Ley, los términos enajenación o venta comprenden la transmisión que se realice por adjudicación en cualquier procedimiento público o privado, o por disolución de una previa comunidad de bienes.

Artículo 16. *Ofertas de venta o arrendamiento.*

1. Las ofertas al público, ya sean de venta o arrendamiento, indicarán las características relativas a la construcción y uso del edificio y a las condiciones básicas para su contratación, entre las que deberán incluirse los criterios que vayan a adoptarse, en su caso, sobre las cuotas de participación en gastos comunes.

2. Asimismo, indicarán que se encuentra a disposición de los interesados en la adquisición o arrendamiento el Libro del Edificio que se esté formando en el curso de la obra o, si ésta hubiese concluido, que ya se encuentre en poder del propietario.

3. Los promotores indicarán en sus ofertas si los contratos que celebren incluyen o no convenio de arbitraje para dirimir las controversias que se susciten entre las partes y si existen compromisos entre ellos y las empresas o profesionales que hayan participado en la construcción, mediante los cuales se responsabilicen solidariamente de la calidad y buena construcción del edificio.

Artículo 17. *Publicidad de las ofertas.*

La publicidad de las ofertas de venta de viviendas, plantas o locales, garajes y sus respectivos anejos, será veraz y se ajustará a las calidades y mediciones definidas en los correspondientes proyectos.

Artículo 18. *Información a los interesados.*

1. Cuando se oferte la venta del edificio en construcción, se dará información a los interesados de la existencia del acta de comprobación del replanteo y del programa de trabajos y las licencias o autorizaciones necesarias para iniciar las obras. Si la construcción no se hubiera iniciado, se consignará en las ofertas el formal compromiso de dar información de toda la documentación anteriormente indicada.

2. En las ofertas que realicen los promotores, para la utilización temporal del edificio, mediante arrendamiento o cualquier otro título jurídico por el que se ceda el uso, se indicará, como mínimo, la identificación de la empresa que emita la oferta; las características básicas de la vivienda, planta o local, superficie útil y su repercusión para establecer porcentajes de participación en elementos comunes; el uso al que habrá de destinarse; los servicios e instalaciones de que dispone; el precio o renta por la cesión del uso y la revisión que, en su caso, se prevea, y la participación que se exija en el coste de las operaciones de mantenimiento o conservación. Asimismo, indicará la oferta la posibilidad de consultar previamente el Libro del Edificio.

CAPÍTULO II

Enajenación y cesión de uso

Artículo 19. *Condiciones de los contratos.*

1. Los contratos que se celebren, incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ley, relativos a edificaciones de nueva construcción, deberán especificar las cargas y servidumbres; el plazo de entrega; la participación, en su caso, de los elementos comunes del edificio, con indicación de los criterios objetivos para determinarla; las garantías prestadas por las cantidades entregadas a cuenta del precio, salvo las exenciones legalmente establecidas; las condiciones de pago del mismo, y los contenidos derivados de la aplicación del artículo 16 de la presente Ley.

2. En las escrituras que se otorguen ante Notario o en los documentos administrativos se hará constar si se ha acreditado que el Libro del Edificio se ha puesto a disposición del

adquirente. Cuando se haya realizado la entrega material del edificio, esta acreditación se realizará con la existencia del acta de entrega del mismo.

Artículo 20. *Ventas sobre plano.*

Si la venta del edificio se hace sobre plano, en el momento de su entrega material se hará constar, en un acta de entrega, que el promotor ha puesto a disposición del adquirente el Libro del Edificio y que ésta cuenta con las licencias o autorizaciones para su primera ocupación, uniéndose copias de las mismas a dicho documento.

Artículo 21. *Cesiones de uso.*

Los contratos que tengan por objeto el arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso deberán especificar que el usuario tiene a su disposición el Libro del Edificio, con el fin de que, en cualquier momento, pueda consultarlo y facilitar así el mejor conocimiento de sus instalaciones.

TÍTULO IV

Del uso y conservación del edificio

Artículo 22. *Deber de conservación.*

Los edificios deberán utilizarse de forma que se conserven en perfecto estado de habitabilidad o explotación, y su conservación y mantenimiento se sujetará a las normas que contenga el Libro del Edificio y a aquellas que con el transcurso del tiempo sean aplicables.

Artículo 23. *Intervención en elementos comunes.*

1. Los propietarios o usuarios del edificio no podrán realizar obras que alteren los elementos comunes, salvo que las mismas estén incluidas en un proyecto de reforma o rehabilitación que haya obtenido las licencias de obras y con independencia de los acuerdos o consentimientos que deban obtenerse o prestarse según el régimen jurídico propio del inmueble.

2. Estas obras deberán registrarse en el Libro del Edificio que conservará el Presidente de la comunidad de propietarios, incorporando las nuevas normas e instrucciones de mantenimiento que procedan de las direcciones facultativas, constructores, proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Asimismo, se incorporarán las garantías que asuman los constructores y sus proveedores o suministradores, así como las modificaciones que se introduzcan en las normas de actuación en caso de siniestro o emergencia que se deriven.

Artículo 24. *Seguros.*

Todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daños a terceros.

TÍTULO V

Infracciones y sanciones

Artículo 25. *Infracciones.*

La infracción de las disposiciones de la presente Ley será sancionada administrativamente, previa instrucción del correspondiente expediente.

La imposición de las sanciones llevará aparejada la obligación de subsanación o reparación de las infracciones cometidas por el infractor.

Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves.

Artículo 26. *Infracciones muy graves.*

1. Son infracciones muy graves:

a) La omisión de los estudios geotécnicos de los terrenos sobre los que vaya a construirse un edificio.

b) La modificación del proyecto de obra, prescindiendo de la totalidad de lo establecido en el artículo 8 de la presente Ley.

c) No llevar Libro de Órdenes, Asistencias e Incidencias conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

d) No elaborar el Libro del Edificio de acuerdo con la presente Ley.

e) La falta de veracidad en la publicidad de las ofertas para la venta o explotación de edificios, si afectare a la naturaleza y características esenciales de los mismos.

f) La falta de especificación de las servidumbres y cargas que afectan al inmueble en los contratos celebrados con base en las ofertas publicadas.

g) La falta de aseguramiento del edificio contra incendios y daños a terceros.

h) La falta de conservación del edificio, de tal forma que lleguen a producirse daños para las personas: propietarios, usuarios o terceros.

2. Las infracciones muy graves serán sancionadas con multa de 10.000.000 a 25.000.000 de pesetas.

Artículo 27. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves:

a) Las modificaciones del proyecto que infrinjan alguna de las obligaciones que para su redacción y valoración se establecen en el artículo 5 de la presente Ley.

b) No llevar Libro de Incidencias de la Construcción conforme a lo dispuesto en la presente ley.

c) La formación del Libro del Edificio sin ajustarse al contenido prescrito en la presente Ley.

d) No depositar el Libro del Edificio con arreglo a lo establecido en el artículo 14 de la presente Ley.

e) No facilitar a los Ayuntamientos o propietarios los datos que éstos requieran para actualizar periódicamente el Libro del Edificio.

f) No prestar la cooperación requerida a la dirección facultativa de la obra, por los empresarios o profesionales, prevista en el apartado 3 del artículo 12 de la presente Ley.

g) Omitir en las ofertas al público de venta o arrendamiento algunos de los datos exigidos en el artículo 16 de la presente Ley.

h) La falta de conservación del edificio, cuando constituya un peligro para las personas o se produzcan daños en los bienes de sus ocupantes o de terceros.

i) El incumplimiento de las obligaciones consignadas en el artículo 19, salvo la especificación de cargas y gravámenes, así como en el artículo 20 de la presente Ley.

2. Las infracciones graves serán sancionadas con multa de 5.000.000 a 10.000.000 de pesetas.

Artículo 28. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves:

a) No consignar en el Libro de Órdenes las que se den en el curso de la obra, ni registrar en el Libro de Incidencias las que en el mismo curso se hubiesen producido.

b) No actualizar el Libro del Edificio, si de ello no se derivaran perjuicios para los usuarios o terceros.

c) La omisión de los deberes de conservación del edificio, siempre que no se deriven daños o perjuicios, ni constituyan peligro para sus ocupantes o terceros.

2. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de 1.000.000 a 5.000.000 de pesetas.

Artículo 29. *Infracciones sobre todo o partes del edificio.*

Cuando la infracción o infracciones afectan a varias viviendas, locales o propiedades, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda, local o propiedad diferente.

Artículo 30. *Competencia.*

1. Serán competentes para acordar la iniciación de procedimiento sancionador por infracciones descritas en la presente Ley, los Alcaldes, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2. Serán competentes para imponer las sanciones derivadas de los citados procedimientos las Autoridades y por los importes siguientes:

a) Los Alcaldes y la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, hasta 5.000.000 de pesetas.

b) El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 10.000.000 de pesetas.

c) El Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 25.000.000 de pesetas.

3. Cuando la propuesta de resolución incluya una multa por un importe superior al que alcance la competencia del órgano correspondiente de la Administración que tramitó el procedimiento sancionador, dicha propuesta, con todo lo actuado, se elevará a la Autoridad que sea competente por razón de la cuantía, según las reglas establecidas en el apartado anterior, la cual acordará la imposición de la sanción que resulte procedente.

Artículo 31. *Asignación de los importes.*

El importe de las sanciones impuestas por los órganos de la Comunidad de Madrid se destinará al Programa de Actuación para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid. En el caso de que la sanción sea impuesta por el Alcalde o como consecuencia de un procedimiento instruido por la Administración Local, el importe de la misma corresponderá al respectivo Ayuntamiento.

Disposición adicional primera. *De las edificaciones existentes.*

1. Con carácter general, los edificios ya construidos se adaptarán a lo establecido por la presente Ley, en cuanto a dotarse de normas o instrucciones de conservación y mantenimiento, de acuerdo con las previsiones que reglamentariamente se establezcan.

2. En particular, se exigirá el Libro del Edificio con el contenido indicado en el artículo 13 de la presente Ley, cuando se realicen obras de ampliación, reforma o rehabilitación que afecten a todo el edificio o a alguna de sus plantas, o de intervención en sus elementos comunes.

Disposición adicional segunda. *Programa de actuación para la Calidad de la Edificación.*

La Dirección General competente en materia de Arquitectura elaborará, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, un Programa de Actuación para la Calidad de la Edificación, que contendrá las previsiones de intervención necesarias para fomentar la mejora de la calidad en esta materia.

El referido Programa definirá, con una vigencia de tres años, los objetivos, medios, calendario previsto y los mecanismos de financiación para su virtualidad, actualizándose progresivamente de manera que sea de aplicación permanente.

Disposición transitoria.

Los proyectos visados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán por lo establecido en las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Disposición final primera. *Habilitación reglamentaria.*

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, mediante Decreto, pueda dictar y, en su caso, modificar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor de la Ley.*

La presente Ley adquirirá validez como norma jurídica y entrará en vigor a los cinco meses de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». Asimismo, se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» a los meros efectos de su conocimiento.

§ 21

Decreto 349/1999, de 30 de diciembre, por el que se regula el Libro del Edificio

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 11, de 14 de enero de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90597

La Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación contiene un conjunto de determinaciones que inciden en el subsector de la edificación, pretendiendo lograr unas condiciones propicias a la calidad de la misma, a través, principalmente,de mejorar la información que se pone a disposición de los consumidores.

El artículo 13 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, crea el Libro del Edificio obligando a integrar en el mismo toda la documentación que en él se indica, regulándose en el artículo 14 su depósito,conservación y, en su caso, actualización.

El presente Decreto constituye un desarrollo de lo dispuesto en los citados preceptos de la Ley, si bien, la regulación que en el mismo se efectúa se limita a establecer las cuestiones básicas relativas a la ordenación y composición del contenido del Libro del Edificio, a fin de salvaguardar la seguridad jurídica de los particulares en un ámbito social tan sensible como es el de la construcción. La regulación pormenorizada y de detalle de dicho contenido, dada su naturaleza esencialmente técnica, se efectuará,en aplicación de lo dispuesto en el propio Decreto, mediante Orden posterior.

En la tramitación seguida se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 24 de la Ley del Gobierno 50/1997, de 27 de noviembre.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 22.3 de la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, del Consejo de Estado,se ha evacuado en fecha 21 de octubre de 1999, dictamen favorable por dicho Alto Cuerpo Consultivo.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 g) de la Ley 1/1983,de 13 de diciembre de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 30 de diciembre de 1999

DISPONE

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto tiene por objeto regular los aspectos básicos de la ordenación y composición del contenido del Libro del Edificio.

Artículo 2. *Composición.*

El Libro del Edificio se compondrá de tantos volúmenes diferentes como sea necesario y, como mínimo, de dos volúmenes, uno destinado a la información comprendida en las Partes I a III del índice del artículo siguiente, y otro destinado al archivo de documentos complementarios de estas partes, denominado Parte IV Registro de documentos.

Artículo 3. *Ordenación del contenido.*

El contenido del Libro del Edificio se dispondrá según el índice siguiente:

— PORTADA.

Identificación del edificio.

— PARTE I.
Características del edificio.

A) Del conjunto del edificio.
B) De cada unidad de ocupación.

— PARTE II.

Normas e instrucciones de uso, conservación y mantenimiento.

A) Del conjunto del edificio.
B) De cada unidad de ocupación.

— PARTE III.

Normas e instrucciones de actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia.

A) Del conjunto del edificio.
B) De cada unidad de ocupación.

— PARTE IV.

Registro de documentos.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 22

Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 257, de 26 de octubre de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2016-90558

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, establece en el artículo 26.1.1.4 que, corresponde a la Comunidad de Madrid, la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Establece también en su artículo 26.2 que corresponde a la Comunidad de Madrid en el ejercicio de estas competencias la potestad legislativa, la reglamentaria y la función ejecutiva que se ejercerán respetando, en todo caso, lo dispuesto en la Constitución española.

El 31 de octubre de 2015, ha entrado en vigor el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que tiene como objetivo, integrar, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley del Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima, decimoctava, decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

En el título III, del mencionado Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se recoge el Informe de Evaluación de los Edificios, que unifica en un único documento la evaluación del estado de conservación del edificio, de las condiciones básicas de accesibilidad universal para el acceso y utilización del mismo, estableciendo si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables para satisfacerlas y la certificación de la eficiencia energética.

El Real Decreto Legislativo 7/2015 estableció el mencionado Informe de Evaluación de los Edificios, su obligatoriedad, los sujetos que habían de encargarlo y el calendario para su implantación, previendo que las Comunidades Autónomas regulasen algunos aspectos precisados de desarrollo normativo.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016 incorpora en sus Anexos el modelo de formulario donde se detalla pormenorizadamente el contenido del informe.

El Convenio de Colaboración, suscrito el 20 de octubre de 2015, entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid, para la ejecución del Plan estatal de fomento del

alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, además de establecer el marco de colaboración entre las dos Administraciones Públicas recoge en su cláusula adicional segunda el compromiso de la Comunidad Autónoma de crear y poner en marcha el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios, con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de ayuda relacionada con los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana.

Las disposiciones referidas al Informe de Evaluación de los Edificios y al calendario para la realización del mismo señaladas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, tienen carácter básico, habiéndose dictado al amparo de las competencias que la Constitución española atribuye al Estado en su artículo 149.1.1.a, 8.a, 13.a, 18.a, 23.a y 25.a. Corresponde, así, a las Comunidades Autónomas, y en sus respectivos ámbitos competenciales, su desarrollo normativo.

El presente Decreto tiene por objeto establecer un marco jurídico básico de los aspectos del Informe de Evaluación de los Edificios no regulados en la norma estatal, desarrollando la normativa urbanística autonómica y estableciendo un marco común de actuación para todos los municipios de la Región, siendo la Administración Local, en el ejercicio de sus competencias, la que realice el seguimiento de las actuaciones que se deriven en el cumplimiento de los deberes de conservación establecidos por la normativa urbanística, y de las adaptaciones exigibles en cuanto a ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Asimismo, se establece la creación de un registro unificado denominado Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

El Decreto se estructura en torno a tres capítulos, tres disposiciones transitorias, dos disposiciones finales y un Anexo. El primer capítulo contiene las disposiciones generales que se refieren al objeto del Decreto, su ámbito de aplicación y la competencia de la Comunidad de Madrid. El segundo capítulo regula los elementos esenciales del Informe de Evaluación de los Edificios, tales como los sujetos obligados, el contenido del informe, su vigencia y efectos y la capacitación para suscribirlo. El capítulo tercero contiene la regulación del Registro Unificado de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid. La disposición transitoria primera establece el calendario para la realización del primer Informe de Evaluación, la disposición transitoria segunda, la validez de los Informes de evaluación existentes y la disposición transitoria tercera la validez de los informes de evaluación que contengan inspecciones técnicas en vigor. La disposición final primera habilita el desarrollo futuro del Decreto y la disposición final segunda establece su entrada en vigor. Por último, el Anexo contiene el modelo de declaración responsable del técnico que suscribe el Informe de Evaluación de los Edificios.

En virtud de lo anterior, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 24 de octubre de 2016,

DISPONE:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto regular el Informe de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid y crear el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto es de aplicación a todos los edificios existentes en la Comunidad de Madrid para los que, de conformidad con lo establecido en el apartado 2, resulte exigible el Informe de Evaluación de los Edificios.

2. El Informe de Evaluación de los Edificios será exigible, en los plazos que se indican en la disposición transitoria primera, para los edificios que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Los edificios de tipología vivienda residencial colectiva con una antigüedad superior a cincuenta años desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de rehabilitación con reestructuración general.

b) Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

c) El resto de supuestos cuando la normativa municipal establezca especialidades de aplicación del citado informe en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante, o cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio.

3. La antigüedad de los inmuebles se acreditará según lo descrito en las ordenanzas municipales reguladoras de las Inspecciones Técnicas de los Edificios o, en su defecto, con la fecha que obre en los siguientes documentos o al menos uno de ellos, en el orden de prelación que se indica a continuación:

a) Certificado Final de Obra.
b) Acta de Recepción de la Obra.
c) Licencia de Primera Ocupación.
d) Certificado Catastral.
e) Cualquier medio de prueba admisible en derecho que indique la fecha de terminación de las obras.
f) En defecto de los anteriores, por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

4. Están excluidos del Informe de Evaluación de los Edificios:

a) Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística.

b) Los edificios que hayan iniciado el procedimiento de declaración de ruina urbanística. En caso de que la resolución del procedimiento fuera que el edificio no se encuentra en situación legal de ruina urbanística, el Informe de Evaluación de los Edificios se tendrá que realizar antes de un año desde dicha resolución.

CAPÍTULO II

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 3. *Sujetos obligados a disponer del informe, plazo de presentación y efectos del incumplimiento.*

1. Están obligados a disponer del Informe de Evaluación de los Edificios los propietarios únicos de edificios, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios de los edificios descritos en el artículo 2.2.

2. Los propietarios deberán facilitar a los profesionales que realicen la inspección, el acceso a todas las zonas de los edificios que consideren necesarias para su evaluación, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

3. Los Informes de Evaluación de los Edificios se presentarán, por los propietarios o por sus representantes legales, en el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio, en el plazo máximo de tres meses desde el día en que conste la finalización de la inspección, según lo consignado en el apartado 5 de la declaración responsable que figura en el Anexo del presente Decreto. Todo ello independientemente de las acciones que se hayan adoptado en el caso de haber detectado la existencia de peligro inminente en la inspección realizada.

Los propietarios deberán realizar las obras necesarias para subsanar las deficiencias en el estado de conservación o realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, que se recojan en el Informe de Evaluación de los Edificios.

4. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación de los Edificios regulado por este Decreto tendrá la consideración de infracción

urbanística, con el carácter y las consecuencias que la normativa urbanística autonómica y local prevea.

Artículo 4. *Contenido del Informe de Evaluación de los Edificios.*

1. El Informe de Evaluación de los Edificios tiene por finalidad acreditar la situación en la que se encuentra el edificio en relación con su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética del mismo.

2. El Informe de Evaluación identificará el bien inmueble gráficamente mediante un plano, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada, los aspectos referentes a:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio, comprendiendo una inspección visual de la estructura, fachada y cubierta y las redes comunes de saneamiento y abastecimiento. Respecto a las instalaciones o elementos comunes del edificio que cuenten con la obligación de realizar una revisión técnica según la regulación sectorial específica, tales como ascensores, instalación eléctrica, de calefacción y agua caliente sanitaria, etcétera, el técnico comprobará que cuentan con las revisiones en vigor a las que estén obligadas y, en caso de no tenerlas, o de que sean desfavorables, lo hará constar en el informe, a los efectos de que una vez accedan los datos del Informe de Evaluación de los Edificios al Registro, puedan realizarse por la Consejería competente las acciones oportunas en relación con dichas revisiones.

En el supuesto de que el resultado de la evaluación sobre el estado de conservación del edificio fuese desfavorable, deberán reflejarse en el informe las deficiencias a subsanar y, en su caso, las medidas de seguridad que se hayan adoptado o que sea preciso adoptar para garantizar la seguridad de los ocupantes del edificio, vecinos y transeúntes.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas. En el caso de edificios declarados o incoados Bien de Interés Cultural o Patrimonial y los catalogados urbanísticamente, los ajustes razonables en materia de accesibilidad deberán tener en cuenta la normativa de protección de los mismos.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de los edificios. Dicha certificación deberá estar registrada en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Madrid y encontrarse vigente con arreglo a su normativa reguladora.

No obstante lo anterior, la certificación de eficiencia energética no será exigible para aquellos edificios que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2 del mencionado Real Decreto, se encuentran excluidos del ámbito de aplicación del mismo.

3. El Informe de Evaluación de los Edificios se ajustará al modelo previsto en el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento al Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, debiendo incorporar como mínimo el contenido previsto en dicho Anexo, además del exigido por el presente Decreto y el que, en su caso, se exija por el Ayuntamiento competente.

Dicho informe se deberá realizar mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid www.madrid.org, o mediante cualquier otra facilitada por los Ayuntamientos en su ámbito territorial que genere archivos tipo XML y que contenga los datos exigidos según el Anexo II del citado Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, además de los exigidos por el presente Decreto.

4. Para la realización de la inspección visual a la que se refiere el punto 2.a), el técnico competente deberá visitar todas las zonas, viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el técnico competente deberá proponer a los propietarios la

realización de las pruebas que estime indispensables para la evaluación del edificio. Se deberá consignar en el informe y en la declaración responsable del Anexo del presente Decreto, las fechas en que se han producido las visitas y, en su caso, las pruebas realizadas.

Artículo 5 Vigencia y efectos del Informe de Evaluación de los Edificios.

1. El Informe de Evaluación de los Edificios deberá renovarse con una periodicidad mínima de 10 años, expirando su vigencia el día 31 de diciembre del período decenal correspondiente.

2. El Informe de Evaluación de los Edificios que se refiera a la totalidad de un edificio o conjunto edificatorio, extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

3. Cuando el Informe de Evaluación de los Edificios contenga todos los elementos requeridos de conformidad con la normativa urbanística autonómica y municipal que regula las inspecciones técnicas de los edificios, podrá surtir los efectos derivados de estas inspecciones, tanto en cuanto a la exigencia de la subsanación de las deficiencia observadas, como en cuanto a la realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 6. *Capacitación para suscribir Informes de Evaluación de los Edificios y requisitos exigibles.*

1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos.

A tales efectos, tendrán la consideración de técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios con arreglo a la regulación que al efecto se apruebe mediante Orden del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Ministerio de Fomento.

2. Los técnicos que suscriban el Informe de Evaluación de los Edificios deberán acompañar a la misma declaración responsable según el modelo que se incorpora en Anexo. No será necesaria la declaración responsable para los técnicos pertenecientes a las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las Comunidades Autónomas.

3. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación de los Edificios, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado 1. En estos supuestos no será exigible la declaración responsable prevista en el apartado 2.

4. Las deficiencias que en su caso se observen en relación con el estado de conservación del edificio y con los ajustes razonables exigibles en materia de accesibilidad, se justificarán en el informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba y que informará a la propiedad de lo reflejado en el Informe de Evaluación.

Artículo 7. *Facultades municipales.*

1. Los Ayuntamientos promoverán, planificarán y controlarán la realización de los Informes de Evaluación de los Edificios que se ubiquen en sus respectivos términos municipales, al objeto de revisar el estado del parque inmobiliario, fomentar su mantenimiento y conservación, y adaptarlo gradualmente, según los plazos determinados en este Decreto, a las prestaciones adecuadas de calidad para todas las personas señaladas en la normativa aplicable a los edificios.

2. Corresponde a los Ayuntamientos las facultades de inspección y vigilancia del cumplimiento por los propietarios del deber de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios.

A tal efecto, los Ayuntamientos elaborarán anualmente el listado de los inmuebles sujetos a Informe de Evaluación de los Edificios. Dicho listado, una vez aprobado por el órgano competente, será expuesto al público, por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el tablón de edictos del Ayuntamiento, así como en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, en su caso, en el «Boletín Oficial» y en la sede electrónica del Ayuntamiento. La exposición al público deberá llevarse a cabo en el último trimestre del año anterior a aquel en que venza el plazo máximo para elaborar el Informe de Evaluación de los Edificios.

Asimismo, los Ayuntamientos podrán requerir a los propietarios para que aporten dicho informe. En caso de comprobar que no se ha realizado el referido informe ordenará su práctica o podrá realizarlo en sustitución y a costa de los propietarios.

En el supuesto de que la documentación presentada por los propietarios referente al Informe de Evaluación del Edificio, no cumpla con los requisitos formales esenciales, el Ayuntamiento requerirá al interesado para la subsanación de los defectos observados, concediéndole un plazo máximo de 20 días para la aportación de la documentación requerida y en el caso de no aportarla, se considerará como no presentado el Informe de Evaluación del Edificio.

CAPÍTULO III

Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid

Artículo 8. *Creación del Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.*

1. Se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid, en el que deberán inscribirse todos los Informes de Evaluación de los Edificios correspondientes a edificios sitos en la Comunidad de Madrid.

2. El Registro estará adscrito a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda que será el órgano gestor del mismo.

3. El Registro tendrá carácter administrativo, público y gratuito, y se regirá además de por lo establecido en este Decreto por lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

4. Tratamiento de datos de carácter personal.

Los datos personales serán incorporados y tratados en el fichero de datos de carácter personal denominado «Datos contenidos en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid», creado con este objetivo por Orden de 4 de mayo de 2015, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda.

Artículo 9. *Inscripción en el Registro de los Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.*

1. Los propietarios o sus representantes legales deberán presentar en el Ayuntamiento correspondiente la siguiente documentación:

a) Archivo informático tipo referenciacatastral.iee, generado por la aplicación informática descrita en el artículo 4.3 del presente Decreto.

b) Archivo informático tipo referenciacatastral.pdf, con idéntico contenido que el anterior y generado por la misma aplicación informática, que deberá estar firmado por técnico competente y por el propietario o su representante legal.

c) Archivo informático tipo referenciacatastralDR.pdf que contenga la declaración responsable descrita en el artículo 6.2, firmada por el mismo técnico competente al que se hace referencia en el apartado b) del presente artículo.

2. Los Ayuntamientos, en el plazo de tres meses a contar desde la recepción completa del Informe de Evaluación de los Edificios y documentación adjunta, deberán comunicar el mismo a la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda, para su

inscripción en el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.

Dicha comunicación se llevará a cabo por vía telemática, mediante la aplicación informática a la que se accede desde la página web institucional de la Comunidad de Madrid, www.madrid.org, adjuntando los archivos electrónicos descritos en el apartado 1.

3. Cuando a la vista de la documentación recibida del Informe de Evaluación de los Edificios se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble, el Ayuntamiento correspondiente deberá comunicar la realización de las obras pertinentes, una vez finalizadas, por vía telemática mediante la aplicación informática señalada en el apartado anterior.

4. Por la Dirección General competente en materia de arquitectura y vivienda se procederá a examinar la documentación remitida. Si se apreciara que dicha documentación está incompleta o se observara alguna deficiencia formal que impida su inscripción, se comunicará al Ayuntamiento a los efectos de que por el mismo se requiera al interesado para su cumplimentación o subsanación en el plazo establecido en el artículo 7.2.

5. La inscripción se llevará a cabo en el plazo de tres meses a contar desde la comunicación efectuada por el Ayuntamiento, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo anterior, en el que el plazo de tres meses no empezará a computar en tanto no sea remitida la documentación completa y/o con las subsanaciones oportunas. Transcurrido dicho plazo si el interesado no recibe comunicación en contrario, se entenderá que la subsanación ha sido correcta y se dará por cumplimentada la obligación establecida en el artículo 9.2 de este Decreto, procediéndose a su inscripción en el Registro.

La inscripción de los Informes de Evaluación de los Edificios en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del informe.

Disposición transitoria primera. *Calendario para la realización del primer Informe de Evaluación de los Edificios.*

Sin perjuicio de los plazos más restrictivos que puedan disponer las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios deberá hacerse efectiva, según los casos, en las fechas y plazos que a continuación se indican:

1. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

2. Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de cincuenta años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de este número como en los del número 1) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, solo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión.

3. Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán disponer del Informe de Evaluación de los Edificios en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

4. Al objeto de evitar duplicidades cuando al momento de hacerse efectiva la obligación de disponer del Informe de Evaluación de los Edificios exista un informe de inspección técnica en vigor que, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal, evalúe todos o algunos de los extremos señalados en las letras a), b) y c) del artículo 4.2 del presente Decreto, el informe resultante de aquella se integrará como parte del Informe de Evaluación de los Edificios, debiendo este completarse en aquellos aspectos que le falten.

Disposición transitoria segunda. *Registro de los Informes de Evaluación existentes.*

Los Informes de Evaluación de los Edificios realizados de conformidad con el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, que sean anteriores a la entrada en vigor de este Decreto, y que no se hubieran

presentado en el Ayuntamiento correspondiente, deberán presentarse en la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, a los efectos de considerarse válidamente registrados.

Disposición transitoria tercera. *Renovación de los Informes de Evaluación que contengan inspecciones técnicas en vigor.*

Los Informes de Evaluación de los Edificios que contengan inspecciones técnicas en vigor que se integren como parte del informe, deberán renovarse en la fecha en la que corresponda renovar el informe de inspección técnica que contengan.

Disposición final primera. *Habilitación para su desarrollo y aplicación.*

Se habilita al Consejero competente en materia de arquitectura y vivienda para dictar cuantas normas sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Mediante Orden de la Consejería competente en materia de arquitectura y vivienda se regulará la organización y funcionamiento del Registro, las condiciones de acceso a los datos incluidos en el mismo, así como las medidas de coordinación administrativa que, en su caso, se estimen necesarias, entre este Registro y otros censos o registros municipales y autonómicos que incidan en la misma materia.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

§ 23

Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 105, de 5 de mayo de 1997
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90598

El 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, en su artículo quinto, establece que estas viviendas «se regirán por las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras de 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».

Dentro de la acción reguladora del proceso de calidad de las Viviendas con Protección Pública se han elaborado las presentes Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública, que son, por un lado, una actualización a la evolución técnica y normativa de las NTC-VPO de 1976, con la adaptación a las peculiaridades y necesidades propias de la construcción en la Comunidad de Madrid y por otro, una incorporación de requisitos derivadas de la exigencia social de mejora de calidad de este tipo de edificaciones que poseen un apoyo público concreto, cumpliendo así el mandato establecido en el Decreto 43/1997, de 13 de marzo.

Por lo que en el ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.3 del Estatuto de Autonomía y de la habilitación conferida por la Disposición Final Segunda del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, y conforme a los artículos 1 y 12 del Decreto 270/1995, de 19 de octubre, de estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, dispongo:

Artículo único. *Aprobación de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública.*

Se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que se denominarán abreviadamente NTC-VPP-97, que se acompañan como Anexo a la presente Orden.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

ANEXO

Normas técnicas de calidad de las viviendas con protección pública NTC-VPP-97

Introducción

En el ámbito de las tecnologías y técnicas aplicadas a la edificación, es habitual utilizar en sentido amplio el término norma para denominar un conjunto de especificaciones técnicas. En cambio, para los organismos de normalización nacionales, europeos e internacionales, así como en algunos instrumentos legislativos, el término norma tiene un sentido preciso y diferente al citado, pues remite a un documento con carácter voluntario, cuyo proceso de elaboración implica a todas las partes interesadas y cuya publicación tiene lugar por un organismo de normalización concreto y especializado, entendiéndose el término norma como la norma adoptada por un organismo de normalización reconocido.

En este documento se utiliza la denominación de norma técnica de calidad, siguiendo la tradición de las normas utilizadas en España por el sector de la construcción desde 1976, que, se aclara para evitar confusiones, representan en la actualidad lo que para los organismos de normalización internacionales se denominan especificaciones técnicas.

1. *Objeto.*

Las Normas Técnicas de Calidad establecen las condiciones que deben tenerse en cuenta en el proyecto, construcción, gestión y mantenimiento de los edificios destinados a Vivienda con Protección Pública (VPP), para conseguir un nivel aceptable de calidad durante un período útil proporcional al esfuerzo que contienen y que signifique la satisfacción de los requisitos esenciales siguientes:

– Resistencia mecánica y estabilidad.
– Protección en caso de incendio.
– Higiene, salud y adecuación al medio ambiente.
– Seguridad de utilización.
– Protección frente al ruido.
– Ahorro de energía y aislamiento térmico.
– Racionalidad de su uso y mantenimiento.
– Facilitar el comportamiento de consumo durable.
– Información suficiente a los consumidores.

2. *Alcance.*

2.1. Denominación.

Estas Normas Técnicas de Calidad, se denominan unificadamente como NTC-VPP-97.

2.2. Ámbito de aplicación.

La aplicación de las Normas Técnicas de Calidad se refiere a las tecnologías que intervienen en la edificación de las viviendas, en relación con los materiales, equipos, sistemas, la ejecución de la obra, el montaje de sus instalaciones.

2.3. Criterios de aplicación.

1. Los agentes que intervienen en la promoción, proyecto, construcción y control de las VPP aplicarán estas normas técnicas así como las normas básicas de la edificación y otras disposiciones generales básicas que figuran en cada apartado y aquellas otras que se aprueben en el período de vigencia de estas normas técnicas.

2. Los requisitos de Control y Registro de calidad, cumplirán los que establece la Normativa Básica, las Ordenanzas municipales y aquellas otras que se aprueben durante su

vigencia, teniendo estas normas, el carácter de mínimo en ausencia de regulación específica más exigente.

3. *Requisitos técnicos de calidad de la edificación.*

3.1. Cimentaciones y contenciones de tierras.

Condiciones funcionales y constructivas.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la cimentación y las contenciones de tierras, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las cimentaciones y contenciones quedarán caracterizadas como un conjunto sustentante, estable y resistente, cuyo cálculo deberá basarse en un conocimiento suficiente de:

1. El terreno;
2. la estructura;
3. las construcciones y edificaciones colindantes;
4. las instalaciones o servicios existentes;
5. el tipo y características del edificio;

que permita establecer las presiones admisibles, los empujes, los asientos admisibles y la cota y potencia del nivel freático.

2. Las cimentaciones y contenciones serán capaces de absorber los movimientos diferenciales sin que se produzcan perjuicios para la estabilidad y resistencia del edificio.

3. No transmitirán humedades por capilaridad al interior del edificio. En el caso de los muros, tendrán resuelto su comportamiento como cerramiento, en el caso que proceda, garantizando la protección del interior del edificio de la penetración de humedades, y reforzando esta protección mediante el correspondiente drenaje, cuando se prevea el nivel freático por encima del nivel de arranque del suelo de algún recinto de la edificación.

4. El asiento del plano de cimentación estará situado a una profundidad no inferior a 80 centímetros en relación con el terreno natural.

5. Deberá preverse la adecuada compatibilidad de los materiales empleados, entre sí y con respecto al terreno y al agua en caso de ser previsible la presencia del nivel freático.

6. Documentación. La solución adoptada estará basada en la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones. El proyecto deberá describir en la Memoria Justificativa, las características de los cinco factores señalados en l, así como las solicitaciones de todo tipo para la que ha sido prevista la solución de cimentación.

7. En promociones superiores a 100 viviendas será preciso, además, disponer de un informe geotécnico del terreno tal como se establece en la «NTE-CEG. Cimentaciones Estudios Geotécnicos» que deberá incluirse en la Memoria justificativa.

Disposiciones generales básicas.

8. Las estructuras de cimentaciones y contenciones de hormigón en masa, armado, pretensado cumplirán, respectivamente, las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa y armado, EH-91, y la EP-93 para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado.

3.2. Estructuras.

Condiciones funcionales y constructivas.

Las estructuras deberán proyectarse y construirse de forma que las acciones a que puedan verse sometidas durante su construcción y utilización no produzcan ninguno de los siguientes resultados:

1. Derrumbe de toda o parte de la obra;
2. deformaciones importantes en grado inadmisible;
3. deterioro de otras partes de la obra, de los accesorios o del equipo instalado, como consecuencia de una deformación importante de los elementos sustentantes;

4. daño por accidente de consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original.

Con respecto al cumplimiento de este Requisito Esencial, se describirá en la Memoria justificativa los valores adoptados, distinguiendo entre los siguientes tipos de acciones:

– Acciones permanentes: acciones permanentes debidas a la gravedad; a la presión del suelo, y del agua; deformaciones aplicadas durante la construcción, etcétera.
– Acciones variables: cargas aplicadas sobre suelos, tejados y otras partes de las obras (con exclusión del viento y la nieve); cargas de nieve y de hielo; cargas debidas al viento (estáticas y dinámicas); cargas de agua; acciones térmicas; escarcha; cargas en silos y cisternas; cargas de explotación en puentes y calzadas; acciones producidas por grúas; acciones dinámicas de la maquinaria; cargas de construcción, etcétera.
– Acciones accidentales; impacto; explosiones; acciones debidas al fuego, etcétera.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la estructura, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones funcionales y constructivas:

1. Caracterización. La estructura quedará caracterizada como un conjunto estable y resistente cuyo cálculo deberá estar basado en las acciones (permanentes, variables o accidentales) previsibles.
2. La solución adoptada y su ejecución tendrán en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, tales como flechas o pandeos, y la forma del elemento o su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.
3. En su caso estará resuelto su comportamiento como cerramiento en el supuesto de fábricas resistentes, así como la solución de los encuentros entre el cerramiento y tabiquería con el soporte estructural en los restantes casos, para evitar fisuraciones.
4. Plantas Bajas. En las zonas de vivienda situadas en planta baja, cuando no exista sótano, existirá una separación mediante un espacio aireado de altura libre no inferior a 30 centímetros entre el terreno y los forjados de la planta baja. La ventilación de esta cámara se realizará mediante orificios cuya suma de secciones represente como mínimo el 1/1.000 de la superficie en planta de la cámara.
Los locales o zonas comunes y los sótanos de viviendas, cuando no exista una separación con el terreno, deberán estar impermeabilizados contra las humedades del mismo. En ambos casos, en correspondencia con lo señalado en 3.1.3.
5. Estará resuelta la protección de los materiales estructurales de la agresión ambiental y de la de otros materiales no compatibles, así como la estabilidad ante el fuego de la estructura portante del edificio.
6. Documentación. El proyecto deberá describir en la Memoria justificativa, las características y valores adoptados para los tres tipos de acciones, así como las solicitaciones de todo tipo para las que ha sido prevista la solución de estructura.

Disposiciones generales básicas.

7. Las acciones gravitatorias, de viento, térmicas y reológicas serán las indicadas en la «Norma Básica de la Edificación NBE-AE-88. Acciones en la edificación» considerándose como valor característico de la sobrecarga de uso para habitaciones de vivienda 200 kilogramos/metro cuadrado, de 300 kilogramos/metro cuadrado para las escaleras y zonas comunes, y de 400 kilogramos/metro cuadrado para los garajes.
8. Las estructuras de hormigón en masa, armado, pretensado y los forjados de hormigón cumplirán las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa y armado, EH-91, para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado EP-93, para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado, EF-96, respectivamente.
9. Las estructuras de fábrica de ladrillo cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-FL-90. Muros resistentes de fábrica de ladrillo.
10. Las estructuras de acero cumplirán la Norma NBE-EA-95, que regula el acero laminado, los roblones de acero, los tornillos de alta resistencia, los perfiles huecos, y los perfiles y las chapas conformadas de acero.
11. La estabilidad ante el fuego cumplirá con lo establecido en la Norma Básica de la Edificación. NBE-CPI-96, sobre «Condiciones de protección contra incendio en los edificios».

12. Los elementos prefabricados de forjado deberán disponer de la preceptiva autorización de uso del Ministerio de Fomento en aplicación de lo exigido por Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio.

3.3. Cerramientos exteriores.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los cerramientos de fachadas deberán cumplir satisfactoriamente con su función como cerramiento, que asegure su adecuación a los correspondientes requisitos esenciales: resistencia mecánica y estabilidad, adecuado comportamiento en caso de incendio, protección acústica y comportamiento higrotérmico.

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias del cerramiento y en todo caso se respetarán las juntas estructurales.

3. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan el cerramiento tendrán la adecuada estanquidad al agua de lluvia o nieve así como la necesaria resistencia a la acción del viento y a su propio peso.

4. La resistencia térmica y la disposición constructiva de los elementos componentes de los cerramientos, serán tales, que en las condiciones ambientales previsibles se garantice la ausencia de humedades de infiltración o condensación superficiales e intersticiales.

5. La solución adoptada y su ejecución tendrán en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, y su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

6. Mantenimiento. Estará resuelta la optimización de su conservación y mantenimiento atendiendo a la agresividad del ambiente exterior, orientación y durabilidad, disponiendo de los elementos de ayuda que faciliten la seguridad de los operarios en caso de limpieza o reparación.

Disposiciones generales básicas.

7. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81, sobre «Condiciones Acústicas en los edificios» de forma que exista un aislamiento acústico al ruido aéreo tal, que junto con el proporcionado por las ventanas, dé lugar a un aislamiento acústico global al ruido aéreo, en los locales de reposo a_g no menor que 30 dBA.

8. Además de los requisitos de aislamiento térmico global valorados a través del coeficiente Kg, en cada uno de los cerramientos se cumplirán las condiciones higrotérmicas contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre «Condiciones Térmicas en los edificios» , de forma que los cerramientos tengan un coeficiente de transmisión térmica K del cerramiento no superior a 1,20 W/m^2 C.

3.4. Carpintería exterior.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las ventanas, ventanales y puertas exteriores quedarán caracterizadas por su función como cerramiento, que asegure un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo o higrotérmico permitiendo además, la iluminación, evasión visual y ventilación.

2. Las soluciones constructivas tendrán la adecuada estanquidad al aire, al agua de lluvia o nieve, tanto en el elemento en sí como en las uniones o juntas con las fábricas de cerramiento.

3. La carpintería dispondrá, cuando pueda producirse, de recogida y evacuación del agua de condensación de modo que ésta no cause deterioros en el interior de la carpintería o en la cara interior de la ventana. Tendrán la adecuada resistencia e indeformabilidad frente a la acción del viento o su propio peso. Igualmente deberán prever la ausencia de sobrepresiones o succiones en el marco que dificulte su uso o facilite la infiltración.

4. Se asegurará el funcionamiento correcto de los elementos móviles mediante los herrajes de colgar y de seguridad adecuados.

5. Los materiales de las carpinterías estarán protegidos de la agresión ambiental. No existirá incompatibilidad de los materiales empleados entre sí ni con los materiales de los cerramientos en las que se anclen.

6. Las soluciones de carpintería tendrán resuelto que en sus diferentes formas de uso, no reduce la seguridad de las actividades que se prevea realizar en los espacios colindantes con sus caras.

7. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de limpieza y reparación de los acristalamientos desde el interior sin representar riesgo para las personas.

Disposiciones generales básicas.

8. Se cumplirán las condiciones contenidas en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CA-88, sobre «Condiciones Acústicas en los edificios», y NBE-CT-79, sobre «Condiciones Térmicas en los edificios», aplicables de forma que la carpintería exterior tenga, una permeabilidad clase A2 o superior.

3.5. Barandillas y antepechos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Las barandillas y antepechos quedarán caracterizados por su función de defensa contra la caída.

2. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos, tendrán la adecuada estabilidad y resistencia frente a los esfuerzos previsibles.

3. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos tendrán la rigidez adecuada mediante los anclajes y arriostramientos necesarios.

4. Estarán previstas las juntas de dilatación propias y el respeto de las estructurales del edificio.

5. El sistema de anclaje y el sellado del encuentro de la barandilla con el elemento donde se ancle, no originará penetración de agua ni la corrosión de los anclajes.

6. Se preverá la adecuada protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales entre sí y con los materiales en los que se anclen.

7. Las barandillas y antepechos no deberán tener aberturas de dimensiones mayores de 0,12 metros, ni dispondrán de detalles que puedan ser escalables o representar filos peligrosos.

Disposiciones generales básicas.

8. Para la adecuada resistencia mecánica y estabilidad de las barandillas y antepechos, en el proyecto y su ejecución, se tendrán en cuenta las acciones previsibles y particularmente las prescritas en la normativa y especialmente, en la Norma Básica de la Edificación NBE-AE-88 Acciones en la Edificación, que se resumen a continuación:

En el borde superior se considerará una sobrecarga lineal actuando en sus bordes frontales de 200 kilogramos/metro y una sobrecarga lineal horizontal actuando en su borde superior de 50 kilogramos/metro.

3.6. Persianas y protectores exteriores.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las persianas y protectores exteriores quedarán caracterizadas por su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, por las exigencias de protección contra las excesivas ganancias térmicas por insolación y, en su caso, a las exigencias de seguridad.

2. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las persianas o protectores exteriores, dispondrán de la adecuada estabilidad y resistencia mecánica ante las acciones previsibles de viento y de su propio peso, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles.

3. No interferirán con la apertura de las carpinterías de los huecos.

4. El alojamiento de las persianas enrollables tendrá la adecuada estanquidad al aire y al agua de lluvia o de nieve, aislamiento térmico y solución adecuada para evitar que se comporte como un puente término y acústico.

5. La maniobrabilidad de las persianas y protectores exteriores no exigirá un esfuerzo superior a 15 kilogramos y habrá la posibilidad de fijación en posiciones de uso intermedias que resistan los esfuerzos previsibles debidos al viento.

6. Las persianas y protectores exteriores estarán dotadas de un sistema de bloqueo desde el interior cuando se trate de plantas bajas o situaciones equivalentes, en las que se precise tomar medidas de seguridad contra la intrusión.

7. Estará resuelta la protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales empleados entre sí y con los materiales de las fábricas en las que se anclen.

8. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de limpieza, mantenimiento y reparación teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y operarios.

3.7. Vidriería.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los acristalamientos quedarán caracterizados por las condiciones de diseño de las carpinterías y por las condiciones de defensa contra la caída en barandillas y antepechos, si bien no se considerarán los vidrios templados o armados como elementos únicos de protección, debiendo situarse, al menos, un elemento horizontal resistente a una altura entre 0,90 y 1 metro como seguridad.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la vidriería se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

2. Los acristalamientos tendrán la adecuada resistencia a la acción del viento en su emplazamiento.

3. El sistema de colocación en la carpintería tendrá holgura suficiente para absorber las dilataciones y no transmitir vibraciones.

4. Los elementos acristalados transparentes de gran tamaño que estén instalados en zonas de circulación de personas, estarán dotados de banda señalizadora horizontal de color, a una altura entre 0,60 y 1,20 metros. Cuando sean puertas de paso, se dotará además, de zócalo protector de 0,40 metros de altura.

5. Mantenimiento. Estará resuelta la posibilidad de limpieza, conservación y reposición teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y operarios.

3.8. Particiones.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las particiones interiores quedarán caracterizadas por su función de compartimentación de los espacios y de contribución a las condiciones de intimidad, cumpliendo los requisitos de aislamiento al ruido aéreo, comportamiento higrotérmico y resistencia al fuego.

2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones se considerará que el espesor de éstas, incluido el revestimiento, será como mínimo de 6 centímetros, y de 10 centímetros, incluidos los revestimientos, en los tabiques y particiones que alojen conducciones de diámetro igual o superior a 2 centímetros, salvo en el caso de particiones que tengan resuelto el alojamiento de canalizaciones de los diámetros indicados en sus instrucciones de utilización.

Disposiciones generales básicas.

3. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, sobre «Condiciones Acústicas en los edificios» de forma que el aislamiento al ruido aéreo normalizado R no sea menor que 30 dBA cuando la partición compartimente áreas del mismo uso en la misma vivienda, de 35 dBA cuando la partición separe áreas de distinto uso de la misma vivienda, de 45 dBA cuando la partición separe propiedades o usuarios distintos, y cuando separe espacios de vivienda de los espacios comunes, y de 55 dBA cuando se trate de particiones delimitadoras de locales en los que se sitúan equipos y maquinaria común de la edificación.

4. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre «Condiciones Térmicas en los edificios» de forma que en elementos separadores de locales de vivienda con espacios cerrados no calefactados el coeficiente de transmisión térmica K sea, como máximo 1,60 W/m^2 C, de forma que se alcance como mínimo una resistencia al fuego RF-60, cuando el tabique sea separador de viviendas

distintas y RF-120, cuando la partición sea medianera con otro edificio, o cuando delimite pasillos y paredes de cajas de aparatos elevadores.

3.9. Carpintería interior.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las puertas quedarán caracterizadas por sus funciones de accesibilidad y en su caso, por la adecuada resistencia al fuego.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las puertas, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. El espesor de las hojas de puerta será como mínimo de 40 milímetros en las de acceso a las viviendas y de 35 milímetros en las puertas interiores.

2. Los herrajes de colgar y seguridad serán adecuados para asegurar el correcto funcionamiento, siendo tres el número mínimo de pernios en las puertas abatibles.

3. Las puertas con hoja de vidrio templado sin bastidor tendrán un espesor mínimo de 10 milímetros, y tanto éstas como los frentes transparentes, en otro caso, incorporarán banda señalizadora horizontal de color a una altura entre 0,60 y 1,20 metros.

4. Las puertas de acceso a las viviendas y locales comunes dispondrán de accionamiento interior con resbalón y llave, y con llave desde el exterior.

5. Las puertas interiores dispondrán de accionamiento por ambas caras, con resbalón, y de condena por el interior en los cuartos de aseo, que podrá ser desactivada desde el exterior en caso de emergencia. La anchura libre mínima del hueco de paso resultante en todos los casos, será como mínimo de 0,70 metros.

6. Las puertas de armario y de almacenamiento dispondrán de tiradores.

7. Las puertas de acceso al edificio tendrán cierre de seguridad con llave solamente desde el exterior.

8. Las puertas de dos hojas tendrán fijación arriba y abajo de la hoja que no lleva accionamiento.

Disposiciones generales básicas.

9) Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre «Condiciones de protección contra incendios en los edificios «.

3.10. Almacenamiento.

1. Caracterización. El almacenamiento queda caracterizado por su función de alojamiento de objetos sin interferir en el uso de la vivienda.

2. Las viviendas o cualquier otra unidad de ocupación independiente:

1. Dispondrán o tendrán previsto espacio para el almacenamiento que no interfiera con el uso y funcionalidad, según la disposición del mobiliario en las habitaciones previsto en el proyecto.

2. La proporción mínima de superficie construida para este uso respecto de la útil de vivienda será como mínimo:

Unidad de ocupación	Porcentaje mínimo
Hasta dos dormitorios	3,10
Mas de dos dormitorios	3,80

3. Para que un espacio tenga la condición de espacio de almacenamiento, deberán reunir las condiciones:

1. Fondo mínimo libre, no menor de 0,55 metros.

2. Frente libre modulado en base a los estándares comerciales.

3.11. Revestimientos de paredes y techos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los revestimientos de paredes y techos quedarán caracterizados por su función protectora y decorativa, su resistencia a los agentes y usos a los que previsiblemente están sometidos, por su clase de reacción al fuego y por su durabilidad.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias y se respetarán las juntas estructurales.

3. Exteriores. Los revestimientos exteriores serán resistentes a las heladas y al choque térmico, en función de las condiciones climáticas y orientación. Serán resistentes a la lluvia y estarán protegidos del salpiqueo hasta una altura de 15 centímetros sobre el nivel del plano horizontal que lo pudiera producir.

En los resaltes de los revestimientos exteriores se formarán goterones o se dispondrán vierteaguas, de forma que corten el desplazamiento por escurrimiento del agua mediante barreras horizontales.

4. Interiores. Los revestimientos interiores en los locales húmedos serán impermeables en función del uso del local y de las zonas afectadas por los puntos de suministro de agua.

Las aristas verticales de los revestimientos blandos, como los guarnecidos, estarán protegidas mediante guardavivos dispuestos en las posibles zonas de roce.

5. Durabilidad. No existirá incompatibilidad entre los materiales del soporte y del revestimiento entre sí, ni entre los materiales de anclaje que se utilicen. Los anclajes de los recubrimientos estarán protegidos contra la agresión ambiental.

6. La separación entre falsos techos y cualquier canalización o elemento estructural que éstos recubran será mayor o igual que 3 centímetros.

Disposiciones generales básicas.

7. De acuerdo con la NBE-CPI-96, en las habitaciones y en los recorridos de evacuación normales, los materiales utilizados como revestimiento o acabado superficial tendrán una clasificación igual o más favorable que M2, y M1 en los recorridos en recintos protegidos.

3.12. Revestimientos de suelos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Los revestimientos de suelos quedarán caracterizados por su resistencia al desgaste y al punzonamiento ocasionados por pisadas o muebles, su deslizabilidad y su comportamiento ante el agua, y su estabilidad al ataque de los agentes químicos de uso doméstico, así como por su función decorativa y por su clase de comportamiento al fuego.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos de suelos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias y se respetarán las juntas estructurales.

3. Exteriores. El material de solado en los exteriores será resistente a las heladas en función de las condiciones climáticas, y no deslizante en seco y mojado.

4. Interiores. Los solados de cocinas, cuartos de basura, trasteros, cuartos de almacenamiento y garajes serán resistentes a la acción de la grasa y los aceites. Los solados de los locales húmedos como cuartos de aseo, cocinas y cuartos de basura tendrán una absorción al agua menor o igual al 10 por 100, no siendo deslizantes en mojado.

5. En el encuentro entre solado y el paramento vertical blandos o absorbentes, se dispondrá un rodapié de altura mayor o igual a 4 centímetros. En el encuentro de los peldaños con los paramentos verticales de las mismas características a las anteriores, se dispondrá un zanquín de altura mayor o igual a 4 centímetros.

6. Los solados de madera estarán tratados contra los agentes bióticos.

7. Mantenimiento. Cuando los solados se realicen a partir de piezas, se reservará una cantidad no inferior al 2 por 100 para su entrega al usuario para facilitar posteriores reparaciones.

Disposiciones generales básicas.

8. De acuerdo con la NBE-CPI-96, en las habitaciones y en los recorridos normales de evacuación los materiales utilizados tendrán una clasificación igual o más favorable que M3, y M2 en los recorridos en recintos protegidos.

3.13. Cubiertas.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las cubiertas quedarán caracterizadas por:

1. Su estabilidad estructural y su resistencia a las acciones consideradas en el cálculo de la estructura del edificio y la resistencia a la acción del viento de los materiales de recubrimiento, sea presión o succión.
2. Su seguridad en caso de incendio mediante la adecuada resistencia al fuego de la cubierta y de los encuentros de éstas con medianerías o con elementos de compartimentación en sectores, y la necesaria separación entre lucernarios y huecos verticales que impidan la propagación y extensión de un incendio.
3. Su diseño y construcción, de forma que se evite la filtración de agua hasta las superficies interiores del edificio y se alcance la adecuada protección de los agentes climáticos previsibles mediante una configuración de pendientes que facilite la recogida y la evacuación del agua que recibe en forma de lluvia, nieve, granizo o rocío que aseguren su estanquidad durante un período de vida útil mínimo de diez años en condiciones normales de uso y mantenimiento.
4. Su seguridad de uso, que requiere en las cubiertas no transitables se dispongan los elementos de seguridad contra la caída adecuados para la realización de los trabajos de mantenimiento y reparación, y en las cubiertas transitables se dispongan en su perímetro antepechos de altura mínima 0,95 metros o barandillas de altura 1 metro, cuando la altura de caída sea igual o menor que 25 metros, y de 1,05 metros y 1,10 metros, respectivamente, cuando la altura de caída sea mayor.
5. Su adecuado aislamiento frente al ruido aéreo y, en caso de ser transitable, su aislamiento a los ruidos de impacto.
6. Su aislamiento higrotérmico adecuado a las condiciones climáticas del emplazamiento.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la cubierta, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Cuando la pendiente de la cubierta sea igual o menor que el 10 por 100, se utilizará soldaduras, sellados u otras soluciones que proporcionen continuidad al plano de la cubierta para garantizar la estanquidad al agua del recubrimiento.
3. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación en la formación de pendientes y en el revestimiento de la cubierta, respetando las juntas estructurales.
4. Los elementos sobresalientes en los faldones no interceptarán el curso de la evacuación del agua.
5. Se dispondrán imbornales de seguridad con vertido al exterior, cuando existan petos junto a canalones, o puntos en los que sean posibles los embalsamientos.
6. La sección de las limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua, estarán calculadas en función de la pendiente, del área de recogida y de las intensidades de lluvia de la localidad.
7. La distancia entre las bajantes de desagüe de pluviales no será superior a 20 metros.
8. Se reforzará la impermeabilización y se dispondrán elementos intermedios que consigan, por solapo, la continuidad en los encuentros entre faldones, de éstos con elementos sobresalientes de la cubierta, o con canalones o cazoletas y, en general, siempre que se rompa la continuidad del recubrimiento.
9. Cuando las membranas o las piezas solapables precisen fijación mecánica, se protegerán los elementos de fijación de modo que se garantice la estanquidad.
10. El aislamiento térmico de la cubierta estará por debajo del plano de ventilación de la misma.
11. Durabilidad. Los materiales empleados en el conjunto de la cubierta estarán protegidos de la agresión ambiental y, en las zonas ajardinadas, del ataque de abonos y penetración de las raíces.

12. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de realizar las labores de limpieza y reparación de la cubierta sin representar riesgo para las personas. En las cubiertas inclinadas se dispondrán de elementos fijos que faciliten la seguridad de los operarios en las tareas de conservación y reposición.

Disposiciones generales básicas.

13. En las cubiertas se cumplirán las prescripciones que se establecen en las Normas Básicas de la Edificación:

NBE-AE-88 «Acciones en la edificación;
NBE-QB-90 «Cubiertas con materiales bituminosos»;
NBE-CA-88 «Condiciones Acústicas en los edificios»; que establece un aislamiento mínimo al ruido aéreo R de 45 dBA, que garantice además que el nivel de ruido de impacto percibido en el espacio subyacente LN, siempre que éste sea vividero, no supere 80 dBA.
NBE-CPI-96 «Condiciones de protección contra incendio en los edificios».

14. A efectos de aplicación de la norma NBE-CT-79, «Condiciones Térmicas en los edificios», cuando se sitúe bajo cubierta viviendas o cualquier local habitable, el coeficiente de transmisión térmica K no sea mayor de 0,50 W/m^2. En el resto de casos, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto de la cubierta no sea mayor de 0,90 W/m^2 C.

3.14. Instalaciones de fontanería.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente, quedarán caracterizadas por su función de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. General. La velocidad del agua en la instalación no será mayor de 1,5 metros/segundo.
La red será estanca a una presión doble de la prevista de uso, con un mínimo de 15 kilogramos/centímetro cuadrado y no estará expuesta a las heladas en ningún tramo.
Las canalizaciones y los encuentros de éstas con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.
3. Instalación interior general. Se instalará grupo de sobre elevación en todos los inmuebles a partir de dos alturas, excepto en viviendas unifamiliares o en aquellas que la entidad suministradora garantice la presión en la red general, de forma que la presión de servicio no sea inferior a 10 m.c.d.a.
Se dotará de grupo de presión, cada 60 suministros o fracción. Cuando la presión de servicio exceda de 35 m.c.d.a., se dispondrá válvula reductora de presión.
Cada columna de la red dispondrá de una llave de vaciado.
Se instalarán válvulas de retención en cada columna o en la batería de contadores.
4. Instalación interior de vivienda. El montante estará dotado de drenaje en su punto bajo y estará dimensionado de forma que permita la fácil eliminación de los detritos acumulados.
Para evitar pérdidas de calor, las tuberías de agua caliente se dotarán de aislamiento térmico adecuado.
Para evitar condensaciones y garantizar que la temperatura del agua fría no supera en ninguna situación los 20º C, las tuberías se dotarán de aislamiento térmico adecuado.
La red dispondrá de la posibilidad de vaciado y tendrá desagüe en todo punto de consumo.
Los grifos de las duchas, lavabos y fregaderos dispondrán de mezclador de agua fría y caliente regulado por el usuario.
La instalación podrá independizarse parcialmente por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida por ello el uso de los puntos de consumo de los locales restantes.

En edificios con producción centralizada de agua caliente cada vivienda dispondrá de contadores de agua caliente individuales y llaves de corte, accesibles desde el exterior de la misma.

La instalación de agua caliente dispondrá de la posibilidad de purgado de aire.

Se dispondrá de una llave de paso de abonado en lugar accesible para éste.

Las conducciones de agua fría estarán trazadas de modo que no queden afectadas por el área de influencia de los focos de calor y que, en los paramentos verticales , discurran por debajo de las canalizaciones paralelas de agua caliente, con una separación mayor o igual que 4 centímetros.

La separación de protección entre las canalizaciones de fontanería y cualquier conducción o cuadro eléctrico será mayor o igual que 30 centímetros.

5. Durabilidad. Los materiales de la instalación estarán protegidos de la agresión ambiental, de la producida por otros materiales no compatibles que entren en contacto con ella, y del agua fría o caliente.

6. Mantenimiento. El diseño y la ejecución de la instalación, deberá hacerse de manera que todos los equipos y aparatos sean fácilmente accesibles para su inspección, limpieza y reparación si procede.

7. Normativa. Las instalaciones deberán cumplir con lo determinado en las Normas Básicas para las Instalaciones interiores de suministro de agua.

3.15. Instalaciones de saneamiento.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de saneamiento, con el fin de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, durabilidad y protección frente al ruido quedarán caracterizadas por su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio, en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, en cuanto a la producción de aguas sucias y a los caudales de lluvias previstos.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de saneamiento, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. General. La red horizontal de desagüe en las viviendas y en las zonas comunes del edificio se realizará con pendientes mayores o iguales al 1,5 por 100.

Los sumideros dispondrán de rejilla desmontable y de cierre hidráulico.

Las bajantes tendrán ventilación primaria por su extremo superior, para evitar succiones. Los desvíos o cambios de dirección de las bajantes no podrán realizarse en viviendas inferiores o espacios de circulación. En los edificios de más de 10 plantas dispondrán de columnas de ventilación independientes.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se realizarán mediante arquetas cuando la red sea enterrada, y con registros cuando sea suspendida. Se dispondrá de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Instalación interior particular. El desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas se realizará con botes sinfónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes.

El desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo se realizará a través de sifones individuales registrables, antes de su acometida a las bajantes. Los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos dispondrán de rebosadero.

Los inodoros desaguarán a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que 1 metro.

4. Las conducciones y los encuentros de éstas con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación y anclaje suficiente.

5. Durabilidad. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles en contacto con ellos, y de las aguas sucias.

6. Mantenimiento. El diseño y la ejecución de la instalación, deberá hacerse de manera que todos los encuentros de la bajante con la red horizontal sean fácilmente accesibles para

su inspección, limpieza y reparación si procede. Los puntos de captación de la red de pluviales será accesible para limpieza y estará protegido contra obstrucciones.

3.16. Instalaciones de electricidad y puesta a tierra.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de baja tensión y puesta a tierra en el edificio con el fin de satisfacer los requisitos de seguridad de utilización y de funcionalidad, quedarán caracterizadas por la potencia eléctrica demandada necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo, las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos domésticos, calefacción, ascensores, equipos de presión y otros usos. Todo ello en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, y por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

En las soluciones constructivas de la instalación eléctrica, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La tensión nominal de servicio será de 220 V.

3. Los circuitos de alumbrado podrán admitir una simultaneidad de uso del 66 por 100 en las viviendas, y del 100 por 100 en las zonas comunes.

4. La intensidad mínima de cualquier toma de corriente será de 10 amperios en los circuitos de alumbrado, 16 amperios en los circuitos destinados a usos domésticos y de 25 amperios en los de cocinas eléctricas.

5. Los circuitos estarán canalizados bajo tubo registrable para facilitar el tendido y reparación de las líneas. Al comienzo de cada circuito se instalará un dispositivo de protección contra sobre intensidades.

6. Los contadores estarán situados en la acometida a la red general de distribución, de forma que se facilite su lectura.

7. Las instalaciones especiales como ascensores, grupos de presión, etcétera, tendrán acometida, contador y dispositivo de protección propios.

8. La separación de protección entre los cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua, calefacción o gas será mayor o igual que 30 centímetros, y respecto de las instalaciones de telecomunicaciones, interfonía o antenas, mayor o igual que 5 centímetros.

9. La línea de puesta a tierra será independiente de las otras conducciones no previstas para este fin. Las líneas de protección de las viviendas, de las antenas, de los pararrayos y de las grandes masas metálicas del edificio estarán conectadas a la línea principal de puesta a tierra.

10. La conexión a la conducción enterrada se realizará mediante arqueta registrable.

11. La tensión de contacto en cualquier masa del edificio será inferior a 24 V.

12. En cualquier punto de la instalación la resistencia será menor de 20 ohmios.

13. En las zonas comunes del edificio, portal, escaleras y el acceso a las viviendas, destinadas fundamentalmente a tránsito, con el objeto de facilitar la seguridad y mantenimiento, el alumbrado artificial podrá realizarse de dos formas:

1. Por circuitos independientes de portal y cada una de las plantas, activados con sensores de presencia.

2. Por dos circuitos como mínimo; uno destinado a la circulación habitual de caja de ascensores y portal, y otro complementario destinado a caja de escalera. Ambos circuitos dispondrán de testigos luminosos en los pulsadores.

14. La identificación de la edificación, se realizará de forma que sea visible fácilmente de día y noche, desde el punto más alejado del lado opuesto de la vía pública, por lo que se realizará con indicadores numéricos con iluminación.

15. Normativa. Las instalaciones cumplirán con lo determinado en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

3.17. Instalaciones de telefonía e interfonía.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán caracterizadas por la posibilidad de conexión con la red telefónica y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal o entrada al conjunto, hasta cada vivienda, con posibilidad de apertura del portal desde cada vivienda.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La canalización general se tenderá a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida a cada vivienda.

3. La separación de protección entre las instalaciones de telefonía o interfonía y otras conducciones paralelas de agua, gas o electricidad será mayor o igual que 5 centímetros.

4. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

5. Mantenimiento. Las líneas estarán canalizadas bajo tubo registrable para facilitar la instalación, conexión y reparación de los circuitos.

3.18. Instalaciones de antenas de TV y FM.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de antena de televisión TV y de frecuencia modulada FM deberá satisfacer los requisitos funcionales además de los requisitos de resistencia mecánica y estabilidad y seguridad de utilización. La instalación quedará caracterizada por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de la antena y de su red de distribución, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que sus fijaciones no causen perjuicios al recubrimiento de la cubierta.

2. La separación entre mástiles de antena será mayor o igual que 5 metros.

3. El equipo de captación de la antena quedará alejado de cualquier red eléctrica de alta tensión, al menos vez y media la altura de su mástil.

4. Las líneas de distribución estarán canalizadas bajo tubo registrable para facilitar la instalación, conexión y reparación de las líneas.

5. La canalización general de distribución se tenderá a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida a cada vivienda.

6. La antena quedará protegida con toma de tierra.

7. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

3.19. Instalaciones de pararrayos.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. La instalación de pararrayos deberá satisfacer los requisitos esenciales de resistencia mecánica y estabilidad, protección contra el fuego y seguridad de utilización, y quedará caracterizada por la protección contra las descargas eléctricas atmosféricas que ofrezca, considerando el volumen, forma y características constructivas del edificio a proteger, así como la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de pararrayos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán pararrayos en los edificios con alturas superiores a 12 plantas y en los de altura inferior, cuando la experiencia local lo aconseje.

3. La longitud del mástil estará comprendida entre 2 y 4 metros.

4. El mástil estará situado sobre un soporte resistente no metálico, en la parte más alta del edificio.

5. La red conductora estará formada por un cable desnudo tendido por el exterior de las fachadas o patios, de forma que no sea directamente accesible desde las ventanas o terrazas de las viviendas y protegido en su base con un tubo resistente hasta una altura de 2 metros , desde el nivel del suelo.

6. La red estará tendida sobre las cubiertas de modo que discurra por los caballetes y limatesas, evitando las limahoyas.

7. Se dispondrá de una arqueta de conexión a la toma de tierra y que quede asegurada una resistencia menor de 10 ohmios.

3.20. Instalaciones de calefacción.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de calefacción deberá satisfacer los requisitos esenciales de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico. La instalación quedará caracterizada globalmente por la potencia calorífica necesaria, cuyo cálculo deberá estar basado en la demanda energética de los locales calefactados. Para la evaluación de las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la NBE-CT-79 con el fin de racionalizar su consumo energético, y los coeficientes de transmisión térmica máximos de los cerramientos, carpinterías, tabiquerías y cubiertas señalados en los apartados correspondientes de estas normas.

En las soluciones constructivas de la instalación de calefacción, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La instalación se regulará, como mínimo, mediante un termostato situado en el local de mayor carga térmica o más característico, o mediante un sistema centralizado de control de la temperatura de calefacción en función de la exterior.

3. En el caso de instalaciones colectivas, el servicio a cada vivienda se podrá interrumpir desde el exterior de la misma.

4. Los focos de calor se podrán regular individual y manualmente.

5. Los generadores de calor serán de fácil registro, limpieza y mantenimiento. Cuando el generador sea caldera de agua caliente alimentada con combustibles líquidos o gaseosos, su rendimiento a potencia nominal y con carga parcial corresponderá a la marca de dos estrellas.

6. La temperatura de la instalación o de los focos de calor se regulará automáticamente cuando éstos sean autónomos.

7. Las canalizaciones de la instalación serán estancas.

8. Las calefacciones por agua caliente dispondrán de vaciado, purgado de aire y expansión de agua.

9. Las canalizaciones y los encuentros con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.

10. La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de calefacción por agua caliente y de cualquier conducción, o cuadro eléctrico será mayor o igual que 30 centímetros.

11. Los materiales de la instalación de calefacción estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua caliente.

12. En edificios de usos múltiples se dispondrá de un sistema de calefacción independiente para los usos no residenciales, pudiendo ser común la instalación de combustible.

13. Las canalizaciones se calorifugarán de acuerdo con la tabla siguiente:

	TEMPERATURA DEL FLUIDO EN ºC			
Diámetro D de tubería en mm	**40-65**	**65-100**	**101-150**	**>150**
D < 32	20	20	30	40
32 < D < 50	20	30	40	40
50 < D < 80	30	30	40	50
80 < D < 125	30	40	50	50
125 < D				

Espesor mínimo de aislamiento de 0,30 W de conductividad, en milímetros.

2. Normativa. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

3.21. Instalaciones de gas.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones receptoras de gas deberán atender a los requisitos esenciales de protección en caso de incendio y seguridad de utilización, quedando caracterizadas por la capacidad de suministro estimada en base a las demandas de gas para los usos previstos.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La red será estanca en todos sus tramos, no estando expuesta a choques ni deterioros.
2. La red estará trazada fundamentalmente por conductos técnicos abiertos al exterior en una superficie mayor o igual que 100 centímetros cuadrados por su parte inferior y que 150 centímetros cuadrados por su parte superior.
3. La red atravesará las fachadas y particiones mediante pasamuros.
4. Las canalizaciones y los encuentros con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.
5. La instalación se podrá independizar parcialmente por medio de llaves de paso situadas al menos a la entrada del edificio, en la acometida, antes de cada contador, en cada montante, y para cada abonado o vivienda, así como de cada aparato de consumo.
6. En los edificios de vivienda colectiva los contadores se dispondrán en locales situados a este único efecto en las zonas comunes, en interior de armario con registro o puerta practicable provista de cerradura y llave normalizada. En la vivienda unifamiliar el contador se situará en nicho directamente accesible desde el exterior.
7. Los aparatos de consumo estarán situados de modo que sean fácilmente registrables y desmontables en locales ventilados que garanticen aire para la combustión permanente en cantidad acorde a su potencia.
8. La separación de protección de las canalizaciones de gas y otras paralelas será mayor o igual que 30 centímetros y mayor o igual que 1 centímetro en los cruces.
9. Los calentadores no estarán situados en los cuartos de aseo, ni sobre las calderas, cocinas o elementos similares, distanciándose más de 40 centímetros en horizontal de cualquier punto de fuego, y, para los de potencia superior a 150 kilocalorías/minuto, que no dispongan de evacuación, distanciándose más de 1 metro del techo.
10. El agua condensada en las conducciones de gases húmedos podrá ser evacuada.
11. Los materiales estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del gas utilizado.

2. Normativa. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Gas, en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

3.22. Instalaciones de evacuación de humos y gases.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán satisfacer los requisitos funcionales, de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio, salud, higiene y protección del medio ambiente, y de ahorro de energía y aislamiento térmico. Quedarán caracterizadas por su capacidad de tiro. La capacidad de tiro o de empuje de evacuación, se basará en el caudal de humos y gases a evacuar, la diferencia de temperatura entre los productos de combustión y el aire exterior y la altura de la chimenea o conducto de evacuación.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Los conductos de evacuación de productos de la combustión no podrán utilizarse para otros usos y su boca de salida al exterior deberá ser independiente entre tiro natural y tiro forzado.

3. La instalación compuesta por aparato de gas para calefacción, agua caliente sanitaria o mixto y tiro, podrá ser de los tipos siguientes:

– De circuito estanco y tiro natural o forzado.
– De circuito abierto y tiro forzado al exterior, a través de muro o a través de chimenea individual, diseñada a tal fin.
– De circuito abierto y tiro natural al exterior, a través de conductos tipos «shunt» (según ITC MI-IRG-01.40), exclusivos para este fin.

4. El remate del conducto sobre la cubierta facilitará la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno, disponiendo de deflectores estáticos diseñados para que impida el revoco de los gases. En situaciones de previsible heterogeneidad en dirección y sentido de vientos incidentes, por microclima u obstáculos, se dotará de deflectores estáticos y dinámicos a la vez.

Su boca estará por lo menos un metro por encima de las cumbreras, muros u obstáculos situados en un radio de influencia de 10 metros, y a nivel superior del borde superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana comprendida en un anillo de 10 a 50 metros de radio.

5. La acometida desde el aparato hasta la canalización de evacuación será metálico con superficie interior lisa.

6. Los conductos de acometida y de evacuación, serán estancos tanto por las características de los materiales como por el procedimiento empleado para la ejecución de las uniones y estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de la acción de los humos y gases a evacuar.

7. En chimeneas de calefacción central, interiores al edificio, el conducto de humos irá encerrado en un recinto estanco al humo y resistente a la temperatura de 400 ºC. El recinto tendrá una resistencia térmica que impida que la temperatura de la pared de los espacios contiguos al mismo sea superior en 5 ºC a la temperatura ambiente de proyecto, y en ningún caso superior a 28 ºC.

8. La separación de protección entre el conducto de evacuación y las canalizaciones paralelas de gas será mayor o igual que 5 centímetros.

9. Los conductos estarán aislados térmicamente para impedir el enfriamiento de los gases.

3.23. Instalaciones de depósitos de combustibles.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de depósitos de combustibles deberán satisfacer los requisitos de seguridad en caso de incendio y de utilización. Quedará caracterizada por las necesidades de consumo de combustible y la autonomía fijada por las normas de diseño y habitabilidad aplicables.

En las soluciones constructivas de la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La capacidad mínima de almacenamiento en instalaciones centralizadas será suficiente para un mes, con un mínimo de 5.000 litros en el caso de combustibles líquidos, y la correspondiente a quince días de máxima demanda en el caso de los gases licuados de petróleo. Para el carbón, la capacidad mínima de almacenamiento se fija en tres meses de máxima demanda.

3. La separación de protección entre los depósitos de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos y la sala de calderas se realizará mediante un muro cuya resistencia al fuego será mayor o igual que RF-240.

4. Las puertas de los locales en los que se almacenen combustibles tendrán una resistencia al fuego mayor o igual que RF-120.

5. Las distancias de protección entre los depósitos de combustible y otros locales o instalaciones se calculará en función de su capacidad de almacenamiento, su situación, enterrada o de superficie y la peligrosidad del local o instalación de la que se deba aislar, como locales habitados líneas eléctricas, etcétera.

6. Los materiales de la instalación estarán protegidos de la agresión ambiental, del tipo de combustible y de otros materiales no compatibles.

2. Normativa. El suministro e instalación de depósitos deberá cumplir en todo momento, lo dispuesto en la legislación vigente, aplicable a este tipo de instalaciones.

3.24. Instalaciones de evacuación de basuras.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de evacuación de basuras se caracterizará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios y del servicio de recogida, respetando los requisitos de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización y protección frente al ruido.

En la solución de los elementos constructivos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La protección contra el fuego del local de almacenamiento garantizará una resistencia al fuego mayor o igual que RF-60 para el cerramiento y mayor o igual que RF-30 para las puertas.

2. El local de almacenamiento dispondrá de la posibilidad de limpieza por baldeo o con manguera y existirá un desagüe con sumidero.

3. El local estará dotado de «shunt» de ventilación.

3.25. Instalaciones de ventilación.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de ventilación deberán satisfacer los requisitos funcionales y atender a los requisitos esenciales de protección contra incendios, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía. Las instalaciones quedarán caracterizadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, con el fin de conseguir el bienestar y salubridad de las personas y las condiciones higiénicas de renovación de aire.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La aportación mínima de aire exterior será de 7,5 l/s y persona.

2. La velocidad máxima de aire en las zonas de ocupación será de 0,25 m/s a una altura inferior a 2 m.

3. Las cocinas dispondrán de un conducto vertical de aire, independiente de la ventilación natural por los huecos de fachada y del conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión de las calderas.

4. Las cocinas dispondrán además de un sistema mecánico independiente capaz de evacuar un mínimo de 50 l/s de aire de forma voluntaria.

5. Las cocinas dispondrán de un orificio de entrada de aire a ras de suelo, con una sección de mayor o igual que 60 centímetros cuadrados.

6. Los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior dispondrán de un conducto vertical de salida de aire.

7. Las salas de máquinas dispondrán de un conducto vertical de salida de aire, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.

8. Los locales donde se instalen aparatos de gas dispondrán de entradas de aire suficiente para la combustión, a una altura sobre el suelo mayor o igual que 30 centímetros.

9. Los garajes de superficie superior a 40 metros cuadrados dispondrán de un sistema de ventilación forzada capaz de suministrar 5 l/s por metro cuadrado y los de superficie inferior a 40 metros cuadrados podrán disponer exclusivamente de un sistema de ventilación natural.

10. En los sistemas colectivos de ventilación forzada por extracción, el encuentro del colector con los conductos individuales formará un ángulo menor de 45 grados con la vertical.

11. La sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar será mayor o igual que 200 centímetros cuadrados.

12. Los conductos serán verticales y sus paredes interiores serán lisas y estarán aisladas frente a los enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

13. Los materiales de los conductos estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

3.26. Instalaciones de ascensores.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de ascensores deberá satisfacer los requisitos funcionales y los de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio y de seguridad de utilización y quedará caracterizada por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación del ascensor, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Cuando exista un tramo largo de hueco sin puerta de piso, se deberá prever una posibilidad de evacuación de los ocupantes de la cabina situada a una distancia superior a 11 metros.

3. Deberá preverse orificios de ventilación en la parte superior del hueco mayores o iguales al 2,5 por 100 de la sección transversal del mismo.

4. El conjunto formado por las puertas de piso y toda la pared del hueco o la parte de ella situada enfrente de una entrada de cabina deberá formar una superficie continua en toda la anchura de la abertura de la cabina.

5. La distancia horizontal entre la pared del hueco y el umbral o embocadura de la cabina o puerta deberá ser inferior a 15 centímetros.

6. La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable, tendrá al menos las dimensiones: fondo en el sentido de acceso, 1,20 metros; ancho, 0,90 metros; superficie, 1,20 metros cuadrados.

Las puertas en recinto y cabina serán automáticas con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.

7. El foso del hueco estará protegido de las infiltraciones de agua.

8. Las paredes, forjados de piso y techo de los cuartos de máquina deberán absorber los ruidos inherentes al funcionamiento de los ascensores.

9. Deberá estar previsto en el techo o vigas del cuarto de máquinas uno o varios soportes o ganchos metálicos para facilitar las maniobras durante el montaje o reposición.

10. El suelo de los cuartos de máquinas no será deslizante.

11. Las puertas de acceso en cada piso tendrán una resistencia al fuego mayor o igual a RF-30.

12. Las puertas de piso, podrán ser desenclavadas desde el exterior por medio de una llave que se adapte al triángulo de desenclavamiento. Las puertas, de piso o de acceso a la cabina, sean deslizantes horizontales con maniobra automática, dispondrán de un dispositivo sensible de protección que mande la reapertura de la puerta en caso de que un pasajero sea golpeado por la puerta durante el movimiento de cierre.

13. No se podrá abrir una puerta de acceso a piso a menos que la cabina esté parada o a punto de detenerse. El ascensor no podrá funcionar si está abierta una puerta de piso.

14. No se podrá hacer funcionar el ascensor si la puerta de la cabina está abierta.

15. La cabina deberá estar provista de alumbrado eléctrico permanente que asegure una iluminación de 50 lux como mínimo en el suelo y de alumbrado de emergencia.

16. La cabina dispondrá de un paracaídas capaz de detenerla con plena carga a la velocidad de disparo del limitador de velocidad. Las cabinas dispondrán de aberturas de ventilación, situadas en la parte superior e inferior de las mismas, de una superficie mínima del 1 por 100 de la superficie útil de la cabina.

17. La máquina dispondrá de un dispositivo manual de socorro que permita llevar la cabina a un nivel de acceso mediante un volante liso para esfuerzos inferiores a 400 N y maniobra eléctrica para esfuerzos superiores.

18. Se indicará en la cabina la carga nominal del ascensor, expresada en kilogramos, así como el número máximo de personas.

19. El usuario dentro de la cabina y después del cierre de puertas, dispondrá de al menos dos segundos para pulsar el botón elegido, antes de que se pueda ejecutar una llamada desde el exterior.

3.27. Condiciones térmicas.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efectos de aplicación de la norma NBE-CT-79, «Condiciones Térmicas en los edificios», se establecen tres requisitos de calidad que perfeccionan su contenido:

2. Cubiertas. Cuando se sitúen bajo cubierta viviendas o cualquier local habitable, el coeficiente de transmisión térmica K no sea mayor de 0,50 W/m^2 C.

3. Plantas diáfanas. Cuando se sitúen viviendas o cualquier local habitable sobre plantas bajas diáfanas o expuestas a la intemperie, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto del forjado no será mayor de 0,50 W/m^2 C. En el resto de los casos, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto del forjado no será mayor de 1,20 W/m^2 C.

4. Viviendas. Cuando el sistema de calefacción adoptado sea del tipo individual, los locales colindantes con la unidad de vivienda, deberán ser considerados, para el cálculo de las cargas térmicas, Coeficiente de Transmisión K, como no calefactados.

3.28. Protección frente al ruido.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efectos de aplicación de la norma NBE-CA-88, «Condiciones Acústicas en los edificios», se establece un requisito de calidad que perfeccionan su contenido:

2. Forjados. En los elementos horizontales de separación, a los efectos del artículo 14 de la norma, el aislamiento acústico a ruido de impacto Ln exigido, se establece en 75 dBA.

3.29. Accesibilidad.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efecto de aplicación del Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, por el que arbitran medidas mínimas de accesibilidad en el edificio y de la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid, será obligatoria la instalación de ascensor, en aquellos edificios cuya altura sea superior a planta baja + tres plantas, debiendo ser itinerarios practicables:

1. La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.

2. La comunicación interior entre el acceso al edificio y las zonas de distribución interior y uso común de los mismos.

3. La comunicación vertical entre la zona de acceso al edificio y las zonas de uso común, y las de acceso a las viviendas.

§ 24

Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 160, de 8 de julio de 1998
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90599

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. En ejercicio de dicha competencia y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de Vivienda de los ciudadanos de Madrid, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el 16 de abril de 1996 y la Asamblea de Madrid ratificó en su sesión plenaria de 19 de junio siguiente el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

El mencionado Plan creó la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la Vivienda de Protección Oficial en cuanto permite ajustarse a las necesidades propias de la población madrileña. Dicha figura tuvo su consagración legal con la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, regulándose su régimen jurídico por el Decreto 43/1997, de 13 de marzo. En este último texto se establece, entre otros extremos, que las Viviendas con Protección Pública se regirán 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 técnicas de calidad de. las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, las cuales fueron aprobadas por Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública constituyen, por un lado, una actualización a la evolución técnica y normativa de las Normas Técnicas de Calidad de la Vivienda de Protección Oficial de 1976, con la adaptación a las peculiaridades y necesidades propias de la construcción en la Comunidad de Madrid, y por otro, una incorporación de los requisitos derivados de la exigencia social de mejora de la calidad de este tipo de edificaciones que poseen un apoyo público concreto.

La necesidad de actualizar las normas de calidad de toda la Vivienda de Protección Oficial y el evitar que se incurra en discriminaciones en cuanto a la calidad de las viviendas protegidas que se promueven en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aconsejan el establecer que la Vivienda de Protección Oficial se rija en el futuro, en cuanto a la calidad de la misma, igualmente, por las normas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y por lo previsto en esta materia en las Normas Municipales de Edificación en cuanto no se opongan a lo establecido en aquéllas.

Por otra parte, conscientes de la trascendencia de tal medida, que afecta a todo el proceso inmobiliario en el que se haya involucrado una multiplicidad de agentes, tanto

públicos como privados, se establece un período de adaptación hasta que tal medida tenga plenos efectos.

En su virtud, en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.3 del Estatuto de Autonomía, y conforme con los artículos 1 y 12 del Decreto 270/1995, de 19 de octubre, de estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

Articulo único.

Las viviendas de nueva construcción calificadas como Viviendas de Protección Oficial que se promuevan en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid deberán cumplir las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobadas por Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes («Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de 5 de mayo de 1997) y las normas de calidad que estén establecidas en las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras de planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a lo establecido en aquellas, no siendo de aplicación las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial establecidas por Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977.

Disposición transitoria.

Las promociones de Viviendas de Protección Oficial respecto de las cuales se haya obtenido calificación provisional o se haya solicitado la misma, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, así como aquellas respecto de las que se realice la solicitud dentro de los tres meses siguientes a dicha entrada en vigor, podrán acogerse voluntariamente a lo establecido en ella o regirse por lo dispuesto en las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial establecidas por Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977.

Disposición final.

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 25

Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 246, de 9 de octubre de 2020
Última modificación: 9 de abril de 2026
Referencia: BOCM-m-2020-90577

El artículo 128.2 de la Constitución reconoce la iniciativa pública en la actividad económica, lo que, conforme está comúnmente aceptado, implica la superación del denominado principio de subsidiariedad en el ámbito de la economía, de forma que no es precisa una ausencia de iniciativa privada para que pueda producirse la iniciativa pública.

Aparte de otras técnicas como la de fomento, las Administraciones Públicas en ocasiones, bajo el principio de adherencia al fin público, pueden adoptar medidas que incidan, de manera directa o indirecta, sobre la economía, a través de la gestión adecuada de su patrimonio, o bien a través de cualquier otra medida o iniciativa que, directa o indirectamente, incidan en ámbitos determinados que así lo justifique el interés público.

Ahora bien, la iniciativa pública en la economía no se sujeta a los mismos criterios que la iniciativa privada. En efecto, es el interés público el que debe marcar el objetivo y finalidad en la actuación. Además, en este tipo de actuaciones es posible que confluyan simultáneamente distintos fines públicos, lo que en tales casos obligará a delimitar el que se considera como fin público prevalente, a efectos de determinar, entre otros aspectos, el régimen que le resultará de aplicación. En el presente caso el fin público perseguido es el de lograr la utilización eficiente de un patrimonio público actualmente falto de uso, para lograr destinarlo a la finalidad prevista para el mismo, en concreto a la promoción de vivienda.

La adecuada y eficiente gestión de los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran las redes supramunicipales, pasa por destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, siendo dicha eficiente gestión de los suelos la finalidad que se persigue por la presente norma, evitando así que los mismos permanezcan en desuso y sin cumplir su finalidad legal.

La Comunidad de Madrid debe necesariamente intervenir en la actividad a desarrollar en dicho suelo, mediante la aplicación de sus políticas de vivienda para determinar quién puede acceder a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento, promoviendo la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna.

La Constitución española determina, en su artículo 47, como uno de los principios rectores de la política social y económica el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, especificando que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la

Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La disposición final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias. Comoquiera que las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto, participarán de la protección de la Ley 6/1997, de 8 de enero, este se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

Con la finalidad de lograr una gestión eficiente de este patrimonio público, constituido por los suelos que de acuerdo con el planeamiento urbanístico integran redes supramunicipales, para destinarlos entre otros fines a la promoción de viviendas públicas, en consonancia con lo dispuesto en la normativa urbanística (artículo 36 y 91 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), la Comunidad de Madrid otorgará concesiones administrativas de dominio público a terceros, quienes ejercerán la actividad de promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

En este contexto, el presente Decreto tiene como objetivo regular el régimen de asignación y uso de viviendas que se pongan a disposición de los usuarios por quienes construyan viviendas en virtud de una concesión administrativa otorgada por la Comunidad de Madrid.

La normativa reguladora de las viviendas con protección pública, viene constituida, esencialmente, por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid y las viviendas a las que se aplica el presente Decreto estarán sometidas a su régimen jurídico y de protección. La presente norma, por una parte, viene a complementar la regulación existente, en la medida en que aquel no contempla la regulación del procedimiento a emplear para la asignación de las viviendas y, por otro lado, prevé requisitos específicos de acceso teniendo en cuenta la mayor duración de la vigencia de la concesión, que la duración máxima del régimen legal de protección de viviendas destinadas a arrendamiento.

Por tanto, es objeto de esta norma regular el procedimiento que se tendrá que emplear para la asignación de las viviendas promovidas sobre suelo de redes supramunicipales, estableciendo un mecanismo que garantice su asignación objetiva y ordenada, contemplando determinados colectivos preferentes, así como el posterior uso de tales viviendas sobre la base de contratos de arrendamiento a suscribir entre el concesionario y los usuarios finales de las viviendas.

Las viviendas objeto de este proyecto que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

Resulta preciso abordar la regulación normativa del procedimiento de asignación de estas singulares promociones de viviendas en redes supramunicipales, toda vez que el único precedente normativo existente, la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión de uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, precisa indefectiblemente ser actualizada.

La norma se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en particular, a los principios de necesidad y eficacia, así como de proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, viene justificada por el interés general, dado que, como se ha destacado, pretende ordenar el efectivo acceso a las viviendas construidas al amparo de un título habilitante otorgado por la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se adecúa al principio de proporcionalidad, dado que, la norma proyectada contiene la regulación imprescindible a fin de fijar aquellos criterios necesarios para el cumplimiento de sus fines; regular un procedimiento de asignación de estas viviendas fundamentado en los principios de publicidad y concurrencia.

De la misma forma, este Decreto se adecúa al principio de seguridad jurídica, pues su tramitación se ajusta al procedimiento previsto en la normativa vigente de aplicación, y al principio de transparencia, ya que en aplicación del mismo, la Comunidad de Madrid ha posibilitado el acceso a los documentos propios del proceso de elaboración de este Decreto, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y el artículo 16 de la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid; ha definido los objetivos de este Decreto y su justificación en el preámbulo; y asimismo, con carácter previo a su elaboración se ha cumplido con el trámite de consulta pública a través del Portal de Transparencia de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, se adecúa al principio de eficiencia, ya que esta norma no conlleva cargas administrativas innecesarias o accesorias, racionalizando la gestión de los recursos públicos de que dispone la Consejería con competencias en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

El proyecto se ha sometido a informe de la Oficina de Calidad Normativa, de las secretarias generales técnicas, de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid y de la Comisión Jurídica Asesora. Asimismo, se ha facilitado la participación ciudadana mediante el correspondiente trámite de audiencia e información pública.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, del Gobierno y Administración, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar mediante Decreto los Reglamentos para el desarrollo y ejecución de las leyes emanadas de la Asamblea.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local y de acuerdo con el Dictamen número 278/2020, de 7 de julio, y con el Dictamen número 404/2020, de 22 de septiembre, de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 7 de octubre de 2020, dispone:

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Decreto establece el procedimiento para la asignación de las viviendas que en ejecución de concesión demanial se promuevan en suelos de redes supramunicipales y su régimen de uso por quienes resulten beneficiarios.

Artículo 2. *Promoción de viviendas sobre suelos de redes supramunicipales.*

1. Las viviendas que sean promovidas sobre suelos integrantes de redes supramunicipales se ajustarán a alguna de las tipologías de vivienda protegida en régimen de arrendamiento y se regirán además de por lo previsto en este Decreto, mientras dure su régimen de protección, por lo previsto para las viviendas calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento por el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, en lo referente a, extensión de la protección, superficies, destino, ordenación técnica, duración del régimen legal de protección, régimen de uso, renta, contrato, visado de contrato, y el régimen de calificación provisional y definitiva así como su modificación.

2. En ejecución de la concesión demanial que se otorgue, el concesionario llevará a efecto la construcción, la explotación, el mantenimiento y la conservación de las obras. Corresponderá al concesionario la asignación y entrega de las viviendas conforme a los requisitos establecidos en este Decreto.

3. El procedimiento de asignación de las viviendas regulado en el presente Decreto será de aplicación durante el plazo de duración de la concesión.

Artículo 3. *Destino de las viviendas promovidas sobre suelos de redes supramunicipales.*

1. Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus beneficiarios, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. No perderán tal carácter por el hecho de que algún miembro de la unidad familiar del beneficiario ejerza en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

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

Artículo 4. *Formación de la lista de interesados y publicidad.*

1. El concesionario deberá elaborar y disponer con carácter permanente, por cada parcela objeto de la concesión, de una lista abierta de interesados gestionada electrónicamente.

2. A tal efecto, con una antelación de al menos tres meses a la terminación de las obras de construcción de las viviendas, el concesionario, procederá a publicar un anuncio en al menos dos diarios, en versión impresa o digital, de amplia difusión en la Comunidad de Madrid, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en la página web que deberá tener accesible al público con la siguiente información:

a) Características principales de las viviendas, tales como ubicación, metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados, renta máxima mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión.

b) Requisitos a cumplir para poder acceder a las mismas.

c) Indicación de la fecha de apertura de la posibilidad de inscripción en la lista de interesados, la cual no podrá ser antes de que transcurra un mes desde la publicación.

d) Forma de realizar la solicitud de inscripción en la lista de interesados, que deberá garantizar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud.

e) Indicación en su caso de los cupos existentes por reservas a colectivos específicos.

Los costes relativos a la publicación de anuncios en boletines y periódicos, así como de la página web del concesionario, serán enteramente soportados por este.

Simultáneamente, el concesionario deberá comunicar la misma información a la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de que por esta se proceda a su publicación a efectos informativos en la página web institucional de la Comunidad de Madrid.

3. Una vez abierto el plazo, los interesados en acceder a una vivienda dirigirán al concesionario, en la forma que este haya determinado en el anuncio, su solicitud de inscripción en la lista de interesados correspondiente a una determinada parcela, con indicación del cupo o de los cupos de pertenencia.

La solicitud será única y una vez presentada cada solicitante recibirá comunicación de un código identificativo y del cupo o cupos en los que ha quedado inscrito.

4. La inscripción en la lista de interesados se efectuará por el concesionario atendiendo al riguroso orden cronológico de presentación de solicitudes, para lo cual deberá disponer de un sistema electrónico que permita dejar constancia fidedigna tanto de la identidad y datos de contacto del solicitante, como del día y hora de presentación de la solicitud, y respecto del cual facilitará a la Administración la facultad de acceso y comprobación.

5. La inscripción en la lista de interesados tendrá una vigencia de tres años, pudiendo la empresa concesionaria recabar de los interesados confirmación trimestral de su interés en permanecer en la misma, procediendo a la exclusión en caso de que manifiesten expresamente que este interés ha decaído. Transcurridos los tres años, el interesado podrá volver a formular nuevas solicitudes. A tal efecto, con una antelación mínima de diez días al término de la vigencia de su inscripción, el concesionario comunicará esta circunstancia a los interesados inscritos. Si el interesado manifiesta su interés de renovación dentro de los diez días siguientes a la recepción de esta comunicación, quedará renovada su inscripción manteniendo su orden originario de inscripción. En caso contrario, se procederá a cursar su exclusión.

6. El interesado podrá desistir en cualquier momento de su solicitud de inscripción.

7. La lista de interesados, ordenada y periódicamente actualizada, deberá figurar permanentemente publicada en la página web que el concesionario habilite a este fin, así como un enlace a la misma en la página web institucional de la Comunidad de Madrid. En la publicación de la lista de interesados, se guardarán las debidas medidas de seguridad por razones de protección de datos.

8. Asimismo, deberán figurar permanentemente publicadas en la página web las características principales de las viviendas disponibles de la promoción (metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión) y la información sobre los requisitos a cumplir para poder acceder a estas viviendas.

Artículo 5. *Reservas de viviendas.*

1. En los pliegos reguladores de cada concesión se podrán incluir reservas de viviendas en cada parcela para su destino a los siguientes colectivos: menores de 35 años y mayores de 65 años, personas con discapacidad, personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, familias numerosas, víctimas de violencia de género y mujeres embarazadas menores de 35 años. Estas reservas se efectuarán sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de las personas con discapacidad y de prioridad de las víctimas de violencia de género en el acceso a las viviendas con protección pública, que únicamente podrán ser incrementadas, pero nunca minoradas.

2. La lista de interesados se estructurará en cupos en función de las reservas de viviendas para colectivos específicos que hubieran sido definidas en los pliegos de la concesión. En tales cupos quedarán integrados los solicitantes en función del colectivo o colectivos específicos a los que declaren pertenecer. Aquel solicitante que pertenezca a uno o varios cupos, quedará inscrito en todos ellos, incluido el general, salvo que precise de vivienda adaptada, en cuyo caso únicamente se inscribirá en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada.

3. Las solicitantes inscritas en su caso en el cupo de víctimas de violencia de género acreditarán dicha condición a través del título a que se refiere la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, integral contra la violencia de género de la Comunidad de Madrid. Los solicitantes inscritos en el cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, acreditarán dicha condición mediante copia del dictamen de necesidad de adaptación de vivienda emitido por el órgano competente de la Comunidad de Madrid. Las personas con discapacidad, acreditarán dicha condición mediante el correspondiente certificado, así como las familias numerosas mediante el título correspondiente.

Artículo 6. *Procedimiento de asignación.*

1. Las viviendas a que se refiere el presente Decreto se asignarán por el concesionario con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, con sujeción a los requisitos que se establecen en el artículo 7.

2. La oferta y asignación de viviendas tanto en el momento de la entrega inicial como en las ocasiones posteriores en que existan viviendas disponibles a lo largo de la duración de la concesión, se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la lista de interesados, abierta y vigente por cada parcela, siempre que se cumplan los requisitos de acceso previstos en el artículo 7.

3. A efectos de determinar el orden de prelación para la asignación de las viviendas, se considerará el orden específico de inscripción de solicitudes en cada uno de los cupos que se hayan establecido en función de las reservas a colectivos que se hayan definido para la parcela. Si con las solicitudes existentes en un cupo específico, no se cubrieran las viviendas destinadas al mismo, permaneciendo vacantes durante un plazo superior a un mes, estas podrán destinarse a los solicitantes integrantes de otros cupos, incluido el general, con la excepción de las viviendas reservadas al cupo de personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada, que se regirán por lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 248/1981, de 5 de febrero, sobre medidas de distribución de la reserva de viviendas destinadas a minusválidos o normativa de vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid que le sustituya.

4. Siguiendo el orden de prelación para la asignación, el concesionario dirigirá al solicitante que por turno corresponda, comunicación con indicación de las características de la vivienda ofertada y requerimiento para la acreditación de los requisitos de acceso y de pertenencia a cupo, en su caso, con identificación de la documentación necesaria que deberá aportar al efecto en el plazo de cinco días hábiles a contar desde su recepción.

5. Si el solicitante rechazara la vivienda ofertada, se producirá su exclusión de la lista de interesados, sin perjuicio de la posibilidad de volver a formular una nueva solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, y se continuará el proceso, requiriendo al siguiente solicitante inscrito en la lista según el orden del cupo. En caso de que el solicitante aportara la documentación acreditativa de forma incompleta, el concesionario le requerirá para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, en un plazo de diez días naturales, indicándole que, de no hacerlo, se cursará su exclusión. Si la vivienda ofertada fuera de las que integran un cupo de reserva, y no se acreditase la pertenencia a dicho cupo, se cursará su exclusión de dicho cupo, pudiendo permanecer la inscripción en el general.

6. La asignación de vivienda de un interesado inscrito en la lista de una concesión supondrá la exclusión de dicho interesado tanto en esa lista como en el resto de inscripciones.

Artículo 7. *Requisitos de acceso a las viviendas.*

1. Los solicitantes para poder resultar beneficiarios en régimen de arrendamiento de las viviendas a las que se refiere el presente Decreto, habrán de acreditar cumplir los siguientes requisitos de acceso:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. La mayoría de edad se acreditará con el documento acreditativo de identidad correspondiente, la condición de menor emancipado con la acreditación de la concesión de la emancipación y la capacidad se mediante documento declarativo del solicitante.

b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España. Esta circunstancia se acreditará mediante aportación del documento nacional de identidad o la tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del interesado y personas mayores de dieciocho años que convivan con él.

En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del Registro Central de Extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero, sobre entrada, libre circulación y residencia en España de ciudadanos de los Estados miembros de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

c) Que los ingresos anuales de la unidad de convivencia, correspondientes a los datos fiscales más recientes disponibles, alcancen en su conjunto un mínimo de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y no sobrepasen el límite de 5,5 veces el IPREM, si se trata de viviendas con protección pública para arrendamiento de precio básico, ni de 7,5 veces IPREM si se tratara de viviendas con protección pública para arrendamiento de precio limitado.

Para el cálculo de los ingresos, estos se ponderarán mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores establecidos en función del número de miembros de la unidad de convivencia:

1.º Coeficiente 0,800; para unidades de un miembro.
2.º Coeficiente 0,776; para unidades de dos o tres miembros.
3.º Coeficiente 0,744; para unidades de cuatro miembros.
4.º Coeficiente 0,704; para unidades de cinco miembros.
5.º Coeficiente 0,700; para unidades de seis o más miembros.

Para la acreditación de los ingresos se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud. Excepcionalmente y ante la no disposición de datos fiscales recientes o en el supuesto de que dichos datos hayan sufrido una variación significativa, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales. La cuantía resultante se convertirá en

número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

d) Que el importe de la renta anual a abonar no exceda del 35 por 100 de los ingresos netos anuales de la unidad de convivencia.

e) No ostentar, ni el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad de convivencia, el pleno dominio o un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

1.º El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 % y se haya adquirido la misma por título de herencia, donación o legado.

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

Este requisito se acreditará mediante certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas en favor del arrendatario y miembros de su unidad de convivencia. En el caso de que en dicho certificado conste la existencia de alguna titularidad, se deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad referente a la misma.

f) Acreditar el solicitante un período mínimo de antigüedad de cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo, entendido como prestación de servicios remunerada por cuenta ajena o por cuenta propia, en el municipio en que se encuentre la promoción.

No obstante lo anterior, si con los solicitantes inscritos con una antigüedad de cinco años en el empadronamiento o trabajo en el municipio no se cubriera la totalidad de las viviendas a ofertar, podrán acceder asimismo aquellos que acrediten un período mínimo de antigüedad en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, o secundariamente, empadronamiento o localización de su centro de trabajo sin mínimo de antigüedad en la Comunidad de Madrid.

Este requisito se acreditará mediante certificado de empadronamiento o contrato de trabajo en el caso de trabajador por cuenta ajena o bien por acreditación del domicilio fiscal o de apertura de centro de trabajo en el municipio en caso del trabajador por cuenta propia.

2. Los requisitos anteriores deberán cumplirse a la fecha del requerimiento de acreditación para proceder a la formalización del contrato de arrendamiento, y ser acreditados en el plazo de cinco días hábiles desde que se reciba aquel.

3. A los efectos de este artículo se entenderá por unidad de convivencia del solicitante el conjunto de personas que se declare vayan a habitar la vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad y, en todo caso, las que integren su unidad familiar. Se considera unidad familiar la compuesta por el solicitante, por este y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y sus hijos menores de edad, ascendientes convivientes y demás personas sobre las que se ostente la tutela legal o guarda y custodia.

Artículo 8. *Régimen jurídico de los contratos de arrendamiento.*

1. La asignación de las viviendas se formalizará en el plazo máximo de diez días hábiles desde la acreditación completa del cumplimiento de requisitos, mediante suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento entre el concesionario y el solicitante. A la celebración del contrato será obligatoria, conforme establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la exigencia y prestación de fianza.

2. La eficacia de la asignación de la vivienda quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que la imposibilidad de su celebración en el plazo de diez días a que se refiere el apartado anterior por causa imputable al solicitante, habilitará al concesionario a disponer de la misma en los términos y con sujeción a lo señalado en este Decreto. Asimismo, se preverá como causa de resolución del contrato de arrendamiento la falta de efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de llaves, sin causa justificada.

3. Los contratos de arrendamiento que se celebren quedarán sometidos al régimen previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de las viviendas.

4. La renta mensual a satisfacer por los inquilinos será la que se determine en el contrato de arrendamiento respetando el límite máximo que le corresponda por aplicación de la normativa de viviendas con protección pública.

5. Los contratos de arrendamiento deberán incluir las siguientes clausulas obligatorias conforme establece el artículo 14 del Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, mientras las viviendas tengan la condición de viviendas sujetas a protección pública:

a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid, y, en su caso, en el correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) Que el arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

c) Que el arrendador se obliga a entregar al arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.

d) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

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

Artículo 9. *Control por la Administración.*

1. El concesionario deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda la lista de interesados actualizada con una periodicidad mensual.

2. En el momento de la entrega inicial de la promoción el concesionario deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid, el listado de solicitantes a los que se ha asignado vivienda actualizando dicha comunicación con una periodicidad mensual en función de las nuevas asignaciones que se produzcan con posterioridad.

3. Si por la Consejería competente en materia de vivienda se detecta que alguno de los beneficiarios por asignación de vivienda en el ámbito de una concesión figuraba igualmente inscrito como solicitante en otra lista, dirigirá comunicación al concesionario correspondiente para que proceda obligatoriamente a su exclusión, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.

4. La Consejería competente en materia de vivienda supervisará el proceso de asignación de las viviendas pudiendo requerir en cualquier momento al concesionario la documentación acreditativa de la tramitación.

5. La Consejería competente en materia de vivienda verificará el cumplimiento de los requisitos de acceso conforme al procedimiento de visado regulado en el artículo 15 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública aprobada por Decreto 74/2009, de 30 de julio, según el cual los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por el concesionario para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su celebración.

El visado acreditará que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, el visado acreditará que el arrendatario cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al arrendador el original del contrato con el

correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquel al inquilino, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá al arrendador un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarlo a cabo, mediante resolución se denegará el visado. La denegación del visado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

6. La Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria al concesionario y a los propios arrendatarios, a cuyo efecto, en los contratos de arrendamiento que se suscriban, deberá incluirse una cláusula por la que el arrendatario se comprometa a colaborar con la Comunidad de Madrid en el marco de las inspecciones dirigidas a comprobar el efectivo cumplimiento de los requisitos exigidos para el disfrute de las viviendas. Todo ello sin perjuicio además de la posibilidad de consultar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Disposición adicional única. *Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos cuya titularidad corresponda a la Administración de la Comunidad de Madrid o adscritos a la misma, distintos de las redes supramunicipales.*

1. Las viviendas y alojamientos, que sean promovidos sobre suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid, o sobre suelos de titularidad de otras administraciones públicas adscritos a la misma, distintos de las redes supramunicipales, tanto en régimen de concesión administrativa, como por derecho de superficie, cesión de uso o negocio jurídico análogo, se sujetarán al régimen establecido por este Decreto.

2. Los pliegos reguladores podrán establecer condiciones particulares sobre los requisitos específicos de acceso a las viviendas y alojamientos y, en su caso, la existencia de reservas de viviendas y alojamientos para determinados colectivos, sin perjuicio de las previsiones legales de reserva en favor de determinadas personas o colectivos, entre otras la prevista en el artículo 5 de este Decreto.

3. El régimen previsto en esta disposición adicional no resultará aplicable a las viviendas promovidas al amparo del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, ni a cualquier otro suelo titularidad de la Administración autonómica que cuente con regulación específica.

Disposición transitoria única. *Requisitos de antigüedad en el empadronamiento o centro de trabajo para solicitantes de viviendas en promociones finalizadas o en construcción.*

A efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 7.1 f), a los solicitantes de viviendas de las promociones finalizadas o con obras en ejecución que constaran inscritos en las listas correspondientes antes de 31 de diciembre de 2026, se les requerirá acreditar un período mínimo de antigüedad de tres años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo, entendido como prestación de servicios remunerada por cuenta ajena o por cuenta propia, en el municipio en que se encuentre la promoción.

En esas mismas promociones finalizadas o con obras en ejecución, si con los solicitantes inscritos con una antigüedad de tres años en el empadronamiento o trabajo en el municipio no se cubriera la totalidad de las viviendas a ofertar, podrán acceder aquellos que acrediten un período mínimo de antigüedad en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo de cinco años en la Comunidad de Madrid, o secundariamente, empadronamiento o localización de su centro de trabajo sin mínimo de antigüedad en la Comunidad de Madrid, siempre que constaran inscritos en las listas correspondientes con anterioridad al 31 de diciembre de 2026.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden 2907/2010, de 7 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula el régimen para la cesión del uso de viviendas construidas, en régimen de concesión demanial, sobre suelos de dominio público de redes supramunicipales, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar las normas que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de cuanto se establece en el presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 26

Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado. [Inclusión parcial]

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 255, de 25 de octubre de 2010
Última modificación: 10 de julio de 2026
Referencia: BOCM-m-2010-90068

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber: Que el Gobierno de la Comunidad de Madrid ha aprobado el siguiente Decreto Legislativo, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

I

La Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, en su disposición final primera, autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que, en el plazo de diez meses desde la entrada en vigor de la misma, elabore un texto refundido que contenga la normativa que, con rango de Ley, haya aprobado la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado y que se halle vigente a 1 de enero de 2010. La delegación legislativa autoriza la formulación de un texto único que recopile, ordene y transcriba las disposiciones vigentes a la fecha indicada.

La autorización ha sido ampliada, por la disposición final tercera de la Ley 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica, a las disposiciones relativas a tributos cedidos por el Estado contenidas en la mencionada Ley.

La aprobación de un texto único tiene como finalidad principal dotar de mayor claridad a la normativa autonómica en materia de tributos cedidos por el Estado mediante la integración en un único cuerpo normativo de las disposiciones que afectan a dicha materia, contribuyendo con ello a aumentar la seguridad jurídica de los contribuyentes y de la Administración Tributaria de la Comunidad de Madrid.

II

En el ejercicio de la citada autorización se aprueba este Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley que contiene las disposiciones legales dictadas por la Comunidad en materia de tributos cedidos por el Estado, y que se encontraban incluidas en las siguientes Leyes:

– Ley 7/2002, de 25 de julio, por la que se regula el tipo de gravamen autonómico del Impuesto sobre Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos.
– Ley 13/2002, de 20 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
– Ley 5/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
– Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
– Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
– Ley 4/2009, de 20 de julio, de Medidas Fiscales contra la Crisis Económica.
– Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
– Ley 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica.

III

El Texto Refundido se estructura en: un título I dedicado a los impuestos en particular sobre los que la Comunidad de Madrid ha ejercido sus competencias normativas; un título II que contiene diversas obligaciones formales establecidas en la aplicación de los tributos cedidos por el Estado; una disposición adicional relativa al Impuesto sobre las Ventas Minoristas de determinados Hidrocarburos; cuatro disposiciones transitorias dedicadas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas; y a la Tasa Fiscal sobre los Juegos de Suerte, Envite o Azar aplicable, por un lado, al juego del bingo, y, por otro, a los casinos de juego en caso de nuevas autorizaciones; y cuatro disposiciones finales que recogen la entrada en vigor de diversas deducciones y de los mínimos por descendientes en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El título I se compone de seis capítulos dedicados a los seis tributos sobre los que la Comunidad de Madrid ha ejercido competencias normativas: el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre el Patrimonio, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los Tributos sobre el Juego y el Impuesto sobre las Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos.

El título II se compone de tres capítulos dedicados a las obligaciones formales en relación con los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el Impuesto sobre las Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos y uno final sobre habilitaciones y presentaciones telemáticas de declaraciones.

Se incluye un índice del contenido, cuyo objeto es facilitar la utilización de la norma por sus destinatarios mediante una rápida localización y ubicación sistemática de sus preceptos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 21 de octubre de 2010,

DISPONE:

Artículo único. *Aprobación del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.*

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, que se incluye a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

1. La Ley 7/2002, de 25 de julio, por la que se regula el tipo de gravamen autonómico del Impuesto sobre Ventas Minoristas de Determinados Hidrocarburos en la Comunidad de Madrid.
2. Los artículos 6 y 7 de la Ley 13/2002, de 20 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

3. El artículo 5, apartado uno.2, y los artículos 7 y 8 de la Ley 5/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

4. La disposición transitoria segunda de la Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

5. La disposición transitoria segunda de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

6. Los artículos 1 y 2 y la disposición final segunda, apartado dos, de la Ley 4/2009, de 20 de julio, de Medidas Fiscales contra la Crisis Económica.

7. Los artículos 1, 2, 3, 4 y 5, la disposición adicional primera, las disposiciones transitorias primera y segunda, la disposición final segunda, apartado 2, y la disposición final tercera de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

8. Los artículos 1 y 2, la disposición adicional única y la disposición final cuarta, apartados 2, 3 y 4, de la Ley 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado

TÍTULO I

Disposiciones sustantivas aplicables a los tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Sección 1ª. Escala autonómica

Artículo 1. *Escala autonómica.*

La escala autonómica en el impuesto sobre la renta de las personas físicas es la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto Base Liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	13.362,22	8,50
13.362,22	1.135,79	5.642,41	10,70
19.004,63	1.739,53	16.421,05	12,80
35.425,68	3.841,42	21.894,72	17,40
57.320,40	7.651,10	en adelante	20,50

[. . .]

Sección 3ª. Deducciones autonómicas

Artículo 3. *Deducciones sobre la cuota íntegra autonómica.*

a) Por nacimiento o adopción de hijos.

b) Por adopción internacional de niños.

c) Por acogimiento familiar de menores.

d) Por acogimiento no remunerado de mayores de sesenta y cinco años y/o con discapacidad.

e) Por cuidado de ascendientes.

f) Por arrendamiento de vivienda habitual.
g) Por gastos derivados de arrendamiento de viviendas.
h) Por el arrendamiento de viviendas vacías.
i) Por donativos a fundaciones y clubes deportivos.
j) Por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual derivado del alza de los tipos de interés.
k) Por cambio de residencia a un municipio en riesgo de despoblación.
l) Por adquisición de vivienda habitual en municipios en riesgo de despoblación.
m) Por gastos educativos.
n) Por cuidado de hijos menores de tres años, mayores dependientes y personas con discapacidad.
ñ) Por el pago de intereses de préstamos para la adquisición de vivienda por jóvenes menores de treinta años.
o) Por el pago de intereses de préstamos a estudios de Grado, Máster y Doctorado.
p) Por estudios cursados por jóvenes menores de treinta años empleados por cuenta propia o ajena.
q) Por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.
r) Por la obtención de la condición de familia numerosa de categoría general o especial.
s) Para familias con dos o más descendientes e ingresos reducidos.
t) Por inversión en la adquisición de acciones y participaciones sociales de nuevas entidades o de reciente creación.
u) Para el fomento del autoempleo de jóvenes menores de treinta y cinco años.
v) Por inversiones realizadas en entidades cotizadas en el Mercado Alternativo Bursátil.
x) Por inversiones de nuevos contribuyentes procedentes del extranjero.

[. . .]

Artículo 8. *Deducción por arrendamiento de vivienda habitual.*

Los contribuyentes menores de cuarenta años podrán deducir el 30 por ciento, con un máximo de deducción de 1.237,20 euros, de las cantidades que hayan satisfecho en el período impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual. Solo se tendrá derecho a la deducción cuando las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual superen el 20 por ciento de la base imponible, entendiendo como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro del contribuyente.

Artículo 8 bis. *Deducción por gastos derivados del arrendamiento de viviendas.*

Los contribuyentes que tengan inmuebles arrendados como vivienda podrán deducirse el 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el ejercicio por gastos de conservación y reparación, la formalización de contratos de arrendamiento, primas de seguros por daños e impagos y la obtención de certificados de eficiencia energética vinculados con tales arrendamientos, con un límite de deducción de 154,65 euros anuales.

Artículo 8 ter. *Deducción por el arrendamiento de viviendas vacías.*

1. Los contribuyentes propietarios o usufructuarios de viviendas vacías, durante al menos un año anterior a la celebración de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán deducir en la cuota íntegra autonómica 1.000 euros por cada uno de los bienes inmuebles destinados al arrendamiento de una vivienda, en el ejercicio en que se formalice el correspondiente contrato de arrendamiento.
2. A estos efectos, se entenderá que una vivienda se encuentra vacía cuando no esté habitada, arrendada, en uso ni afecta a actividades económicas.
3. El importe de la deducción se prorrateará en función del porcentaje de participación en la propiedad del inmueble.
4. Para aplicar esta deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) El contrato de arrendamiento deberá tener una duración efectiva de al menos tres años. No obstante, no se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato de

arrendamiento tenga una duración inferior a tres años cuando dicho inmueble pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda dentro del plazo de seis meses desde la finalización del anterior contrato, siempre que la suma de los períodos de duración de los contratos de arrendamiento sea de, al menos, tres años.

b) El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.

c) Sólo podrán aplicar esta deducción los contribuyentes titulares de un máximo de cinco inmuebles destinados a vivienda (excluidos garajes y trasteros).

5. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos originará la pérdida del derecho a la deducción, procediéndose a la regularización de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

6. Esta deducción es compatible con la regulada en el artículo 8 bis.

[. . .]

Artículo 10. *Deducción por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual derivado del alza de los tipos de interés.*

1. Los contribuyentes que satisfagan sumas en concepto de intereses derivados de un préstamo hipotecario constituido para la adquisición de la vivienda habitual podrán aplicar una deducción por el incremento de los costes financieros derivado de la variación de los tipos de interés.

Serán requisitos necesarios para la aplicación de esta deducción que la adquisición de la vivienda habitual se realice mediante un préstamo hipotecario concertado con entidad financiera a tipo de interés variable y se haya efectuado antes del inicio del período impositivo y que, en el momento de aplicar la deducción, el inmueble siga teniendo la consideración de vivienda habitual del contribuyente.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y en su normativa de desarrollo.

2. La deducción a practicar será el resultado de aplicar el porcentaje de deducción del 25 por ciento sobre el exceso correspondiente a los intereses satisfechos en el período impositivo, según las condiciones particulares del préstamo hipotecario, sobre los intereses que se hubieran satisfecho en el período impositivo si se hubiera aplicado a las citadas condiciones, en ese ejercicio, el euríbor correspondiente al mes de diciembre de 2022, con el límite de 300 euros anuales.

3. Sólo tendrán derecho a la aplicación de la deducción los contribuyentes que hayan adquirido una vivienda cuyo precio de adquisición, sin considerar los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 390.000,00 euros.

4. Esta deducción es incompatible con la deducción que regula el artículo 12.

[. . .]

Artículo 10 ter. *Deducción por adquisición de vivienda habitual en municipios en riesgo de despoblación.*

1. Los contribuyentes menores de treinta y cinco años que adquieran un inmueble que vaya a constituir su vivienda habitual, siempre que dicho inmueble esté situado en un municipio de la Comunidad de Madrid que cuente con una población inferior a 2.500 habitantes a fecha 1 de enero del ejercicio anterior al del devengo de la deducción, de acuerdo con los datos publicados por el INE, podrán deducir en la cuota íntegra autonómica el 10 por ciento del precio de adquisición de la vivienda adquirida, siempre que el contribuyente mantenga la residencia habitual en dicho municipio y su vivienda durante el período impositivo en el que se produzca la adquisición y en los 3 períodos impositivos siguientes.

El importe de la deducción se prorrateará por décimas partes y se aplicará en el período impositivo en el que se produzca la adquisición y los nueve períodos impositivos siguientes, sin que la deducción anual aplicable pueda superar los 1.546,50 euros.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y en el artículo 41 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará como precio de adquisición de la vivienda el importe real por el que se efectúe tal adquisición más los gastos y tributos inherentes, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el contribuyente.

3. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos originará la pérdida del derecho a la deducción, procediéndose a la regularización de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. Esta deducción será compatible, para las mismas inversiones, con las deducciones reguladas en los artículos 10 bis y 12 de esta ley.

[. . .]

Artículo 12. *Deducción por el pago de intereses de préstamos para la adquisición de vivienda por jóvenes menores de treinta años.*

1. Los contribuyentes menores de treinta años podrán deducirse el 25 por ciento de los intereses satisfechos durante el período impositivo por préstamos hipotecarios obtenidos para la adquisición de su vivienda habitual, con el límite máximo de deducción de 1.031 euros anuales.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

2. La deducción resultará aplicable por los intereses satisfechos hasta el mes anterior a aquel en que el contribuyente cumpla los treinta años de edad.

[. . .]

Artículo 13. *Deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.*

1. Los contribuyentes que adquieran, como consecuencia del nacimiento o adopción de hijos, una vivienda que constituye la vivienda habitual de su unidad familiar podrán deducirse el 10 por ciento de su precio de adquisición de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

El importe de la deducción se prorrateará por décimas partes y se aplicará en el período impositivo en que se produzca la adquisición los nueve siguientes, sin que la deducción anual aplicable pueda superar los 1.546,50 euros.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo se considerará como precio de adquisición de la vivienda al importe real por el que se efectúe, más los gastos y tributos inherentes a dicha adquisición, y deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) La vivienda deberá adquirirse en los tres años siguientes, contados de fecha a fecha, desde que se produzca el nacimiento o adopción de un hijo del contribuyente por el que tenga derecho a la aplicación del mínimo por descendientes y habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición.

b) La vivienda adquirida deberá constituir la vivienda habitual de la unidad familiar del contribuyente, de acuerdo con la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

3. Si el contribuyente transmitiese la vivienda durante el período indicado en el párrafo segundo del apartado 1, perderá el derecho a la deducción restante en el período impositivo en que se produzca dicha transmisión y los siguientes.

4. En el caso de que la vivienda por la que se aplique la presente deducción no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurran las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre y en su normativa de desarrollo, el adquirente perderá el derecho a la deducción, procediéndose a la regularización de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

[. . .]

Artículo 18. *Límites y requisitos formales aplicables a determinadas deducciones.*

1. Solo tendrán derecho a la aplicación de las deducciones establecidas en los artículos 6, 7 y 8 aquellos contribuyentes cuya base imponible, entendiendo como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro, no sea superior a 26.414,22 euros en tributación individual o a 37.322,20 euros en tributación conjunta.

Solo tendrán derecho a la aplicación de la deducción establecida en el artículo 4 los contribuyentes cuya base imponible, considerada en los mismos términos anteriores, no sea superior a 30.930 euros en tributación individual o a 37.322,20 euros en tributación conjunta.

Sin perjuicio de los límites generales establecidos en los párrafos anteriores, no se tendrá derecho a la aplicación de las deducciones contenidas en los artículos 4 y 8 cuando la suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar de la que el contribuyente pueda formar parte sea superior a 61.860 euros. A tales efectos, se computarán las bases imponibles en los mismos términos previstos en el primer párrafo de este apartado.

2. Solo tendrán derecho a la aplicación de las deducciones establecidas en los artículos 10, 10 bis, 10 ter, 11, 11 bis, 13, y 13 bis aquellos contribuyentes cuya base imponible, entendiendo como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro, junto con la correspondiente al resto de miembros de su unidad familiar, no supere la cantidad en euros resultante de multiplicar por 30.930 el número de miembros de dicha unidad familiar.

3. A efectos de la aplicación de la deducción contenida en el artículo 9, la base de la misma no podrá exceder del 10 por cien de la base liquidable, entendiendo como tal la suma de la base liquidable general y la del ahorro del contribuyente.

4. Las deducciones contempladas en esta sección requerirán justificación documental adecuada. Asimismo, y sin perjuicio de lo anterior:

a) Los contribuyentes que deseen gozar de la deducción establecida en el artículo 6 deberán estar en posesión del correspondiente certificado acreditativo de la formalización del acogimiento, expedido por la Consejería competente en la materia.

b) Los contribuyentes que deseen gozar de la deducción establecida en el artículo 7 deberán disponer de un certificado, expedido por la Consejería competente en la materia, por el que se acredite que ni el contribuyente ni la persona acogida han recibido ayudas de la Comunidad de Madrid vinculadas con el acogimiento.

c) Los contribuyentes que pretendan aplicar las deducciones establecidas en los artículos 8, 8 bis y 8 ter deberán estar en posesión del resguardo o, en su caso, de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, o bien, en el caso de la deducción del artículo 8 poseer copia de la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberles sido entregado dicho justificante por el arrendador.

d) Los contribuyentes que deseen gozar de la deducción establecida en el artículo 11 deberán estar en posesión de los correspondientes justificantes acreditativos del pago de los conceptos objeto de deducción.

e) Los contribuyentes que pretendan aplicar la deducción establecida en el artículo 12 bis deberán haber hecho constar en el contrato de préstamo o crédito suscrito el destino de los fondos y haber acreditado dicho destino mediante los justificantes oportunos.

f) Los contribuyentes que pretendan aplicar la deducción establecida en el artículo 12 ter deberán estar en posesión de los correspondientes justificantes acreditativos del pago de las matrículas correspondientes a los conceptos objeto de deducción y de la documentación justificativa de la matriculación en el curso completo al que se refieran los estudios cursados y del período que comprende el curso realizado.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el Patrimonio

Artículo 19. *Mínimo exento.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, el mínimo exento en el Impuesto sobre el Patrimonio se fija en 700.000 euros.

Artículo 20. *Bonificación general.*

Con posterioridad a las deducciones y bonificaciones reguladas por la normativa del Estado se aplicará, sobre la cuota resultante, una bonificación autonómica del 100 por 100 de dicha cuota si esta es positiva.

No se aplicará esta bonificación si la cuota resultante fuese nula.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sección 1ª. Reducciones de la base imponible

Artículo 21. *Reducciones en la base imponible.*

Uno. Mejora de las reducciones establecidas por la normativa estatal.

En las adquisiciones mortis causa, incluidas las de los beneficiarios de pólizas de seguros sobre la vida, la base liquidable se obtendrá aplicando a la base imponible las reducciones siguientes, que sustituyen a las análogas del Estado reguladas en el artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

1. La que corresponda de las incluidas en los grupos siguientes:

Grupo I: Adquisiciones por descendientes y adoptados menores de veintiún años, 16.000 euros, más 4.000 euros por cada año menos de veintiuno que tenga el causahabiente, sin que la reducción pueda exceder de 48.000 euros.

Grupo II: Adquisiciones por descendientes y adoptados de veintiuno o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes, 16.000 euros.

Grupo III: Adquisiciones por colaterales de segundo y tercer grado, ascendientes y descendientes por afinidad, 8.000 euros.

Grupo IV: En las adquisiciones por colaterales de cuarto grado, grados más distantes y extraños, no habrá lugar a reducción.

2. Se aplicará, además de las que pudieran corresponder en función del grado de parentesco con el causante, una reducción de 55.000 euros a las personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100. La reducción será de 153.000 euros para aquellas personas que acrediten un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100. A tales efectos, los grados de discapacidad son los que se establezcan de acuerdo con el baremo al que se refiere la normativa estatal que establece el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad.

En particular, se considerará acreditado un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 en el caso de los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y en el caso de los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

En el caso de personas cuya incapacidad hubiera sido declarada judicialmente, así como aquellas personas para las que, como medida de apoyo a su capacidad jurídica y mediante resolución judicial, se haya nombrado un curador con facultades de representación plenas para todos los actos jurídicos, se considerará acreditado un grado de discapacidad igual o superior al 65 % aunque no alcance dicho grado.

3. Con independencia de las reducciones anteriores, se aplicará una reducción del 100 por 100, con un límite de 9.200 euros, a las cantidades percibidas por los beneficiarios de contratos de seguros sobre la vida cuando su parentesco con el contratante fallecido sea el de cónyuge, ascendiente, descendiente, adoptante o adoptado.

En los seguros colectivos o contratados por las empresas en favor de sus empleados se estará al grado de parentesco entre el asegurado fallecido y el beneficiario.

La reducción será única por sujeto pasivo, cualquiera que fuese el número de contratos de seguros de vida de los que sea beneficiario. En el caso de que tenga derecho al régimen de bonificaciones y reducciones que establece la disposición transitoria cuarta de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el sujeto pasivo puede optar entre aplicar dicho régimen o la reducción que se establece en este número.

Cuando se trate de seguros de vida que traigan causa en actos de terrorismo, así como en servicios prestados en misiones internacionales humanitarias o de paz de carácter público, será de aplicación lo previsto en el artículo 20.2. b) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

4. En los casos en los que en la base imponible de una adquisición mortis causa que corresponda a los cónyuges, ascendientes o adoptantes, descendientes o adoptados de la persona fallecida, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento, estuviese incluida la vivienda habitual de la persona fallecida para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible, una reducción del 95 por 100 con el límite de 123.000 euros para cada sujeto, siempre que la adquisición se mantenga, durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciese el adquirente dentro de este plazo.

5. Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición mortis causa del cónyuge, descendientes o adoptados de la persona fallecida se incluyeran bienes comprendidos en el artículo 4, apartados 1, 2 y 3, de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o Cultural de las Comunidades Autónomas, se aplicará, asimismo, una reducción del 95 por 100 de su valor con el mismo requisito de permanencia señalado en el apartado 4.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se refieren los anteriores apartados 4 y 5 el adquirente beneficiario de esta reducción deberá declarar tal circunstancia a la Administración Tributaria de la Comunidad de Madrid y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada junto con los correspondientes intereses de demora dentro del plazo de treinta días hábiles desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento.

Dos. Reducciones propias por determinadas prestaciones.

1. Cuando en la base imponible del impuesto se integren indemnizaciones satisfechas por las Administraciones Públicas a los herederos de los afectados por el síndrome tóxico, se practicará una reducción propia del 99 por 100 sobre los importes percibidos, cualquiera que sea la fecha de devengo del impuesto.

2. Se aplicará el mismo porcentaje de reducción y con el mismo carácter en las prestaciones públicas extraordinarias por actos de terrorismo percibidas por los herederos.

3. No será de aplicación la reducción cuando las indemnizaciones percibidas estén sujetas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

[. . .]

Artículo 22 bis. *Reducción propia por determinadas donaciones en metálico.*

1. En las donaciones en metálico que cumplan los requisitos establecidos en el presente apartado y en los dos siguientes, en las que el donatario esté incluido en los grupos I o II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o sea un colateral de segundo grado por consanguinidad del donante, se podrá aplicar una reducción del 100 por cien de la donación recibida, con el límite máximo de 250.000 euros.

A efectos de la aplicación del límite indicado en el párrafo anterior, se computarán todas las donaciones efectuadas por el mismo donante al mismo donatario en los tres años anteriores al momento del devengo, siempre que se destinen a los fines indicados en el apartado 2, de forma que no podrá superarse el límite de reducción establecido por el conjunto de todas las donaciones computables.

2. La reducción prevista en el apartado anterior se aplicará sobre las donaciones en metálico en las que el importe donado se destine por el donatario, en el plazo de un año desde la donación, a uno de los siguientes fines:

a) La adquisición de una vivienda que tenga la consideración de habitual.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

b) La adquisición de acciones y participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución o de ampliación de capital de entidades que revistan la forma de Sociedad Anónima, Sociedad Anónima Laboral, Sociedad de Responsabilidad Limitada, Sociedad de Responsabilidad Limitada Laboral y Sociedad Cooperativa, en las condiciones a que se refiere el artículo 15 de esta ley.

c) La adquisición bienes, servicios y derechos que se afecten al desarrollo de una empresa individual o de un negocio profesional del donatario.

3. En el documento en que se formalice la donación deberá manifestarse el destino de las cantidades donadas.

Será requisito necesario para la aplicación de esta reducción que la donación se formalice en documento público cuando su base imponible sea superior a 10.000 euros o su contravalor en moneda extranjera. A estos efectos, se computarán todas las donaciones efectuadas por el mismo donante al mismo donatario en los tres años anteriores al momento del devengo.

En los supuestos de elevación a público de documentos privados que documenten la donación no será aplicable la reducción cuando la formalización en documento público se realice con posterioridad a la finalización del correspondiente periodo voluntario de declaración.

4. En el caso en que las cantidades donadas no llegasen a destinarse a los fines indicados en el plazo establecido, el donatario deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria sin aplicación de la reducción contenida en este artículo e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

La misma obligación tendrá quien recibe la donación para la adquisición de vivienda habitual en el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de 12 meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurran las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

La reducción será aplicable, exclusivamente, sobre la parte que proporcionalmente corresponda a los bienes y derechos declarados por el sujeto pasivo, considerándose como tales a los que se encuentren incluidos de forma completa en una autoliquidación o declaración presentada dentro del plazo voluntario o fuera de este sin que se haya efectuado un requerimiento previo de la Administración tributaria.

Sección 2ª. Tarifa y cuota tributaria

Artículo 23. *Tarifa del Impuesto.*

La tarifa prevista en el artículo 21.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, será la siguiente:

Base liquidable (hasta euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto base liquidable (hasta euros)	Tipo aplicable (porcentaje)
0,00	0,00	8.313,20	7,65
8.313,20	635,96	7.688,15	8,50
16.001,35	1.289,45	8.000,66	9,35
24.002,01	2.037,51	8.000,69	10,20
32.002,70	2.853,58	8.000,66	11,05
40.003,36	3.737,66	8.000,68	11,90
48.004,04	4.689,74	8.000,67	12,75
56.004,71	5.709,82	8.000,68	13,60
64.005,39	6.797,92	8.000,66	14,45
72.006,05	7.954,01	8.000,68	15,30
80.006,73	9.178,12	39.940,85	16,15
119.947,58	15.628,56	39.940,87	18,70
159.888,45	23.097,51	79.881,71	21,25
239.770,16	40.072,37	159.638,43	25,50
399.408,59	80.780,17	399.408,61	29,75
798.817,20	199.604,23	En adelante	34,00

Artículo 24. *Cuota tributaria.*

1. La cuota tributaria prevista en el artículo 22.1 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se obtendrá aplicando a la cuota íntegra el coeficiente multiplicador en función de la cuantía del patrimonio preexistente y de los grupos de parentesco siguientes:

Patrimonio Preexistente en euros	Grupos del artículo 20		
	I y II	III	IV
De 0 a 403.000	1,00	1,5882	2,00
De más de 403.000 a 2.008.000	1,05	1,6676	2,1
De más de 2.008.000 a 4.021.000	1,10	1,7471	2,2
De más de 4.021.000	1,20	1,9059	2,4

2. Cuando la diferencia entre la cuota tributaria obtenida por aplicación del coeficiente multiplicador que corresponda y la que resultaría de aplicar a la misma cuota íntegra el coeficiente multiplicador inmediato inferior sea mayor que la que exista entre el importe del patrimonio preexistente tenido en cuenta para la liquidación y el importe máximo del tramo del patrimonio preexistente que motivaría la aplicación del citado coeficiente multiplicador inferior, aquella se reducirá en el importe del exceso.

3. En los casos de seguros sobre la vida se aplicará el coeficiente que corresponda al patrimonio preexistente del beneficiario y al grupo en que por su parentesco con el contratante estuviese encuadrado. En los seguros colectivos o contratados por las empresas en favor de sus empleados se estará al coeficiente que corresponda al patrimonio preexistente del beneficiario y al grado de parentesco entre este y el asegurado.

4. Si no fuesen conocidos los causahabientes en una sucesión, se aplicará el coeficiente establecido para los colaterales de cuarto grado y extraños cuando el patrimonio preexistente exceda de 4.021.000 euros, sin perjuicio de la devolución que proceda una vez que aquéllos fuesen conocidos.

Sección 3ª. Bonificaciones de la cuota

Artículo 25. *Bonificaciones de la cuota.*

Serán aplicables las siguientes bonificaciones:

1. Bonificación en adquisiciones *mortis causa.*

Los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aplicarán una bonificación del 99 por ciento en la cuota tributaria derivada de adquisiciones mortis causa y de cantidades percibidas por beneficiarios de seguros sobre la vida que se acumulen al resto de bienes y derechos que integren la porción hereditaria del beneficiario.

Los sujetos pasivos incluidos en el grupo III de los previstos en el artículo 20.2.a) indicado en el párrafo anterior, aplicarán una bonificación del 50 por ciento, de la cuota tributaria derivada de las mismas adquisiciones a que se refiere el párrafo anterior. La bonificación a que se refiere este párrafo será aplicable, exclusivamente, sobre la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a los bienes y derechos declarados por el sujeto pasivo, considerándose como tales a los que se encuentren incluidos de forma completa en una autoliquidación o declaración presentada dentro del plazo voluntario o fuera de este sin que se haya efectuado un requerimiento previo de la Administración tributaria.

2. Bonificaciones en adquisiciones *inter vivos:*

a) Los sujetos pasivos que realicen adquisiciones lucrativas *inter vivos* procedentes de personas físicas cuya base imponible no supere los 1.000 euros aplicarán una bonificación del 100 por cien de la cuota tributaria derivada de las mismas.

A efectos de la aplicación del límite indicado en el párrafo anterior, se computarán todos los negocios lucrativos *inter vivos* efectuados por el mismo donante al mismo donatario en los tres años anteriores al momento del devengo, de forma que no podrá aplicarse la bonificación una vez superado el límite establecido por el conjunto de todas las adquisiciones lucrativas *inter vivos* computables.

Los contribuyentes que apliquen esta bonificación no estarán obligados a presentar autoliquidación por el impuesto. No obstante, mantendrán la obligación de presentar la autoliquidación los adquirentes de bienes que deban ser objeto de inscripción en cualquier registro público.

b) En las adquisiciones inter vivos, los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aplicarán una bonificación del 99 por ciento en la cuota tributaria derivada de las mismas.

Los sujetos pasivos incluidos en el grupo III de los previstos en el artículo 20.2.a) indicado en el párrafo anterior aplicarán una bonificación del 50 por ciento en la cuota tributaria derivada de las mismas adquisiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Las bonificaciones a que se refiere este apartado 2.b) del presente artículo serán aplicables, exclusivamente, sobre la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a los bienes y derechos declarados por el sujeto pasivo, considerándose como tales a los que se encuentren incluidos de forma completa en una autoliquidación o declaración presentada dentro del plazo voluntario o fuera de este sin que se haya efectuado un requerimiento previo de la Administración tributaria. Cuando el negocio jurídico gratuito e inter vivos sea en metálico o en cualquiera de los bienes o derechos contemplados en el artículo 12 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, la bonificación solo resultará aplicable cuando el origen de los fondos donados esté debidamente justificado, siempre que, además, se haya manifestado en el propio documento en que se formalice la transmisión el origen de dichos fondos.

Será requisito necesario para la aplicación de estas bonificaciones previstas en el apartado 2.b), en relación a los elementos patrimoniales cuyas transmisiones a título gratuito no requieren para su eficacia el otorgamiento de documento público, que el negocio jurídico gratuito e inter vivos se formalice en documento público cuando su base imponible sea superior a 10.000 euros o su contravalor en moneda extranjera. A estos efectos, se computarán todos los negocios jurídicos gratuitos e inter vivos efectuados por el mismo donante al mismo donatario en los tres años anteriores al momento del devengo.

En los supuestos de elevación a público de documentos privados que documenten la adquisición, no serán aplicables las bonificaciones previstas en este apartado 2.b) cuando la formalización en documento público se realice con posterioridad a la finalización del correspondiente periodo voluntario de declaración»

Sección 4ª. Normas comunes

Artículo 26. *Uniones de hecho y menores acogidos y tutelados.*

1. Uniones de hecho y menores acogidos y tutelados.

1. A efectos de la aplicación de lo dispuesto en este capítulo, se asimilarán a cónyuges los miembros de uniones de hecho que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid y se encuentren inscritas en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid o en registros análogos existentes en otras Administraciones públicas, dentro o fuera del ámbito español.

2. Asimismo, se asimilan a descendientes y adoptados a los menores vinculados al transmitente por razón de tutela o acogimiento familiar en los términos previstos en la legislación civil aplicable.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Sección 1ª. Modalidad «Transmisiones Patrimoniales Onerosas»

Subsección 1.ª Tipos de gravamen

Artículo 27. *Tipos de gravamen.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 28. *Tipo de gravamen aplicable a inmuebles.*

Con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del 6 por 100.

Artículo 29. *Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.*

1. Se aplicará el tipo impositivo reducido del 4 por 100 a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que el sujeto pasivo sea titular de una familia numerosa.

b) Que el inmueble constituya la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo. Se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

c) Que, en el supuesto de que la anterior vivienda habitual fuera propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa, la misma se venda en el plazo de dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda habitual. No será exigible este requisito cuando se adquiera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a esta, formando una única vivienda de mayor superficie.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. La acreditación de la condición legal de familia numerosa se realizará mediante la presentación del título de familia numerosa, libro de familia u otro documento que pruebe que dicha condición ya concurría en la fecha del devengo.

3. En el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de 12 meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurran las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013, el adquirente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

Artículo 30. *Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias.*

1. Se aplicará el tipo impositivo reducido del 2 por 100 a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector Inmobiliario, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.
b) Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.
c) Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.
d) Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
e) Que la totalidad de la vivienda y sus anexos se venda posteriormente dentro del plazo de tres años desde su adquisición.

2. En el caso de incumplimiento de alguno de los requisitos regulados en las letras d) y e) del apartado anterior, el adquirente que hubiese aplicado el tipo impositivo reducido vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una declaración liquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.
3. Quedan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo impositivo reducido:

a) Las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial.
b) Las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Subsección 2.ª Bonificaciones

Artículo 30 bis. *Bonificación de la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por personas físicas.*

1. Las personas físicas que adquieran un inmueble que vaya a constituir su vivienda habitual podrán aplicar una bonificación del 10 por ciento de la cuota tributaria en la modalidad de «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» derivada de dicha adquisición. La bonificación será del 100 por cien cuando la vivienda habitual sea adquirida por un contribuyente menor de 35 años y esté situada en un municipio con una población inferior a los 2.500 habitantes a 1 de enero del ejercicio anterior al del devengo de la bonificación, de acuerdo con los datos publicados por el INE.
A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y en su normativa de desarrollo.
2. La bonificación será aplicable, exclusivamente, cuando el valor del inmueble adquirido sea igual o inferior a 250.000 euros.

En la determinación del valor de la vivienda adquirida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

3. En el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurran las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésimo tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y en su normativa de desarrollo, el adquiriente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

4. La bonificación contenida en este artículo será incompatible con la aplicación del tipo impositivo a que se refiere el artículo 29.

[. . .]

Artículo 30 quáter. *Autoliquidación de los arrendamientos de vivienda.*

Los contribuyentes no estarán obligados a presentar autoliquidación por el impuesto en los supuestos en los que el arrendamiento esté exento en virtud de lo establecido en el artículo 45.I.B.26) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Artículo 30 quinques. *Bonificación de la cuota tributaria para contribuyentes titulares de un comercio o negocio de hostelería con solera.*

1. Los contribuyentes personas físicas o jurídicas titulares de un comercio o negocio de hostelería con solera que adquieran un bien inmueble para afectarlo a su actividad podrán aplicar una bonificación del 95 por ciento de la cuota tributaria en la modalidad “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” derivada de dicha adquisición.

2. Los contribuyentes personas físicas o jurídicas que adquieran un inmueble afecto a un comercio o negocio de hostelería con solera, siempre que continúen con el mismo durante al menos cinco años, podrán aplicar una bonificación del 95 por ciento de la cuota tributaria en la modalidad “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” derivada de dicha adquisición.

3. Las actividades de comercio y hostelería incluidas en el ámbito de aplicación de la bonificación son las correspondientes a los epígrafes incluidos en las Agrupaciones o Grupos del Impuesto sobre Actividades Económicas que se detallan a continuación:

a) Actividades incluidas en la sección primera:

Agrupación 64. Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecimientos permanentes.

Agrupación 65. Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios realizado en establecimientos permanentes.

Grupo 661. Comercio mixto o integrado en grandes superficies.

Grupo 662. Comercio mixto o integrado al por menor.

Grupo 671. Servicios en restaurantes.

Grupo 672. Cafeterías.

Grupo 673. Cafés y bares con y sin comida.

Grupo 676. Servicios en chocolaterías, heladerías y horchaterías.

Grupo 681. Servicio de hospedaje en hoteles y moteles.

Grupo 682. Servicio de hospedaje en hoteles y pensiones.

Grupo 683. Servicio de hospedaje en fondas y casas de huéspedes.

Grupo 684. Servicio de hospedaje en hoteles-apartamento.

Grupo 691. Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo.

Grupo 971. Lavanderías, tintorerías y servicios similares.

Grupo 972. Salones de peluquería e institutos de belleza.

Epígrafe 973.1. Servicios fotográficos.

Grupo 975. Servicios de enmarcación.

Epígrafe 979.1. Servicios de pompas fúnebres.

b) Actividades incluidas en la en la sección segunda:

Grupo 871. Expendedores oficiales de loterías, apuestas deportivas y otros juegos, incluidos en la red comercial del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado (excluidos los clasificados en el grupo 855).

4. A los efectos de la aplicación de la bonificación, se entiende por comercio o negocio de hostelería con solera aquella actividad que, estando incluida en alguno de los epígrafes del apartado 3 de este precepto, ha sido desarrollada efectivamente en la Comunidad de Madrid durante el plazo de al menos 50 años desde su inicio hasta la realización del hecho imponible que determina la aplicación de la bonificación, independientemente de los posibles cambios de titularidad o de forma jurídica acaecidos a lo largo del desarrollo de la citada actividad.

5. La bonificación a que se refiere este artículo será aplicable, exclusivamente, sobre la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a los bienes y derechos declarados por el sujeto pasivo, considerándose como tales a los que se encuentren incluidos de forma completa en una autoliquidación o declaración presentada dentro del plazo voluntario o fuera de este sin que se haya efectuado un requerimiento previo de la Administración tributaria.

6. En el caso de incumplimiento del requisito de afectación, de acuerdo con las normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, regulado en el apartado 1 o del mantenimiento del negocio regulado en el apartado 2 el contribuyente que hubiese aplicado la bonificación vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

Sección 2ª. Modalidad «Actos Jurídicos Documentados»

Subsección 1ª. Tipos de gravamen

Artículo 31. *Tipos de gravamen.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 32. *Tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se formalicen adquisiciones de viviendas.*

1. Los tipos aplicables a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física serán los siguientes:

a) Se aplicará el tipo del 0,2 por 100 cuando se transmitan viviendas de protección pública reguladas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del Impuesto.

Cuando el adquirente de la vivienda de protección pública sea un titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en sus normas de desarrollo.

b) Se aplicará el tipo del 0,4 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros.

c) Se aplicará el tipo del 0,5 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.

d) Se aplicará el tipo del 0,75 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros.

2. En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

Artículo 33. *Tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas.*

1. Los tipos aplicables a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física serán los siguientes:

a) Se aplicará el tipo 0,4 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 euros.
b) Se aplicará el tipo 0,5 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.
c) Se aplicará el tipo 0,75 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000 euros.

2. A los efectos de las letras a), b) y c) del apartado anterior se determinará el valor real del derecho que se constituya de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.c) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Artículo 34. *Tipo de gravamen aplicable a documentos notariales que formalicen derechos reales de garantía a favor de Sociedades de Garantía Recíproca.*

1. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca con domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad de Madrid se aplicará el tipo 0,1 por 100.
2. Este tipo de gravamen será también aplicable a la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecarios cuando participen estas Sociedades de Garantía Recíproca.

Artículo 35. *Tipo de gravamen aplicable a los documentos notariales que formalicen transmisiones de inmuebles con renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará el tipo de gravamen del 1,5 por 100.

Artículo 36. *Tipo de gravamen aplicable a otros documentos notariales.*

Se aplicará el tipo del 0,75 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten actos o contratos distintos de los recogidos en los artículos anteriores de esta Subsección.

Artículo 37. *Aplicación de los tipos de gravamen.*

Cuando de la aplicación de los tipos de gravamen regulados en los artículos 32 y 33 anteriores resulte que a un incremento de la base imponible corresponde una porción de cuota superior a dicho incremento, se reducirá la cuota resultante en la cuantía del exceso.

Subsección 2ª. Bonificaciones

Artículo 38. *Bonificación de la cuota tributaria en determinadas operaciones de modificación y subrogación de préstamos y créditos hipotecarios.*

1. Se aplicará una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» prevista en el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre a:

a) Las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 4.2, apartado IV, de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, siempre que se trate de préstamos concedidos para la inversión en vivienda habitual.

b) Las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, siempre que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

c) Las primeras copias de escrituras que documenten las operaciones de subrogación de créditos hipotecarios, siempre que la subrogación no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las condiciones financieras a que se refiere el punto anterior, y que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

En ningún caso, se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito.

2. A efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará vivienda habitual e inversión en la misma a las así definidas por la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 38 bis. *Bonificación de la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por personas físicas.*

1. Las personas físicas que adquieran un inmueble que vaya a constituir su vivienda habitual podrán aplicar una bonificación del 10 por cien de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» derivada de las primeras copias de escrituras que documenten tales adquisiciones. La bonificación será del 100 por cien cuando la vivienda habitual sea adquirida por un contribuyente menor de 35 años y esté situada en un municipio con una población inferior a los 2.500 habitantes a 1 de enero del ejercicio anterior al del devengo de la bonificación, de acuerdo con los datos publicados por el INE.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y en su normativa de desarrollo.

2. La bonificación será aplicable, exclusivamente, cuando el valor del inmueble adquirido sea igual o inferior a 250.000 euros.

En la determinación del valor de la vivienda adquirida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

3. En el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurran las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésimo tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y en su normativa de desarrollo, el adquiriente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

4. La bonificación contenida en este artículo será incompatible con la aplicación de la bonificación establecida en el artículo 38 ter.

Artículo 38 ter. *Bonificación de la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.*

1. Los sujetos pasivos que sean titulares de una familia numerosa y que adquieran inmuebles que vayan a constituir su vivienda habitual aplicarán una bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» derivada de la primera copia de escrituras que documenten tales adquisiciones.

Para la aplicación de la presente bonificación será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Que el sujeto pasivo sea titular de una familia numerosa.

b) Que el inmueble constituya la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo. Se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

c) Que, en el supuesto de que la anterior vivienda habitual fuera propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa, la misma se venda en el plazo de dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda habitual. No será exigible este requisito cuando se adquiera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a esta, formando una única vivienda de mayor superficie.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. La acreditación de la condición legal de familia numerosa se realizará mediante la presentación del título de familia numerosa, libro de familia u otro documento que pruebe que dicha condición ya concurría en la fecha del devengo.

3. En el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de 12 meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurran las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013, el adquirente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

4. La bonificación contenida en este artículo será incompatible con la aplicación de la bonificación establecida en el artículo 38 bis de esta ley.

Artículo 38 quater. *Bonificación de la cuota tributaria para contribuyentes titulares de un comercio o negocio de hostelería con solera.*

1. Los contribuyentes personas físicas o jurídicas titulares de un comercio o negocio de hostelería con solera que adquieran un bien inmueble para afectarlo a su actividad podrán aplicar una bonificación del 95 por ciento de la cuota tributaria en la modalidad “Actos Jurídicos Documentados” derivada de dicha adquisición.

2. Los contribuyentes personas físicas o jurídicas que adquieran un comercio o negocio de hostelería con solera, siempre que continúen con el mismo durante al menos 5 años, podrán aplicar una bonificación del 95 por ciento de la cuota tributaria en la modalidad “Actos Jurídicos Documentados” que se pueda devengar por la adquisición del negocio.

3. Igualmente, se aplicará una bonificación del 95 por 100 en la modalidad «Actos Jurídicos Documentados» para los contratos de arrendamiento de locales de negocio por contribuyentes personas físicas o jurídicas titulares de un comercio o negocio de hostelería con solera para afectarlo a su actividad y para los contratos de arrendamiento de locales de negocio afectos a un comercio o negocio de hostelería con solera, siempre que el arrendatario continúe con el mismo durante al menos 5 años.

4. Las actividades de comercio y hostelería incluidas en el ámbito de aplicación de la bonificación son las correspondientes a los epígrafes incluidos en las Agrupaciones o Grupos del Impuesto sobre Actividades Económicas que se detallan a continuación:

a) Actividades incluidas en la sección primera:

Agrupación 64. Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecimientos permanentes.

Agrupación 65. Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios realizado en establecimientos permanentes.

Grupo 661. Comercio mixto o integrado en grandes superficies.

Grupo 662. Comercio mixto o integrado al por menor.
Grupo 671. Servicios en restaurantes.
Grupo 672. Cafeterías.
Grupo 673. Cafés y bares con y sin comida.
Grupo 676. Servicios en chocolaterías, heladerías y horchaterías.
Grupo 681. Servicio de hospedaje en hoteles y moteles.
Grupo 682. Servicio de hospedaje en hoteles y pensiones.
Grupo 683. Servicio de hospedaje en fondas y casas de huéspedes.
Grupo 684. Servicio de hospedaje en hoteles-apartamento.
Grupo 691. Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo.
Grupo 971. Lavanderías, tintorerías y servicios similares.
Grupo 972. Salones de peluquería e institutos de belleza.
Epígrafe 973.1. Servicios fotográficos.
Grupo 975. Servicios de enmarcación.
Epígrafe 979.1. Servicios de pompas fúnebres.

b) Actividades incluidas en la sección segunda:

Grupo 871. Expendedores oficiales de loterías, apuestas deportivas y otros juegos, incluidos en la red comercial del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado (excluidos los clasificados en el grupo 855).

5. A los efectos de la aplicación de la bonificación, se entiende por comercio o negocio de hostelería con solera aquella actividad que, estando incluida en alguno de los epígrafes del apartado 4 de este precepto, ha sido desarrollada efectivamente en la Comunidad de Madrid durante el plazo de al menos 50 años desde su inicio hasta la realización del hecho imponible que determina la aplicación de la bonificación, independientemente de los posibles cambios de titularidad o de forma jurídica acaecidos a lo largo del desarrollo de la citada actividad.

6. La bonificación a que se refiere este artículo será aplicable, exclusivamente, sobre la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a los bienes y derechos declarados por el sujeto pasivo, considerándose como tales a los que se encuentren incluidos de forma completa en una autoliquidación o declaración presentada dentro del plazo voluntario o fuera de este sin que se haya efectuado un requerimiento previo de la Administración tributaria.

7. En el caso de incumplimiento del requisito de afectación, de acuerdo con la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, regulado en el apartado 1 o del de mantenimiento del negocio regulado en los apartados 2 y 3 el contribuyente que hubiese aplicado la bonificación vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

CAPÍTULO V

Tributos sobre el juego

Sección 1ª. Tasa Fiscal sobre los Juegos de Suerte, Envite y Azar

[. . .]

TÍTULO II

Obligaciones formales

CAPÍTULO I

Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Artículo 48. *Obligaciones formales de Notarios.*

1. El cumplimiento de las obligaciones formales de los Notarios, recogidas en los artículos 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en el artículo 52 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se realizará en la forma, condiciones y plazos que se determinen por la Consejería competente en materia de Hacienda. La remisión de dicha información podrá exigirse en soporte directamente legible por ordenador y por vía telemática.

2. 1.º Los Notarios con destino en la Comunidad de Madrid remitirán por vía telemática a la Dirección General de Tributos de la Consejería competente en materia de Hacienda un documento informativo de los elementos básicos de las escrituras por ellos autorizadas, así como la copia electrónica de las mismas de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial.

Este documento informativo deberá remitirse respecto de los hechos imponibles que determine la Consejería competente en materia de Hacienda, quien, además, establecerá los procedimientos, estructura y plazos en los que debe ser remitida esta información, dentro de los límites establecidos en el apartado 4 del artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2.º El justificante de la recepción por parte de la Administración de la copia electrónica de la escritura, en los términos que determine la Consejería competente en materia de Hacienda, junto con el ejemplar para el interesado de la autoliquidación en la que conste el pago del tributo o la no sujeción o exención, debidamente validada, en la forma determinada por la Consejería competente en materia de Hacienda, serán requisitos suficientes para justificar el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción, a efectos de los dispuesto en el artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el artículo 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En todo caso, el justificante de presentación o pago telemático regulado por la Consejería competente en materia de Hacienda servirá, a todos los efectos, de justificante de presentación y pago de la autoliquidación.

3.º La Consejería competente en materia de Hacienda habilitará un sistema de confirmación permanente e inmediata que posibilite a las oficinas y registros públicos, juzgados y tribunales verificar la concordancia del justificante de presentación o pago telemático con los datos que constan en la Administración Tributaria.

Artículo 49. *Obligaciones formales de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.*

1. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles con destino en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid deberán remitir a la Consejería competente en materia de Hacienda, en la primera quincena de cada trimestre, una declaración con la relación de los documentos relativos a actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que se presenten a inscripción, cuando el pago o la presentación de la declaración se haya realizado en otra Comunidad Autónoma a la que no corresponda el rendimiento de los impuestos. Dicha declaración irá referida al trimestre anterior.

2. Mediante convenio entre la Comunidad de Madrid y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Madrid o, en su defecto, por Orden de la Consejería competente

en materia de Hacienda, podrá establecerse el formato, condiciones, diseño y demás extremos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones formales a que se refiere el apartado anterior, que podrá consistir en soporte legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática.

[. . .]

Disposición transitoria primera. *Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.*

El plazo de permanencia de cinco años, establecido en el artículo 21.3, párrafo primero, resultará aplicable a los bienes o derechos adquiridos por transmisión mortis causa desde el 1 de enero de 2002.

[. . .]

Disposición transitoria séptima.

Mientras esté vigente el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas no será aplicable la bonificación general del impuesto sobre el patrimonio establecida en el artículo 20 de este Texto Refundido.

En su lugar, el contribuyente podrá aplicar una bonificación autonómica determinada por la diferencia, si la hubiere, entre la total cuota íntegra del propio impuesto, una vez aplicado el límite conjunto establecido en el artículo 31 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, y la total cuota íntegra correspondiente al Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, una vez aplicado el límite conjunto establecido en el artículo 3. Doce de la Ley 38/2022, de 27 de diciembre.

[. . .]

Disposición final primera. *Entrada en vigor de la deducción por inversión en vivienda habitual de nueva construcción.*

(Derogada)

[. . .]

§ 27

Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 171, de 20 de julio de 2017
«BOE» núm. 292, de 1 de diciembre de 2017
Última modificación: 27 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-2017-13988

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey promulgo.

PREÁMBULO

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en su calidad de arrendador puede recibir además de la renta inicial o revisada que corresponda, las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

El artículo 63.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, configura como obligatoria la repercusión de parte de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda a los arrendatarios de sus bienes sin efectuar distinción alguna en cuanto a los arrendamientos de viviendas sometidas a alguna forma de protección pública.

Lo anterior no impide que la Comunidad de Madrid pueda adoptar medidas legales que en uso de su competencia exclusiva en materia de vivienda eviten que tal repercusión obligatoria impida la aplicación efectiva de sus políticas de vivienda. En tal sentido se ha pronunciado la Comisión Jurídica Asesora.

La preceptiva repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles es una medida tributaria que afecta a una materia de competencia exclusiva de la Comunidad de Madrid como es la vivienda –artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero–. Por otro lado, la Comunidad de Madrid tiene autonomía presupuestaria y financiera conforme los artículos 156 de la Constitución y 51 de su Estatuto de Autonomía.

La aplicación de la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles afecta al desarrollo de la política en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

Por ello, siguiendo el criterio manifestado por el órgano superior consultivo de la Comunidad de Madrid, y en la medida que tal actuación no afecta a competencias estatales ni tampoco lesiona la capacidad financiera de los municipios cabe que la Comunidad de

Madrid articule por medio de la presente Ley un mecanismo de naturaleza no tributaria que compense esta repercusión obligatoria y que permita que pueda seguir desarrollando políticas de vivienda propias que, en uso de su competencia exclusiva, garanticen el derecho a la vivienda de los ciudadanos madrileños.

Como ha señalado la jurisprudencia del Tribunal Supremo el pago del impuesto constituye una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder el arrendatario mientras el contrato esté vigente, y cuyo carácter periódico, comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación también periódica de pago de la renta. El IBI queda así conceptuado, como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual.

La reducción en el precio de la renta de las viviendas administradas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se realiza sobre la renta a abonar por el arrendatario, no extendiéndose a los tributos, cargas y gastos repercutibles por razón del arrendamiento, ni es de aplicación a todas las viviendas arrendadas por dicho organismo.

Razones de interés social aconsejan establecer un mecanismo de naturaleza no tributaria que compense la repercusión de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se encuentran en situaciones económicas desfavorecidas.

La Comunidad de Madrid tiene competencia plena en materia de vivienda conforme al artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero.

El marco normativo se ha configurado a través de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, desarrollada a través del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

El tiempo transcurrido ha puesto de manifiesto la conveniencia de disponer algunas medidas de modificación de la política de vivienda con protección pública. La presente Ley incluye la supresión de la vivienda de alquiler con opción a compra; la obligatoriedad de que el desarrollo se efectúe por la Agencia de Vivienda Social principalmente con la promoción y construcción de vivienda y modificaciones relativas al régimen de enajenación, entre las que cabe destacar: el establecimiento de un derecho de adquisición preferente para personas jurídicas con reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales y la prohibición de que la vivienda con protección pública pueda ser objeto de transmisión a terceros, salvo las excepciones previstas. Asimismo se dispone que la transmisión de la propiedad de las viviendas se realice con plena garantía de los derechos de los arrendatarios de vivienda protegida.

La Ley se divide en cuatro títulos:

El título preliminar, relativo al objeto y fines de la Ley consta de un solo artículo en el que se explicitan las cuestiones que constituyen la finalidad de la norma.

El título I regula el establecimiento de un mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El título II, bajo la rúbrica «De la vivienda con protección pública para arrendamiento» comprende la supresión de la tipología de vivienda de protección pública en régimen de alquiler con opción de compra así como medidas relativas al desarrollo de política de vivienda protegida a través de la Agencia de Vivienda Social.

El título III y último dispone condiciones para la enajenación de viviendas con protección pública así como el establecimiento legal de garantías para los arrendatarios de vivienda protegida.

La Ley contiene también una disposición adicional, que prevé la posibilidad de que la Agencia de Vivienda Social lleve a cabo convenios de colaboración; una disposición transitoria que, en aras de la seguridad jurídica, excluye la aplicación retroactiva de la supresión de la tipología de vivienda protegida en régimen de arrendamiento con opción de compra a los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley y dos disposiciones finales: la primera sobre aplicación de la medida no tributaria compensatoria

de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por parte de la Agencia de Vivienda Social y la segunda sobre la entrada en vigor.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de la presente Ley:

a) Establecer el mecanismo de naturaleza no tributaria que compense la repercusión obligatoria de la cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de la parte proporcional de la cuota líquida del Impuesto sobre el Valor Añadido en los casos en que el Impuesto de Bienes Inmuebles forme parte de la base imponible del mismo, que corresponda a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de forma que no constituya para los mismos un incremento de las cantidades a abonar.

b) **(Derogada)**

c) La regulación del desarrollo de políticas de vivienda con protección pública a través de la Agencia de Vivienda Social.

d) El establecimiento de garantías legales para los arrendatarios de vivienda protegida.

TÍTULO I

Del mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los Arrendatarios de Viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Artículo 2. *Reducción por importe equivalente a la cuantía de la repercusión obligatoria del Impuesto de Bienes Inmuebles.*

En el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda y anejos, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid efectuará una reducción por importe equivalente al cien por 100 de la cuantía repercutida en concepto de cuota líquida del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de la parte proporcional de la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido en los casos en que el Impuesto de Bienes Inmuebles forme parte de la base imponible del mismo, que corresponda abonar a los arrendatarios de sus viviendas y anejos, extendiéndose a las cuantías no prescritas conforme al artículo 1966 del Código Civil.

TÍTULO II

De la vivienda con protección pública para arrendamiento

Artículo 3. *Tipología de vivienda con protección pública.*

El acceso a la vivienda con protección pública será en propiedad, en arrendamiento y/o a través de otras formas de acceso que puedan estar previstas por la legislación.

Artículo 4. *Políticas de vivienda con protección pública a través de la Agencia de Vivienda Social.*

El desarrollo de políticas de vivienda con protección pública a través de la Agencia de Vivienda Social se efectuará, principalmente, con la construcción y promoción de viviendas con la utilización de los suelos disponibles por parte de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la adquisición de viviendas o bloques completos de viviendas en el mercado privado para su destino a vivienda protegida, a efectos del desarrollo y ejecución de políticas de integración o realojo.

TÍTULO III

De la transmisión a terceros de viviendas con protección pública para arrendamiento

Artículo 5. *Enajenación de promociones y garantías al inquilino.*

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores por promociones completas.

2. Cuando se trate de promociones mixtas, podrán ser enajenadas la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción.

3. La enajenación prevista en el apartado anterior podrá efectuarse con libertad en el establecimiento del precio, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, con derecho de adquisición preferente para personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

4. En las enajenaciones reguladas en este precepto, el adquirente o nuevo titular quedará obligado a atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidas en el contrato, subrogándose en todos los derechos y obligaciones. En cualquier caso, dichas enajenaciones no podrán ir en perjuicio de terceros.

5. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores la vivienda con protección pública cuya titularidad corresponda a la Comunidad de Madrid, que no podrá ser objeto de transmisión a terceros distintos de los inquilinos o sus causahabientes.

Disposición adicional. *Convenios de colaboración.*

La Agencia de Vivienda Social podrá establecer con entidades privadas y con entidades financieras convenios de colaboración para la gestión de vivienda protegida en régimen de alquiler.

Disposición transitoria.

A los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición final primera. *Habilitación para desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno, en el ámbito de sus competencias, podrá dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta Ley.

Disposición final segunda. *Instrucciones de aplicación.*

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid procederá a adoptar cuantas medidas ejecutivas y de gestión sean precisas para llevar a cabo la aplicación de lo dispuesto en esta Ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 28

Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. [Inclusión parcial]

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 152, de 29 de junio de 1993
«BOE» núm. 203, de 25 de agosto de 1993
Última modificación: 26 de diciembre de 2024
Referencia: BOE-A-1993-21947

Aprobada por la Asamblea de Madrid la Ley 8/1993, de 22 de junio, publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 152, del 29, se inserta a continuación el texto correspondiente.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

Preámbulo

La sociedad, en general, y los poderes públicos, en particular, tienen el deber de facilitar la accesibilidad al medio de todos los ciudadanos; deber que se extiende, por tanto, de la misma forma a aquellos ciudadanos con o sin discapacidad que se encuentren en situación de limitación funcional en relación con el medio, poniéndose especial énfasis respecto de aquellos cuya dificultad de movilidad y comunicación sea más grave.

Sobre este colectivo ha recaído, de forma genérica, la atención del Estado a través del artículo 49 de la Constitución española.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en este sentido, se ha elaborado la Ley 11/1984, de 6 de junio, de Servicios Sociales, para favorecer la integración de todas las personas a través de mecanismos legislativos. La presente Ley viene a desarrollar uno de los mecanismos necesarios para conseguir dicha finalidad y pretende modificar la realidad social a la que se dirige, aunando principios de actuación con parámetros técnicos básicos, sin perjuicio de la modificación reglamentaria de estos últimos cuando las circunstancias así lo aconsejen.

Es, por todo ello, por lo que se hace imprescindible, en desarrollo de los principios constitucionales de política social, la regulación de los accesos a estos lugares, mediante una Ley de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

TÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación de la Ley

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

El objeto de la presente Ley es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, así como promover la existencia y utilización de ayudas de carácter técnico adecuadas para mejorar la calidad de vida de dichas personas.

Para todo ello se establecerán las normas y criterios básicos para la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, evitando la aparición de nuevas barreras, así como eliminando las existentes conforme a la planificación establecida en la presente Ley, en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano, en la construcción o reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de propiedad privada como pública.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por Entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones:

a) Se entiende por accesibilidad aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial, que permite su uso a cualquier personas con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

b) Se entiende por barrera cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas.

A estos efectos se clasifican las barreras arquitectónicas en:

1. BAU: Barreras Arquitectónicas Urbanísticas. Son las existentes en las vías públicas, así como en los espacios libres de uso público.
2. BAE: Barreras Arquitectónicas en la Edificación. Son las existentes en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.
3. BAT: Barreras Arquitectónicas en los Transportes. Son las existentes en los medios de transportes.
4. BACS: Barreras en las Comunicaciones Sensoriales. Se entiende como BACS todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la expresión o recepción de mensajes a través de los medios o sistemas de comunicación sean o no de masas.

c) Se considera a las personas en situación de limitación cuando temporal o permanentemente tienen limitada su capacidad de relacionarse con el medio o de utilizarlo.

Las limitaciones más frecuentes son las provenientes de:

1. Dificultades de maniobra: Aquellas que limitan la capacidad de acceder a los espacios y de moverse en ellos.
2. Dificultades para salvar desniveles: Las que se presentan cuando se ha de cambiar de nivel o superar un obstáculo aislado dentro de un itinerario.
3. Dificultades de alcance: Aquellas derivadas de una limitación de llegar a los objetos.
4. Dificultades de control: Son las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados por deficiencias.
5. Dificultades de percepción: Son las que se presentan como consecuencia de deficiencias visuales y auditivas.

d) Se entiende por personas con movilidad reducida aquellas que, temporal o permanentemente, tienen limitada su capacidad de desplazarse.

e) Se entiende por ayuda técnica cualquier elemento que, actuando como intermediario entre la persona en situación de limitación o con movilidad reducida y el entorno facilite la autonomía personal o haga posible el acceso y uso del mismo.

TÍTULO II

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones sobre Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAU)

Sección primera. Disposiciones sobre el diseño de los elementos de la urbanización

Artículo 4. *Accesibilidad en los espacios de uso público.*

1. La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

2. Las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público existentes, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con un orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y concurrencia de personas, a las reglas y condiciones previstas reglamentariamente. Los Entes locales deberán elaborar planes especiales de actuación para adaptar las vías públicas, los parques y los demás espacios de uso público a las normas de accesibilidad. Con esta finalidad los proyectos de presupuestos de los Entes públicos deberán contener, en cada ejercicio económico, las consignaciones necesarias para la finalización de dichas adaptaciones.

3. Las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas (BAU), pueden originarse en:

a) Los elementos de la urbanización.

b) El mobiliario urbano.

4. Se considera elemento de la urbanización cualquier componente de las obras de urbanización, entendiendo por tales obras las referentes a pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todas aquellas otras que materializan las indicaciones del Planeamiento Urbanístico.

5. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios públicos, superpuestos o adosados a los elementos de la urbanización o de la edificación, de forma que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquellas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, kioscos y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

Artículo 5. *Itinerarios peatonales.*

1. El trazado y diseño de los itinerarios públicos o privados de uso comunitario, destinados al tráfico de peatones o al tráfico mixto de peatones y vehículos, se realizará de forma que resulten accesibles a cualquier persona, debiendo tenerse en cuenta, para ello, entre otros parámetros, la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo, los grados de inclinación de los desniveles y las características de los bordillos.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán las siguientes:

a) Los itinerarios peatonales se diseñarán de forma que todos los edificios de uso público o privado comunitario tengan acceso a través de un itinerario peatonal.

b) Posee el grado de itinerario peatonal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 metros de ancho y 2,10 metros de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con otro itinerario peatonal, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 y transversal inferior al 3 por 100, sin resaltes ni rehundidos mayores de 0,5 centímetros, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con los otros modos de desplazamiento. Su encuentro y cruce con itinerarios de otros modos de transporte (al mismo o distinto nivel), se adecuará en cuanto a sus componentes (pavimento, vados, rampas), a lo señalado en los artículos siguientes.

Posee el grado de itinerario peatonal practicable, el itinerario en el que el área es de 0,90 metros de ancho y 2,10 metros de altura, con las restantes características iguales que el grado de adaptado.

c) Siempre que sea posible, su trazado se realizará de forma que sea contiguo o próximo a los accesos peatonales a los edificios y, preferentemente, que uno de sus planos laterales coincida con las alineaciones de fachada o cerramientos.

d) Los itinerarios peatonales en áreas urbanizadas deberán diseñarse y construirse con la gradación denominada adaptado, salvo:

- Los itinerarios peatonales en áreas consolidadas resfringidas, que tendrán, como mínimo, la graduación denominada practicable.
- Los itinerarios peatonales en áreas histórico-artísticas, que podrán utilizar soluciones diferentes a las normalizadas siempre que resulten practicables a cualquier persona.

e) Las áreas consolidadas restringidas, a los efectos de la exigencia de gradación, serán definidas justificadamente en las figuras de planea miento urbanístico o en un Plan Especial de accesibilidad.

Las áreas histórico-artísticas, a los mismos efectos, serán las constituidas por los elementos inventariados o declarados Bienes de Interés Cultural, las incluidas en catálogos de protección por las figuras de planeamiento urbanístico, las definidas como tales en un Plan Especial de accesibilidad, y los elementos y conjuntos de Interés Arquitectónico que se incluyan con este carácter en las legislaciones sectoriales.

Artículo 6. *Pavimentos.*

El pavimento de los itinerarios peatonales será duro y estable, sin piezas sueltas, salvo en los ámbitos señalados en el artículo 11, que podrá poseer una compactación mayor del 90 por 100 Proctor Modificado.

No presentará cejas, resaltes, bordes o huecos que haga posible el tropiezo de personas, ni será deslizante en seco o mojado. Se utilizará la diferenciación de textura y color, para informar del encuentro con otros modos de transporte.

Artículo 7. *Vados.*

1. El diseño y trazado de los vados tendrá en cuenta la inclinación de las pendientes, el enlace de las mismas, la anchura y el pavimento empleado. A efectos de la presente Ley se considerarán dos tipos de vados: Los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales y los destinados, específicamente, a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales.

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

a) Todos los vados de un itinerario peatonal son vados destinados a la supresión de barreras y se diseñarán de forma que los dos niveles a comunicar se enlacen por planos inclinados cuyas pendientes longitudinal y transversal sea como máximo 8 por 100 y 2 por 100 respectivamente. Su anchura será como mínimo de 1,80 metros y el pavimento se diferenciará en textura y color del resto del pavimento del itinerario. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

b) Los destinados a entrada y salida de vehículos que formen parte de un itinerario peatonal, se solucionarán de forma que no afecte a éste en su pendiente transversal, siendo

la pendiente longitudinal máxima del 8 por 100. Sus condiciones de señalización, localización e iluminación serán las adecuadas.

Artículo 8. *Paso de peatones.*

1. En los pasos de peatones se tendrá en cuenta, entre otros, los parámetros que se refieren al desnivel, longitud del recorrido, isletas y tipo de paso de que se trate.

2. Las especificaciones técnicas concretas de diseño y trazado serán:

a) Los pasos de peatones son parte, a todos los efectos, de los itinerarios peatonales que enlazan.

b) Su ancho mínimo será el de los vados que lo limitan.

c) Sus características de recorrido, señalización, iluminación, posición, tiempos de recorrido y encuentro con otros elementos serán adecuados.

Artículo 9. *Escaleras.*

1. El diseño y trazado de escaleras deberá tener en cuenta, entre otros, los parámetros que se relacionan para permitir su uso sin dificultades al mayor número posible de personas: Directriz, recorrido, dimensiones de huella, tabica y anchura libre, mesetas, pavimento y pasamanos.

Cualquier tramo de escaleras de un itinerario peatonal deberá ser complementado con una rampa.

2. Las especificaciones concretas de diseño y trazado serán:

a) En el diseño de itinérarios peatonales, sólo se situarán escaleras cuando complementen la existencia de una rampa.

b) Su ancho libre mínimo será de 1,20 metros.

c) Las escaleras de largos recorridos, deberán dividirse en tramos de directriz recta o ligeramente corva.

d) Cuando existan diferentes tramos de escalera como complemento de un itinerario peatonal, se separarán entre sí por mesetas horizontales de 1,20 por 1,20 metros como mínimo.

e) Se dotarán de pasamanos, barandillas, antepechos, protecciones, iluminación, señalización y dimensiones y características de peldaños adecuadas.

Artículo 10. *Rampas.*

1. El diseño y trazado de las rampas como elementos que dentro de un itinerario peatonal permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario tendrán en cuenta la directriz, las pendientes longitudinal y transversal, la anchura libre mínima y el pavimento.

2. Las especificaciones técnicas concretas del diseño y trazado serán:

a) A los efectos de esta Ley, se denomina rampa a la parte del itinerario peatonal con pendiente longitudinal comprendida entre 8 y 12 por 100.

b) Su ancho mínimo será de 1,20 metros en itinerarios de grado adaptado y de 0,90 en el grado practicable.

c) Los tramos de las rampas podrán tener pendiente hasta el 12 por 100, en tramos no mayores de 3 metros, hasta el 10 por 100, en tramos no mayores de 6 metros y hasta el 8 por 100, en tramos no mayores de 10 metros. En todos los casos su pendiente transversal no será mayor del 2 por 100 y su directriz recta o ligeramente curva.

d) Cuando existan diferentes tramos de rampa en un itinerario, se separarán entre sí por mesetas horizontales de 1,20 por 1,20 metros como mínimo en el grado adaptado y, de 0,90 por 1,20 en el grado practicable.

e) Se dotarán de pasamanos, barandillas, antepechos, protecciones, guías de ruedas, iluminación y señalización adecuada.

Artículo 11. *Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.*

1. Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos en general se ajustarán a los criterios señalados en artículos precedentes para itinerarios peatonales.

2. Los aseos públicos que se dispongan en dichos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos, de un inodoro y un lavabo de las características reseñadas en el artículo 22 de la presente Ley.

Artículo 12. *Aparcamientos.*

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneas, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las especificaciones requeridas para ser accesibles, así como contarán con ascensor adaptado o practicable, según los casos, en todos los aparcamientos subterráneos.

El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán las siguientes:

a) Se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento.

Area de plaza es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá las dimensiones mínimas establecidas por las Normas Municipales y no menor de 4,50 metros de largo por 2,20 de ancho.

Area de acercamiento es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida del vehículo destinado a transportar personas en situación de movilidad reducida permanente.

Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos áreas de plaza de estacionamiento.

Deberá reunir las siguientes condiciones:

- Ser contigua a uno de los lados mayores del área de plaza.
- Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 de ancho en toda la longitud del área de plaza y como mínimo 4,50 metros de largo.
- Encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.
- Estar comunicada con, o formar parte de (salvo en el caso de vía de evacuación de edificaciones), un itinerario de peatones adaptado. En el primer caso, reunir las características de tal itinerario.
- Situarse al mismo nivel del área de plaza o a un nivel más alto, siempre que la diferencia de altura sea inferior a 14 centímetros.

b) Estarán señalizadas en la forma siguiente:

El área de plaza tendrá delimitado su perímetro en el suelo, destacándose su condición por tener su superficie color azul, por incorporar el símbolo de accesibilidad o por ambas distinciones.

El área de acercamiento se dotará de una señal vertical, en lugar visible que no represente obstáculo, compuesta por el símbolo de accesibilidad y la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

3. Los Ayuntamientos estarán obligados a reservar plazas de aparcamiento para personas en situación de movilidad reducida junto a su Centro de trabajo y domicilio.

Sección segunda. Disposiciones sobre el diseño y ubicación del mobiliario urbano

Artículo 13. *Señales verticales.*

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de

acceso peatonal se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

2. Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

a) No invadirán el volumen del itinerario peatonal, por lo que los elementos que representen vuelo tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros.

b) Su diseño y emplazamiento, se realizará teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos la calidad de información, seguridad y comodidad.

c) Las características de localización, contraste, dimensión y posición, serán adecuadas.

Artículo 14. *Elementos urbanos varios.*

1. Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos y otros análogos, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no se constituyan en obstáculos para el tránsito peatonal.

Asimismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizará evitando se constituyan en obstáculos.

2. Las especificaciones técnicas concretas que deben cumplir serán:

a) No invadirán el volumen del itinerario peatonal.

b) No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas, a alturas inferiores a 2,10 metros.

c) Su diseño y el emplazamiento tendrá en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de uso de los elementos, para proporcionarles seguridad y comodidad.

d) Las características de localización, contraste, dimensión y posición, serán adecuadas.

Artículo 15. *Protección y señalización de las obras en la vía pública.*

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes.

2. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán:

a) Cuando afecten a un itinerario peatonal, deberán crear otro adecuadamente protegido y señalizado de día y noche, que reúna las características del grado de adaptado o practicable que corresponda al original mientras dure tal afectación.

b) La protección se realizará mediante cierres estables y continuos, disponiéndose los mismos de manera que ocupen todo el perímetro de las alteraciones de la situación habitual de forma temporal o permanente y separadas de ellas, al menos, 0,50 metros.

c) Las características de iluminación, señalización, cierre y visibilidad, serán adecuadas.

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre barreras arquitectónicas en edificios

Artículo 16. *Definiciones de espacios.*

A los efectos de la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación se considerarán tres tipos de espacios, instalaciones o servicios en función de su accesibilidad para personas en situación de limitación o con movilidad reducida:

a) Adaptados.–Se considera un espacio, una instalación o un servicio adaptado, cuando se ajusta a los requisitos funcionales y dimensionales que garantizan su utilización, de forma autónoma y con comodidad, por parte de las personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

b) Practicable.–Se considera un espacio, una instalación o un servicio practicable cuando, sin ajustarse a todos los requisitos anteriormente citados, no impida su utilización de forma autónoma a las personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

c) Convertibles.–Se considera un espacio, una instalación o un servicio convertible cuando, mediante modificaciones que no afecten a su configuración esencial, pueda transformarse, como mínimo, en practicable.

Sección primera. Accesibilidad en los edificios de uso público

Artículo 17. *Accesibilidad en los edificios de uso público.*

1. La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que resulten adaptados.

2. Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o movilidad reducida.

3. Los edificios comprendidos en este apartado, así como cualesquiera otros de análoga naturaleza, tienen la obligación de observar las prescripciones de esta Ley, conforme a los mínimos que reglamentariamente se determinen:

Edificios públicos y de servicios de las Administraciones Públicas.
Centros sanitarios y asistenciales.
Estaciones ferroviarias, de metro y de autobuses.
Puertos, aeropuertos y helipuertos.
Centros de enseñanza.
Garajes y aparcamientos.
Museos y salas de exposiciones.
Teatros, salas de cine y espectáculos.
Instalaciones deportivas.
Establecimientos comerciales a partir de 500 metros cuadrados de superficie.
Centros religiosos.
Instalaciones hoteleras, a partir del número de plazas que reglamentariamente se determine.
Centro de trabajo.

Artículo 18. *Aparcamientos en edificios.*

1. En los garajes o aparcamientos de uso público, situados en superficie o al interior de edificios, que estén al servicio de edificaciones de uso público, se reservarán plazas de estacionamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

2. Su posición, número de plazas de reserva y especificaciones técnicas concretas, se establecerán reglamentariamente.

3. En los edificios destinados a uso Administrativo (Centro de la Administración y Oficinas de compañías de suministro y de servicios públicos) o Sanitario y Asistencial (Hospitales y clínicas, centros sanitarios y de atención primaria) que no dispongan de aparcamiento o garaje de uso público, se reservará lo más cerca posible del acceso y en la vía pública, al menos una plaza de estacionamiento que reúna las condiciones indicadas en el artículo 12.2 de la presente Ley.

Artículo 19. *Accesos al interior de la edificación.*

Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

En el caso de un conjunto de edificios e instalaciones, uno, al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas para dichos itinerarios y deberá estar debidamente señalizado.

Artículo 20. *Comunicación horizontal.*

1. Al menos uno de los itinerarios que comuniquen horizontalmente todas las dependencias y servicios del edificio, entre sí y con el exterior, deberá ser accesible.

2. Las especificaciones técnicas de diseño y trazado serán:

a) Posee el grado de itinerario horizontal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 1,20 metros de

ancho y 2,10 metros de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 de acuerdo con el artículo 10.c), sin resaltes ni rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con otros itinerarios. Su encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro. Sólo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que éstos sean mayores de 8,80 metros libres de obstáculos y dispongan de espacio no obstruido por el movimiento de las puertas, antes y después del mismo de 1,20 metros de fondo.

b) Las características del pavimento, iluminación, señalización y elementos que se sitúan en su recorrido serán las adecuadas.

Artículo 21. *Comunicación vertical.*

1. Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello y como mínimo el diseño y trazado de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.

2. Las especificaciones técnicas concretas serán las siguientes:

a) Posee el grado de itinerario vertical adaptado, aquel que permite el acceso y evacuación con fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y ascensores.

b) Se pondrán ascensores cuando la solución permita garantizar su disponibilidad y exista un plan de evacuación que detalle las condiciones de acceso de personas en función de la exigencia de evacuación, y siempre que al menos uno de los ascensores tenga un fondo mínimo de cabina, en el sentido del acceso, de 1,20 metros, con un ancho mínimo de cabina de 0,90 metros y una superficie mínima de 1,20 metros cuadrados. Las puertas en recinto y cabina serán automáticas, tendrán un mínimo de 0,80 metros y los botones de mando en los espacios de acceso e interior de cabina se colocarán a una altura inferior a 1,20 metros y contarán con sistemas de información alternativos a la numerología arábiga, además de ésta. Los botones de alarma deberán ser identificados visual y táctil mente. En las paredes de las cabinas se contará con pasamanos a una altura de 0,90 metros.

c) En la reforma de edificios de uso público, el itinerario vertical adaptado podrá disponer de elementos mecánicos o soluciones técnicas distintas a los anteriores para facilitar su acceso y evacuación, de acuerdo con las exigencias que reglamentariamente se establezcan.

d) Las características de los elementos complementarios como escaleras o tapices rodantes, así como las exigencias de iluminación, señalización y funcionamiento serán las adecuadas.

Artículo 22. *Aseos.*

1. Al menos uno de los aseos que se dispongan en los edificios de uso público deberá ser accesible, disponiéndose sus elementos de manera que puedan ser usados por cualquier persona.

2. Las especificaciones técnicas concretas serán:

a) La posición en el edificio reducirá el desplazamiento de las personas de acuerdo con la intensidad de uso previsto.

b) Sus condiciones dimensionales, facilidades funcionales y características de los elementos y dotaciones, serán los adecuados.

c) La proporción de aseos adaptados dependerá del aforo de personas.

Artículo 23. *Servicios e instalaciones.*

1. En todos aquellos elementos de la construcción de los servicios e instalaciones de general utilización se tendrán en cuenta los parámetros fijados en los artículos precedentes para asegurar el acceso y uso de los mismos, así como parámetros específicos de diseño en el mobiliario.

2. Las especificaciones técnicas referidas a algunos de los servicios más frecuentes serán las siguientes:

a) El mobiliario de atención al público dispondrá de una zona con el plano de trabajo a una altura máxima de 1,10 metros y con un tramo que carezca de obstáculos en su parte inferior y tenga, al menos, 0,80 metros de longitud por 0,80 metros de altura.

b) La posición dentro del edificio de los servicios e instalaciones de uso público se realizará teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos la calidad de información, seguridad y comodidad.

c) Las características dimensionales y de facilidad funcional serán adecuadas.

Artículo 24. *Espacios reservados.*

1. Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

2. La proporción de espacios reservados y de zonas específicas dependerá del aforo, disponiéndose tanto como reserva permanente como en la forma de espacios convertibles.

3. Los espacios reservados estarán debidamente señalizados.

Artículo 25. *Control de las condiciones de accesibilidad.*

Si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento establecido por la legislación urbanística vigente.

Sección segunda. Accesibilidad en los edificios de uso privado

Artículo 26. *Accesibilidad en los edificios de uso privado.*

1. Los edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a) Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.

b) Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos.

c) La cabina del ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicables para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

Sección tercera. Reserva de viviendas para personas en situación de movilidad reducida

Artículo 27. *Viviendas para personas con movilidad reducida permanente.*

1. Con el fin de garantizar el acceso a la vivienda de las personas con movilidad reducida permanente, en los programas anuales de promoción pública se reservará un porcentaje no inferior al 3 por 100 del volumen total para satisfacer la demanda de vivienda de estos colectivos, de la forma que reglamentariamente se establezca.

2. En las promociones de viviendas de Protección Oficial, los promotores, ya sean sociales o privados, deberán reservar, en los proyectos que presenten para su aprobación, la proporción mínima que se establezca reglamentariamente y, en todo caso, respetando el mínimo establecido en el apartado anterior para personas con movilidad reducida permanente.

3. Los edificios en que existan viviendas para personas en situación de movilidad reducida permanente deberán tener adaptados los elementos comunes de acceso a dichas viviendas, las dependencias de uso comunitario del servicio de las mismas, un itinerario peatonal, al menos, que una la edificación con la vía pública, con servicios o edificaciones anejas o con edificios vecinos y los itinerarios interiores de dichas viviendas.

4. Un porcentaje, que se establecerá reglamentariamente en función de la demanda existente de la reserva de viviendas contempladas en el apartado 1 de este artículo, será convertible para personas con discapacidad grave o total con unos servicios que permitan la adaptación de la vivienda a este uso especial.

5. Todos aquellos proyectos privados que programen, al menos en un 3 por 100 del total, viviendas adaptadas a las necesidades de las personas con movilidad reducida permanente tendrán preferencia en la obtención de subvenciones, ayudas económicas, créditos o avales concedidos por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Artículo 28. *Garantía de la realización de las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas.*

Los promotores privados de viviendas de protección oficial podrán sustituir las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, al solicitarse la calificación definitiva, por depósito de un aval suficiente, en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, de una entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias para las adaptaciones correspondientes. Estas viviendas serán adjudicadas prioritariamente a personas en situación de movilidad reducida y a Entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin finalidad de lucro en el plazo que prevé la legislación vigente, para dedicarlos a minirresidencias, pisos compartidos o cualquier tipo de vivienda destinado a personas con limitaciones, en los términos establecidos en el Decreto 23/1987, de 26 de marzo.

Artículo 29. *Accesibilidad de los elementos comunes.*

Los propietarios o usuarios de viviendas pueden llevar a cabo las obras de adaptación necesarias para que sus interiores o elementos y los servicios comunes de los edificios de vivienda puedan ser utilizados por personas con movilidad reducida que habiten o deseen habitar en ellos.

CAPÍTULO III

Disposiciones sobre barreras en los transportes públicos

[. . .]

CAPÍTULO IV

Disposiciones sobre barreras en la comunicación sensorial

[. . .]

CAPÍTULO V

Disposiciones sobre ayudas técnicas

Artículo 35. *Ayudas técnicas.*

1. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid promoverá la superación de barreras urbanísticas, arquitectónicas, del transporte y de la comunicación mediante las ayudas técnicas.

2. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid fomentará el uso de las ayudas técnicas y potenciará su investigación por ser elementos que aportan soluciones a situaciones no resueltas mediante otras fórmulas, tales como acceso a edificios de valor histórico o en reformas muy costosas, no previstas con antelación o no reglamentadas.

3. Las Administraciones Públicas pondrán a disposición del público las ayudas técnicas necesarias en sus servicios e instalaciones y facilitarán la financiación para la adquisición y uso de las mismas cuando se precisen.

TÍTULO III

Medidas de fomento

Artículo 36. *Fondo para la supresión de barreras arquitectónicas.*

1. Se crea el Fondo para la Supresión de Barreras, que estará dotado de los recursos a que se refieren los apartados siguientes.

2. El Consejo de Gobierno, a propuesta de las Consejerías competentes por razón de la materia, destinará partidas presupuestarias finalistas en cada ejercicio para financiar la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación sensorial, así como para la dotación de ayudas técnicas.

3. Anualmente se destinará un porcentaje de esta partida presupuestaria para subvencionar los programas específicos de los Entes locales para la supresión de barreras en el espacio urbano, los edificios de uso público y el transporte de su término municipal.

Estos programas específicos de actuación contendrán, como mínimo, un inventario de los espacios, edificios, locales y medios de transporte que deban ser objeto de adaptación, el orden de prioridades en que se ejecutarán y los plazos de ejecución del proyecto.

Tendrán prioridad para la citada financiación los Entes locales que, mediante convenio, se comprometan a asignar una partida presupuestaria similar o igual en porcentaje a la de la Comunidad de Madrid, para la eliminación de barreras.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el punto anterior, los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid deberán establecer en sus presupuestos anuales las partidas presupuestarias precisas para el cumplimiento de las obligaciones contempladas en la presente Ley, con arreglo a su respectivo ámbito de competencia.

Dichas partidas serán tenidas en cuenta por el Fondo a que se refiere el apartado 1 de este artículo, a los meros efectos de información, coordinación y utilización globalmente racional de los recursos públicos aplicables al cumplimiento de la presente Ley.

Para ello los Ayuntamientos comunicarán a la Comunidad de Madrid, tras la aprobación de sus presupuestos, la cuantía y finalidad de los Programas aprobados a tal fin.

5. Asimismo, se destinará una parte de la partida presupuestaria de la Comunidad de Madrid al concierto o subvención de Entidades privadas y a particulares para la supresión de barreras y ayudas técnicas, siempre que no suponga ánimo de lucro por parte de los mismos.

El régimen jurídico de dichos conciertos, subvenciones y ayudas se establecerá reglamentariamente.

6. Asimismo, integrarán dicho Fondo las multas y sanciones económicas que se recauden como consecuencia de la aplicación del régimen sancionador regulado en el título V, tanto de la Comunidad Autónoma como de sus Ayuntamientos, así como los avales contemplados en el artículo 28 que se ejecuten y cualquier otro ingreso, cualquiera que sea su naturaleza y que legalmente proceda.

Asimismo, se integrarán en el referido Fondo las donaciones, herencias y legados que, por voluntad expresamente manifestada, deban dedicarse a los fines contemplados en la presente Ley.

7. El régimen jurídico, funcionamiento y gestión del referido Fondo se determinará reglamentariamente, mediante Decreto del Consejo de Gobierno.

TÍTULO IV

Medidas de control

Artículo 37. *Licencias y autorizaciones municipales.*

El cumplimiento de los preceptos de la presente Ley será exigible para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias y autorizaciones municipales.

Artículo 38. *Visado de los proyectos técnicos.*

Los colegios profesionales que tengan atribuida competencia en el visado de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias denegarán los visados si los proyectos comportaran alguna infracción sobre supresión de barreras de las contenidas en esta Ley.

Artículo 39. *Contratos administrativos.*

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 40. *Control de las condiciones de accesibilidad.*

1. Si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento establecido por la legislación urbanística vigente.
2. Los Ayuntamientos y demás órganos competentes para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y ejecución y proyectos de todo tipo que contengan supuestos a los que resulte de aplicación lo regulado por la presente Ley comprobarán la adecuación de sus determinaciones a la presente normativa.
3. En la documentación correspondiente se indicará de manera clara y detallada su cumplimiento, con descripción de las medidas adoptadas.

El símbolo internacional de accesibilidad, indicador de la no existencia de barreras arquitectónicas, será de obligada instalación en los edificios de uso público y transportes públicos en que aquellas no existan.

TÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 41. *Infracciones.*

1. Las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas constituyen infracción y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.
2. Las infracciones en atención a la libertad de acceso, ya sea al medio urbano, de edificación, de transporte o de comunicación, de las personas protegidas por la presente Ley, y a su incidencia tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.
3. Tienen carácter de muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio infringiendo lo establecido en la presente Ley, y, en especial, las siguientes:

a) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas, en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción, ampliación y reforma de espacios destinados al uso público.
b) El incumplimiento en el ámbito de la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, construcción, ampliación o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público.
c) El incumplimiento de la reserva de viviendas establecida en el artículo 27 de la presente Ley.

4. Tienen carácter de grave las infracciones normativas que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio, y, en especial, las siguientes:

a) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en los edificios de nueva construcción o rehabilitados totalmente que deban ser destinados a la vivienda.
b) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los transportes públicos de viajeros de nueva adquisición por las Empresas del sector.
c) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los sistemas de comunicación y señalización.

5. Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento, la vivienda o el medio de transporte y los sistemas de comunicación por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

Artículo 42. *Sanciones.*

1. Las sanciones que podrán imponerse en función de la calificación de la infracción serán las siguientes:

a) Por faltas muy graves, multa de 10.000.001 a 50.000.000 de pesetas.
b) Por faltas graves, multa de 1.000.001 a 10.000.000 de pesetas.
c) Por faltas leves, multa de 50.001 a 1.000.000 de pesetas.

2. Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta la gravedad de la infracción, el coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias, el perjuicio directa o indirectamente causado, la reiteración del responsable y el grado de culpa de cada uno de los infractores.
3. En las obras y demás actuaciones que se ejecutaran con inobservancia de las cláusulas de la licencia, en el tema de que se trata, serán sancionados con multa, en las cuantías determinadas en la presente Ley, el empresario de las obras, el técnico director de las mismas y, subsidiariamente, el promotor.
4. En las obras amparadas en una licencia municipal cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción muy grave o grave serán igualmente sancionados con la multa mencionada en el apartado anterior, el facultativo que hubiera informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, cuando este o el informe previo del Secretario fuesen desfavorables por razón de aquella infracción.
5. Las multas que se impongan a los diferentes sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.
6. El importe de estas multas se ingresará en el Fondo que se crea en el artículo 36 de la presente Ley, habilitándose al Consejo de Gobierno para que mediante Decreto proceda periódicamente a la actualización de las respectivas cantidades de las multas.

Artículo 43. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones de las normas reguladoras de la supresión de barreras arquitectónicas cometidas por particulares serán sancionadas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 127 al 138 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Si un Ente local fuera advertido, por la Administración de la Comunidad de Madrid, de un hecho constitutivo de cualquiera de las infracciones determinadas en la presente Ley, y este no iniciara el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la multa que se imponga como consecuencia del expediente sancionador incoado por la Comunidad de Madrid será recibida por esta.
Las personas protegidas por la presente Ley o las Asociaciones en las que se integren tendrán siempre la consideración de interesadas en estos procedimientos en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones sobre barreras, las Asociaciones antes referidas quedarán legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones judiciales que consideren procedentes.

Artículo 44. *Órganos competentes.*

Las autoridades competentes para imponer sanciones y los límites máximos de las mismas son los siguientes:

a) Los Alcaldes: En los municipios que no excedan de 10.000 habitantes, hasta un máximo de 100.000 pesetas.

En los municipios que no excedan de 50.000 habitantes, hasta un máximo de 500.000 pesetas.

En los municipios de hasta 100.000 habitantes, multas de hasta 1.000.000 de pesetas.

En los municipios que no excedan de 500.000 habitantes, multas de hasta un máximo de 5.000.000 de pesetas.

En los municipios de más de 500.000 habitantes, multas de hasta un máximo de 10.000.000 de pesetas.

b) La Dirección General del Departamento correspondiente por razón de la materia, hasta 25.000.000 de pesetas, con independencia del número de habitantes del municipio.

c) El Consejero competente por razón de la materia, hasta 50.000.000 de pesetas, con independencia del número de habitantes del municipio.

Artículo 45. *Prescripción.*

Las infracciones muy graves prescribirán a los diez años.

Las infracciones graves prescribirán a los cuatro años.

Las infracciones leves prescribirán al año.

El plazo de prescripción empezará a computarse desde que la Administración competente hubiera tenido conocimiento de la misma.

TÍTULO VI

Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras

[. . .]

Disposición adicional primera.

El Consejo de Gobierno, en el plazo de un año, deberá aprobar el Código de Accesibilidad, que refundirá toda la normativa existente en la Comunidad de Madrid en relación con la accesibilidad en materia de urbanismo y edificación, transporte, comunicación sensorial y ayudas técnicas, y que se mantendrá periódicamente actualizada.

Disposición adicional segunda.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid determinará anualmente un porcentaje de las partidas presupuestarias de inversión directa para la eliminación de barreras arquitectónicas existentes en los edificios de uso público de su titularidad o sobre aquellos en que, por cualquier título, disponga de su uso.

Disposición adicional tercera.

Los planes de adaptación y supresión de barreras arquitectónicas dispuestos en la presente Ley serán elaborados por las correspondientes Administraciones públicas en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, y su planificación formulará previsiones a un plazo máximo de doce años para la total virtualidad de los objetivos de la presente Ley.

Disposición adicional cuarta.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid promoverá campañas informativas y educativas dirigidas a la población en general, y a la población infantil y juvenil en particular, con el fin de sensibilizarla en el problema de la accesibilidad y de la integración social de personas con limitación, en cumplimiento del mandato constitucional de los artículos 9.2 y 49.

Disposición adicional quinta.

Todas aquellas Leyes sectoriales que afecten en esta materia contendrán previsiones para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Disposición adicional sexta.

El Consejo de Gobierno establecerá en el plazo de dos años, desde la entrada en vigor de la presente Ley, un plan de control sobre la ejecución de actuaciones en materia de supresión de barreras.

Disposición adicional séptima.

Lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación en los edificios o inmuebles declarados bienes de interés cultural o edificios de valor histórico-artístico, cuando las modificaciones necesarias comporten un incumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes histórico-artísticos.

Disposición adicional octava.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en el plazo de un año, desarrollará las normas sobre subvenciones, conciertos y ayudas destinadas a la consecución de la accesibilidad.

Disposición adicional novena.

(Derogada)

Disposición adicional décima.

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes.

2. Las Ordenanzas de edificación vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollan. Los Ayuntamientos llevarán a cabo las adaptaciones de sus Ordenanzas, en cuanto quede dispuesto en la presente Ley, en el plazo de un año, sin perjuicio de la eficacia de la misma desde su entrada en vigor.

Disposición final primera.

1. Se faculta al Consejo de Gobierno a que por Decreto, previo informe del Consejo previsto en el artículo 46 de esta Ley, pueda modificar cualquiera de las especificaciones técnicas a que se refiere el apartado siguiente, cuando razones objetivas y la propia realidad y finalidad social así lo aconsejen.

2. El alcance de la facultad a que se refiere el apartado anterior se extiende a los siguientes preceptos: Artículos 5.2, 6, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, 12.2, 13.2, 14.2, 15.2, 18, 20.2, 21.2, 22.2, 23.2, 24.2, 31.2, 32.2 y 33.2.

Disposición final segunda.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, elaborará el Reglamento necesario para su

desarrollo, que contendrá las condiciones técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras de todos aquellos usos urbanísticos, actividades, transportes y edificaciones.

Disposición final tercera.

Se faculta al Consejo de Gobierno para que, mediante Decreto, modifique la composición del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras, prevista en el artículo 46.2, apartado A).

Información relacionada

- Téngase en cuenta que el Consejo de Gobierno puede modificar las especificaciones técnicas contenidas en los artículos 5.2, 6, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, 12.2, 13.2, 14.2, 15.2, 18, 20.2, 21.2, 22.2, 23.2, 24.2, 31.2, 32.2 y 33.2, por Decreto publicado únicamente en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid", según se establece en la disposición final primera de la presente norma.

§ 29

Decreto 71/1999 de 20 de mayo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de régimen sancionador en materia de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 125, de 28 de mayo de 1999
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90600

PREÁMBULO

La Comunidad de Madrid es competente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en virtud del apartado 1.23 del artículo 26 de su Estatuto de Autonomía (aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, y reformado por última vez mediante la Ley Orgánica 5/1998, de 7 de julio), que le atribuye competencia exclusiva en relación con la «promoción y ayuda a la tercera edad, emigrantes, minusválidos y demás grupos sociales necesitados de especial atención, incluida la creación de centros de protección, reinserción y rehabilitación».

La Administración de la Comunidad de Madrid tiene atribuida la potestad sancionadora por el apartado c) del artículo 36.1 de su Estatuto de Autonomía.

La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, dedica su Título V al régimen sancionador.

Al Consejo de Gobierno le corresponde dictar los reglamentos de desarrollo de dicha ley, en virtud de su condición de titular originario de la potestad reglamentaria (artículo 22.1 del Estatuto de Autonomía), a la que se añade habilitación específica conferida por la disposición final segunda de la Ley 8/1993, de 22 de junio.

Sobre la base de dichas previsiones, el presente Decreto contiene el reglamento de desarrollo de la Ley 8/1993, de 22 de junio, en lo relativo al régimen sancionador establecido por su Título V. La aprobación del reglamento resulta necesaria para asegurar la efectividad de las previsiones sancionadoras de la Ley 8/1993, fundamentalmente por lo que se refiere al procedimiento que debe seguirse para sancionar en este ámbito y a la determinación de las Administraciones y órganos competentes para tramitarlo.

En su virtud, de conformidad con el artículo 21 g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Presidencia, consultado el Consejo Económico y Social, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 20 de mayo de 1999, dispongo:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición adicional. *Procedimiento a aplicar por la Comunidad de Madrid.*

La Administración de la Comunidad de Madrid ejercerá la potestad que le competa con sujeción, en todo lo no previsto por este Reglamento, a su Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El presente Reglamento será de aplicación al ejercicio de la potestad sancionadora en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por parte de las Administraciones públicas competentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO I

Infracciones

Artículo 2. *Concepto de infracción.*

A los efectos de la presente disposición, las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas constituyen infracción administrativa.

Artículo 3. *Personas responsables.*

1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos aun a título de simple inobservancia.

2. En las obras y demás actuaciones que se ejecutarán con inobservancia de las cláusulas de la licencia, en el tema de que se trata, serán sancionados con multa, en las cuantías determinadas en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y en el presente Reglamento, el empresario de las obras, el técnico-director de las mismas y, subsidiariamente, el promotor.

En las obras amparadas en una licencia municipal cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción muy grave o grave serán igualmente sancionados con la multa mencionada en el apartado anterior, el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo, cuando éste o el informe previo del Secretario fuesen desfavorables por razón de aquella infracción.

3. Las multas que se impongan a los diferentes sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 4. *Gradación de infracciones.*

Las infracciones, en atención a la libertad de acceso, ya sea al medio urbano, de edificación, de transporte o de comunicación, de las personas protegidas por la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y a su incidencia, tendrán la consideración de muy graves, graves y leves.

Artículo 5. *Infracciones muy graves.*

Tienen carácter de muy grave las infracciones que impidan el libre acceso y uso de cualquier medio o espacio infringiendo lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, y en especial, las siguientes:

a) El incumplimiento de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas, en las obras de urbanización y su mobiliario de nueva construcción, ampliación y reforma de espacios destinados al uso público.
b) El incumplimiento en el ámbito de la supresión de barreras arquitectónicas en la edificación, construcción, ampliación o reforma de edificios de propiedad pública o privada destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público.
c) El incumplimiento de la reserva de viviendas establecida en el artículo 27 de la Ley 8/1993, de 22 de junio.

Artículo 6. *Infracciones graves.*

Tienen carácter de grave las infracciones normativas que obstaculicen, limiten o dificulten de forma muy importante el libre acceso a cualquier medio, y en especial, las siguientes:

a) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en los edificios de nueva construcción o rehabilitados totalmente que deban ser destinados a la vivienda.
b) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los transportes públicos de viajeros de nueva adquisición por las empresas del Sector.
c) El incumplimiento de las condiciones de adaptación en los sistemas de comunicación y señalización.

Artículo 7. *Infracciones leves.*

Tienen carácter de leve las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, pero no impidan la utilización del espacio, el equipamiento, la vivienda o el medio de transporte y los sistemas de comunicación por personas en situación de limitación o con movilidad reducida y ocasionen perjuicio moderado en el libre acceso al medio.

CAPÍTULO II

Sanciones

Artículo 8. *Tipos de sanciones.*

En el ejercicio de la potestad a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento sólo se podrá imponer las sanciones que se indican a continuación, en función de la calificación de infracción:

a) Por infracción muy grave, multa de 10.000.001 a 50.000.000 de pesetas.
b) Por infracción grave, multa de 1.000.001 a 10.000.000 de pesetas.
c) Por infracción leve, multa de 50.001 a 1.000.000 de pesetas.

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid actualizará periódicamente, mediante decreto, las cantidades de las multas.

Artículo 9. *Graduación de las sanciones.*

1. En la determinación de las sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada; para ello se tendrá en cuenta exclusivamente todas y cada una de las siguientes variables:

a) la gravedad de la infracción;
b) el perjuicio directa o indirectamente causado;
c) el coste económico derivado de las actuaciones de accesibilidad necesarias;
d) la intencionalidad; en su caso, el grado de culpa de cada uno de los infractores.

También se tendrá en cuenta, si concurren, las circunstancias de existencia de reiteración del responsable, y de reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

2. En todo caso, la sanción que se imponga a cada responsable será de cuantía tal que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de la norma infringida; esta regla tendrá como único límite la calificación de la infracción.

Artículo 10. *Compatibilidad de sanción y resarcimiento.*

Las sanciones a que se refiere este Reglamento son compatibles con la exigencia a cada infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario y con la indemnización por los daños y perjuicios causados.

Tales exigencias podrán ser acumuladas al procedimiento sancionador y resueltas por el órgano competente para la resolución de éste, en los términos establecidos por el artículo 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CAPÍTULO III

Órganos competentes

Artículo 11. *Atribución de la competencia.*

1. La competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora será determinada de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y, supletoriamente, por lo que dispongan las normas sobre el ejercicio de la potestad sancionadora aplicables con carácter general en la Administración Pública competente.

2. La competencia a que se refiere el apartado precedente no puede ser objeto de delegación.

Artículo 12. *Competencia para la iniciación.*

1. Será competente para la iniciación del procedimiento la Administración local en cuyo territorio hubieran tenido lugar las acciones u omisiones constitutivas de la posible infracción.

2. No obstante, será competente para la iniciación el órgano de la Administración autonómica que proceda en virtud de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 14 de este Reglamento, en los supuestos que se indica a continuación:

a) Cuando las acciones u omisiones hubieran tenido lugar en dos o más municipios. A tal efecto, el ente local que conociere el acaecimiento de alguna de tales acciones u omisiones, lo comunicará al órgano que menciona el artículo 16 de este Reglamento.

b) El que prevé el párrafo primero del apartado 2 del artículo 43 de la Ley autonómica 8/1993, una vez transcurrido el término que en dicha norma se señala; esta regla se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran derivar de la actuación del ente local.

3. En el supuesto de incumplimiento por un ente local de los deberes de proporcionar información que pudiera constituir infracción, será competente para la iniciación del procedimiento el órgano que menciona el artículo 16 de este Reglamento.

Artículo 13. *Competencia para la instrucción.*

1. Es competente para la instrucción del procedimiento la Administración en que se integre el órgano que haya acordado su iniciación.

2. En los procedimientos iniciados por la Administración Autonómica, la función instructora se ejercerá por quien designe el órgano competente para la iniciación. Esta designación no podrá recaer en quien tuviera competencia para resolver el procedimiento.

Artículo 14. *Competencia para la resolución.*

1. Las autoridades competentes para imponer sanciones, y los límites máximos de las mismas, son los siguientes:

a) Los Alcaldes: en los municipios que no excedan de 10.000 habitantes, hasta un máximo de 100.000.

– En los municipios que no excedan de 50.000 habitantes, hasta un máximo de 500.000 pesetas.
– En los municipios de hasta 100.000 habitantes, multas de hasta 1.000.000 de pesetas.
– En los municipios que no excedan de 500.000 habitantes, multa de hasta un máximo de 5.000.000 de pesetas.
– En los municipios de más de 500.000 habitantes, multas de hasta un máximo de 10.000.000 de pesetas.

b) La Dirección General del Departamento correspondiente por razón de la materia, hasta 25.000.000 de pesetas con independencia del número de habitantes del municipio.
c) El Consejero competente por razón de la materia, hasta 50.000.000 de pesetas con independencia del número de habitantes del municipio.

2. En el supuesto de que el contenido de la resolución sea el sobreseimiento o la declaración de no exigencia de responsabilidad, será órgano competente para acordarla el que lo fuera para la imposición de la sanción de la menor cuantía.
3. El órgano competente para la resolución del procedimiento lo será también para la notificación de la resolución a los interesados.
4. A efectos de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 de este artículo, se entiende por Dirección General del Departamento correspondiente por razón de la materia, el órgano con nivel de dirección general que designe, de entre los que formen parte de su estructura orgánica, el titular de la Consejería competente en la materia que corresponda de entre las que se indican a continuación, determinada en función del bloque normativo presuntamente infringido:

a) si referente a barreras arquitectónicas urbanísticas, la Consejería competente en materia de intervención administrativa sobre el medio urbano;
b) si referente a barreras arquitectónicas en los edificios, la competente sobre la edificación;
c) si referente a barreras en los transportes públicos, la competente sobre el transporte, y
d) si referente a barreras en la comunicación sensorial, la competente sobre los medios de comunicación.

En el caso de que como consecuencia de estas reglas resultaren competentes dos o más órganos, ejercerá la competencia aquel que designe el titular de la Consejería competente en la materia sobre la que los efectos de tales acciones u omisiones tuvieran mayor relevancia económica y social.
5. A efectos de lo dispuesto en la letra c) del apartado 1 de este artículo, se entiende por Consejero competente por razón de la materia el titular de la Consejería en que esté encuadrado el órgano que proceda en virtud de lo dispuesto en el apartado precedente.

Artículo 15. *Competencia para la ejecución.*

1. Es competente para la ejecución de la resolución, cualquiera que sea el órgano que la haya acordado y el sentido de ésta, la Administración en que se integre el órgano que haya acordado la iniciación del procedimiento.
En la Administración autonómica, será competente el órgano que hubiera acordado la iniciación del procedimiento.
2. El órgano competente para la ejecución de la resolución lo será también para el archivo de toda la documentación que integre el expediente sancionador.

Artículo 16. *Órgano de coordinación.*

1. Es órgano competente para la tramitación de las actuaciones de la Administración autonómica referentes al ejercicio de la potestad de advertencia que señala el párrafo primero del apartado 2 del artículo 43 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, el órgano de la Administración autonómica que sea competente para la coordinación de actuaciones en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (en adelante, el órgano de coordinación).

La advertencia será efectuada, en su caso, por conducto del Presidente de la Comunidad de Madrid.

Efectuada la advertencia y transcurrido el plazo de un mes sin que el ente local hubiera iniciado el procedimiento sancionador, el órgano de coordinación dará traslado de los antecedentes de la presunta infracción al órgano que estimare competente de conformidad con el apartado 4 del artículo 14 de este Reglamento; si estimare de aplicación lo previsto en el último párrafo de dicho apartado, resolverá sobre el traslado oídos los órganos que considere inicialmente competentes.

2. En los supuestos previstos en la letra a) del apartado 2 del artículo 12 y apartado 2 del artículo 19 de este Reglamento, el órgano de coordinación dará en forma análoga traslado de los antecedentes al órgano que estimare competente; en el supuesto del artículo 12.2 a), oirá además a los entes locales que considerare inicialmente competentes.

3. El órgano de coordinación será también competente para la recepción y tramitación de las comunicaciones a que se refiere el apartado 2 del artículo 18 de este Reglamento.

A tal efecto, dará cuenta al comunicante del ejercicio, en su caso, de las competencias que se señala en los apartados precedentes y del traslado efectuado de conformidad con los mismos.

4. El órgano de coordinación llevará un archivo de sanciones, que servirá para apreciar las circunstancias de reiteración o reincidencia.

CAPÍTULO IV

Procedimiento

Artículo 17. *Procedimiento aplicable.*

El procedimiento aplicable en el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas será el establecido en el presente Reglamento, sin perjuicio de que sus normas puedan ser completadas por otras que resulten aplicables a las Administraciones de que se trate, y en particular, por el Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración Pública de la Comunidad de Madrid.

Artículo 18. *Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento sancionador se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

2. En el supuesto de denuncia, el denunciante podrá comunicar al órgano que se indica en el artículo 16 de este Reglamento el hecho de la presentación de la denuncia, a los efectos previstos en dicho artículo.

Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia, los interesados podrán interponer los recursos o las acciones judiciales que consideren procedentes.

3. Tendrán la consideración de interesados en el procedimiento, en los términos previstos por el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las personas protegidas por la Ley 8/1993, de 22 de junio.

Artículo 19. *Propuesta de resolución.*

1. El órgano competente para la instrucción del procedimiento comunicará la propuesta de resolución, adjuntando todos los documentos que obren en el expediente, al órgano que sea competente para resolver.

2. Cuando la instrucción del procedimiento corresponda a un ente local y la propuesta de resolución prevea la imposición de una sanción de las que se señala en las letras b) y c) del apartado 1 del artículo 14 de este Reglamento, esta comunicación se efectuará por conducto del Alcalde al órgano de coordinación que se indica en el artículo 16 de este Reglamento.

Artículo 20. *Medidas de carácter provisional.*

1. El órgano competente para la resolución del procedimiento podrá motivadamente acordar en cualquier tiempo, de oficio o a propuesta del órgano instructor, la adopción de las medidas de carácter provisional que aseguren la eficacia de la resolución final que pudiera recaer.

El ejercicio de esta potestad deberá respetar la presunción de no existencia de responsabilidad administrativa mientras no se demuestre lo contrario.

2. La resolución adoptará, en todo caso, las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y, en su caso, resolverá sobre las medidas de carácter provisional adoptadas.

Artículo 21. *Comunicación de resoluciones.*

El órgano competente para acordar la resolución del procedimiento comunicará, en el término de quince días hábiles desde la última notificación, el texto íntegro de la resolución a los órganos que se indica a continuación:

a) al órgano que, conforme al apartado 1 del artículo 15 de este Reglamento, sea competente para la ejecución de la resolución, al que adjuntará además todos los documentos que obren en el expediente, incluyendo la justificación documental de las notificaciones efectuadas, y

b) al órgano que se indica en el artículo 16 de este Reglamento.

CAPÍTULO V

Prescripción

Artículo 22. *Prescripción.*

1. Las infracciones prescribirán por el transcurso de los plazos que establece el artículo 45 de la Ley 8/1993, de 22 de junio.

Los plazos de prescripción de las infracciones se computarán de conformidad con lo establecido en el artículo 132.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las sanciones prescribirán en los términos establecidos en el artículo 132.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

CAPÍTULO VI

Ingresos

Artículo 23. *Destino de los ingresos.*

1. Los ingresos que se obtengan por el ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere este Reglamento serán recibidos por la Administración local en cuyo territorio hayan tenido lugar las infracciones.

En el supuesto previsto en la letra a) del apartado 2 del artículo 12 de este Reglamento, los ingresos serán recibidos por las Administraciones locales en cuyos territorios hayan tenido lugar dichas acciones u omisiones, según la distribución que determine el órgano que haya acordado la resolución del procedimiento sancionador. Tal distribución se determinará

en atención exclusiva a los efectos derivados de las citadas acciones u omisiones sobre el territorio de competencia de cada Administración local en relación con los criterios que se indica en las letras a), b) y c) del apartado 1 del artículo 9 de este Reglamento.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado precedente, en el supuesto previsto en el párrafo primero del apartado 2 del artículo 43 de la Ley autonómica 8/1993, la multa que se imponga como consecuencia del expediente sancionador incoado por la Comunidad de Madrid será recibida por ésta. Los restantes ingresos que, en su caso, se obtengan, serán recibidos por la o las Administraciones locales que indica el apartado precedente, en los términos expresados en el mismo.

3. En todo caso, los ingresos que se obtengan por la recaudación de multas y sanciones económicas integrarán el Fondo para la Supresión de Barreras y Promoción de la Accesibilidad.

§ 30

Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 96, de 24 de abril de 2007
Última modificación: 31 de enero de 2020
Referencia: BOCM-m-2015-90601

La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (en adelante Ley 8/1993), tiene por objeto garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas con discapacidad física, sensorial o intelectual.

Para hacer más efectivas sus determinaciones, establece mandatos de desarrollo de la misma, a los efectos de atender aspectos diferentes. Alguno de estos aspectos han sido desarrollados hasta el momento, tales como el económico, con el Decreto 153/1997, de 13 de noviembre, por el que se establece el Régimen Jurídico del Fondo para la Supresión de Barreras y Promoción de la Accesibilidad; el de ayudas públicas, con el Decreto 141/1998, de 30 de julio, por el que se regulan las ayudas públicas destinadas a la eliminación de barreras y a la promoción de ayudas técnicas; el de régimen sancionador, con el Decreto 71/1999, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Es de destacar, igualmente, la importante actividad que desarrolla el órgano de participación y consulta creado por la Ley en su título VI, el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.

Desde la entrada en vigor de la Ley, la accesibilidad se ha mostrado como un concepto en continua evolución y con transformaciones sustanciales del enfoque que debe aplicarse para su atención concreta. Este dinamismo que ha mostrado la rápida obsolescencia de normas nacidas con criterios sociales anteriores, puede simplificarse en una evolución que parte de considerar la accesibilidad como un requisito funcional que afecta a todas las personas con discapacidad, a la situación actual, en la que se considera como un derecho de todos los ciudadanos por disfrutar de un entorno que carezca de impedimentos discriminatorios. En este sentido, los bienes y servicios puestos a disposición de los usuarios han de responder a criterios de diseño universal, es decir, que sea adecuado a todos los usuarios posean o no discapacidades de cualquier tipo, enfoque legalmente establecido con la aprobación de la Ley estatal 51/2003, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Esta evolución conceptual junto con las dificultades propias de la regulación normativa de contenidos técnicos que son cambiantes con la evolución técnica, ha dilatado el

desarrollo de un cuerpo normativo que comprenda las especificaciones técnicas relevantes y sustantivas que garanticen la accesibilidad concebida bajo la óptica del diseño universal.

Siguiendo este criterio, desde el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid se ha impulsado la realización del Reglamento técnico, con la participación activa y fundamental de los usuarios desde los primeros textos.

Su contenido no debe abarcar la totalidad de los ámbitos relacionados con la accesibilidad. Por ello, se ha dejado a otros instrumentos normativos la regulación concreta de la forma de aplicar materias de discriminación positiva establecidos por la Ley, de aplicar materias en transformación o en proceso de concreción tales como la accesibilidad en las comunicaciones, y de considerar la evolución de los contenidos de verificación y control.

Un apartado a destacar que evolucionará con gran dinamismo en breve plazo, es la consideración de los requisitos de evacuación y protección activa y pasiva para las personas con discapacidad que, por esta misma causa se ha derivado a una regulación posterior y adecuadamente valorada.

El Reglamento se estructura en siete capítulos. El capítulo I incluye las disposiciones generales, en las que se contemplan fundamentalmente una serie de definiciones, imprescindibles en un texto normativo de carácter técnico.

El capítulo II regula todas aquellas cuestiones relativas a la accesibilidad en el urbanismo, contemplando medidas que aseguren la accesibilidad en espacios de uso público, tanto urbanos como no urbanos, estableciéndose lo que vienen a denominarse itinerarios peatonales, que son definidos en el propio Reglamento como aquellos itinerarios públicos o privados de uso comunitario destinados al tránsito de personas o al tránsito compartido de personas y vehículos. Igualmente se trata de forma expresa la accesibilidad en aparcamientos y en los elementos de mobiliario urbano.

El capítulo III regula la accesibilidad en edificios. Este capítulo contempla medidas de accesibilidad en los edificios públicos, su reforma, el mobiliario y las instalaciones; incluyendo la regulación de aseos y baños, los espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas y el estacionamiento de vehículos en estos edificios. Se establecen igualmente una serie de medidas de accesibilidad en los edificios de uso privado.

El capítulo IV regula la accesibilidad en los transportes, estableciendo la obligación de aprobar un plan de supresión de barreras y estableciendo medidas de supresión de barreras en las infraestructuras de transporte y en su material móvil.

El capítulo V contempla las medidas de supresión de barreras en la comunicación sensorial, impulsando asimismo la elaboración de un Plan de medidas técnicas en este campo.

El capítulo VI establece la posibilidad de que por parte de la Administración se otorguen las ayudas técnicas que sean necesarias.

El capítulo VII regula las medidas de control. Se otorgan competencias, según sus respectivos ámbitos, tanto a la Administración autonómica como a la municipal, estableciéndose la necesidad de aprobar y aplicar un Plan de accesibilidad a nivel municipal, y a los colegios profesionales. También se contempla la introducción de cláusulas de adaptación a lo dispuesto en la Ley 8/1993, en los pliegos de condiciones de los contratos administrativos.

Finalmente, se incluyen normas técnicas sobre los aspectos tratados.

Esta disposición ha sido sometida al procedimiento de información en materia de normas y reglamentaciones técnicas y de reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información, previsto en la Directiva 98/34/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 22 de junio, modificada por la Directiva 98/48/CE, de 20 de julio, así como en el Real Decreto 1337/1999, de 31 de julio, que incorpora estas directivas al ordenamiento jurídico español.

En virtud de lo anterior, cumplimentados los trámites para la elaboración de disposiciones reglamentarias, de conformidad con lo dispuesto en la disposición final segunda de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de acuerdo con el Consejo Económico y Social y con el Consejo de Estado, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 15 de marzo de 2007,

DISPONGO

Artículo 1. *Aprobación del Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.*

Se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición transitoria única. *Proyectos realizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento.*

Las actuaciones en las materias reguladas en el artículo 2 del presente Reglamento que respondan a proyectos visados o supervisados, así como aquellas autorizadas administrativamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por lo establecido en las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.*

Se faculta al Consejero competente en materia de accesibilidad para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de lo dispuesto en este Reglamento y modificar las Normas Técnicas a propuesta del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Comunidad de Madrid.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Reglamento entrará en vigor a los sesenta días de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

En aplicación de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el objeto de este Reglamento es el establecimiento de normas de desarrollo dictadas para alcanzar el fin social pretendido por la Ley, es decir, garantizar que toda la población y, en especial, las personas con algún tipo de discapacidad, puedan utilizar los bienes y servicios de la sociedad sin limitaciones causadas por la presencia de dificultades de accesibilidad.

Se establecen criterios y normas básicas que hacen posible la accesibilidad, evitando la aparición de nuevas barreras, así como otras que ordenan la eliminación de las existentes en el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano, en la construcción o reestructuración de edificios y en los medios de transporte y de la comunicación sensorial, tanto de uso público como privado.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente Reglamento será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, en todas aquellas actuaciones referentes a planeamiento, gestión o ejecución en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación sensorial tanto de nueva construcción como de rehabilitación o reforma, que se realicen por entidades públicas o privadas, así como por personas físicas.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento, se considerarán las siguientes acepciones:

1. Accesibilidad: Aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los medios de comunicación, que permite su uso a cualquier persona de forma segura e independiente, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

2. Barrera: Cualquier impedimento, traba u obstáculo que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, el uso, la estancia y la circulación de las personas, en condiciones de seguridad, rapidez y dignidad.

A estos efectos se clasifican las barreras en:

– Barrera arquitectónica urbanística: La existente en las vías y espacios públicos, en las plazas, en los parques y en los demás espacios libres de uso público.

– Barrera arquitectónica en la edificación: La existente en el interior de los edificios, tanto públicos como privados.

– Barrera arquitectónica en el transporte: La existente en los medios de transporte, su infraestructura y las condiciones de uso.

– Barrera en la comunicación sensorial: Todo aquel impedimento que imposibilite o dificulte la información, expresión o recepción de mensajes, información o conocimiento a través de los medios o sistemas de comunicación, sean o no de masas.

3. Personas con movilidad reducida: Aquellas que, temporal o permanentemente, tienen limitada su capacidad de desplazarse.

4. Ayuda técnica: Cualquier elemento o sistema que, actuando como intermediario entre la persona en situación de limitación o con movilidad reducida y el entorno, facilite la autonomía personal o haga posible el acceso y uso del mismo.

5. Unidad de alojamiento adaptada: Aquel espacio de uso residencial, ubicado en los edificios de uso público, que permita su utilización y la de sus elementos a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

6. Espacio, instalación o servicio adaptado: Aquellos cuyo diseño, ejecución y mantenimiento garantizan su utilización, de forma autónoma, segura y cómoda a las personas con movilidad reducida.

7. Espacio, instalación o servicio practicable: Aquellos que no impidan su utilización de forma autónoma y segura por las personas con movilidad reducida.

8. Itinerario peatonal: El itinerario público o privado de uso comunitario destinado al tránsito de personas o al tránsito compartido de personas y vehículos.

9. Itinerario de circulación peatonal: aquel itinerario peatonal que se destina al uso exclusivo de personas.

10. Itinerario de circulación compartida: Aquel itinerario peatonal en el cual se comparte el espacio entre personas y vehículos.

11. Itinerario peatonal adaptado: Aquel en el cual el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo sea de 1,20 m de ancho y 2,10 m de altura, en el que no exista ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con otro itinerario peatonal, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100 y transversal inferior al 3 por 100, sin resaltes ni rehundidos mayores de 0,5 cm, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con los otros modos de desplazamiento.

12. Itinerario peatonal practicable: El itinerario en el que el área perpendicular al suelo es de 0,90 m de ancho y 2,10 m de altura, con las restantes características iguales que el grado de adaptado.

13. Elemento de urbanización: Cualquier componente referido a pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, abastecimiento y distribución de agua, jardinería y todos aquellos que materializan las dotaciones urbanas.

14. Mobiliario urbano: El conjunto de objetos existentes en las vías y espacios públicos, superpuestos a los elementos de la urbanización o de la edificación, cuando su modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales de aquellos, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, veladores, toldos, marquesinas, bancos, apoyos isquiáticos, kioscos y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

15. Área de plaza: El espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá las dimensiones mínimas establecidas por las normas municipales y no menor de 4,50 metros de largo por 2,20 de ancho.

16. Área de acercamiento: El espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con seguridad y comodidad, las maniobras de entrada y salida del vehículo destinado a transportar personas en situación de movilidad reducida permanente.

CAPÍTULO II

Barreras urbanísticas

Artículo 4. *Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público.*

1. La planificación, ejecución y reforma de las vías públicas, de los espacios libres, de las plazas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de movilidad reducida.

2. A los efectos del apartado anterior, el espacio urbano se considera accesible para todas las personas si cumple las siguientes condiciones:

a) Dispone de, al menos, un itinerario peatonal que sirva de enlace con los accesos a los edificios, permitiendo un recorrido por el interior del espacio urbano y facilitando el acceso a las instalaciones, servicios y mobiliario urbano que allí se sitúan.

b) Que los elementos de urbanización del itinerario facilitan espacio plenamente utilizable por cualquier persona y reúnen los requerimientos de la Norma 2.

c) Que el mobiliario urbano en la proporción de, como mínimo, un elemento de entre los que se sitúan para cada uso diferenciado, es accesible desde el itinerario peatonal descrito en el apartado a) y se adecúa a las condiciones establecidas en la Norma 3.

d) Los aseos y baños públicos disponibles en dichos espacios se ajustan a las condiciones establecidas en la Norma 6 y en la cuantía y condiciones establecidas en la Norma 10.

Artículo 5. *Itinerarios peatonales.*

1. Los itinerarios peatonales deberán diseñarse y construirse con la graduación denominada adaptado, salvo:

a) Los itinerarios peatonales en áreas consolidadas y restringidas, que tendrán, como mínimo, la graduación denominada practicable.

b) Los itinerarios peatonales en áreas histórico-artísticas, que podrán utilizar soluciones diferentes a las normalizadas siempre que resulten practicables a cualquier persona.

2. Las áreas consolidadas y restringidas, a los efectos de la exigencia de graduación, estarán definidas justificadamente en una figura de planeamiento urbanístico o en un Plan Especial de Accesibilidad.

3. Las áreas histórico-artísticas, a los mismos efectos, serán las constituidas por los elementos inventariados o declarados Bienes de Interés Cultural, las incluidas en catálogos de protección por las figuras de planeamiento urbanístico, las definidas como tales en un Plan Especial de Accesibilidad y los elementos y conjuntos de interés arquitectónico que se incluyan con este carácter en las legislaciones sectoriales.

4. Los componentes del itinerario peatonal adaptado (pavimento, vados, rampas) y el encuentro y cruce con itinerarios de otros modos de transporte (al mismo o distinto nivel) se adecuarán a lo establecido en la Norma 2, garantizándose por medios fijos la visibilidad entre los distintos modos de transporte, de día y de noche, y desde una distancia que permita la seguridad del encuentro y cruce entre los itinerarios.

5. Se considera que forman parte del itinerario peatonal adaptado o practicable la totalidad de los elementos de urbanización comprendidos en el (pavimentos, encuentro con otros modos de transporte, rampas, escaleras) así como el área necesaria para que pueda ser plenamente utilizable el mobiliario urbano al que se accede desde el mismo.

6. Los itinerarios peatonales se diseñarán de forma que todos los edificios de uso público o privado comunitario tengan acceso a través de un itinerario peatonal. En cascos urbanos existentes que posean la consideración de áreas histórico artísticas o en lugares naturales protegidos, los itinerarios peatonales podrán admitir soluciones alternativas de trazado o de elementos de urbanización que, sin reunir las exigencias del grado de adaptado o practicable, hagan posible su acceso y uso por cualquier persona, y especialmente por personas con movilidad reducida, y siempre que las ayudas o soluciones técnicas que utilicen posean la condición de soluciones acreditadas.

Artículo 6. *Espacios no urbanos de uso público.*

1. Los espacios no urbanos de uso público, tales como áreas naturales, parques regionales, áreas con dotaciones singulares o de equipamientos de naturaleza o paisaje, deberán resultar accesibles para todas las personas. Contarán al menos con:

a) Un itinerario peatonal adaptado de acceso a las dotaciones y equipamientos de uso público desde la zona de parada o detención de los diferentes modos de transporte.

En el caso de no existir dotaciones o equipamientos, o que estas formen parte de itinerarios de montaña o senderismo, un itinerario peatonal adaptado de acceso hasta áreas de estancia que conformen un circuito de interés representativo del tipo de itinerario.

b) En ambos casos, el mobiliario urbano en la proporción de, como mínimo, un elemento de entre los que se sitúan para cada uso diferenciado, será accesible desde el itinerario peatonal y se adecuará a las condiciones establecidas en la Norma 3.

2. La señalización existente en estos espacios y la información que sobre sus características se realice, se adecuará a las condiciones establecidas en la Norma 5.

Artículo 7. *Aparcamientos.*

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, en vías o espacios públicos, sean en superficie o subterráneos, se reservarán permanentemente y próximos a los accesos peatonales adaptados o practicables, plazas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, que tendrán las dimensiones establecidas en la Ley 8/1993.

2. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada 50 o fracción.

A los efectos de cálculo, los espacios públicos formarán una sola unidad. Las vías podrán agruparse por áreas comprendidas entre calles de alta jerarquía viaria, localizando las plazas reservadas en las proximidades de los equipamientos o edificios de uso público.

3. Las plazas reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento.

Gráficos 7 y 8

El área de acercamiento deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Ser contigua a uno de los lados mayores del área de plaza.

b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 de ancho y toda la longitud del área de plaza y como mínimo 4,50 m de largo.

c) Encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

d) Estar comunicado con, o formar parte de (salvo en el caso de vía de evacuación de edificaciones), un itinerario de peatones adaptado. En el primer caso, reunir las características de tal itinerario.

Gráfico 9

e) Situarse al mismo nivel del área de plaza o a un nivel más alto, siempre que la diferencia de altura entre ambos sea inferior a 14 cm.

Gráfico 10

Un mismo área de acercamiento podrá ser compartido por dos áreas de plaza de estacionamiento.

4. Las plazas reservadas se señalizarán de la forma siguiente:

a) El área de plaza tendrá delimitado su perímetro en el suelo, destacándose su condición por tener su superficie color azul, por incorporar el símbolo de accesibilidad o por ambas distinciones.

b) El área de acercamiento se dotará de una señal vertical, en lugar visible que no represente obstáculo, compuesta por el símbolo de accesibilidad y la inscripción «reservado a personas con movilidad reducida».

5. El emplazamiento de las plazas reservadas permitirá su fácil localización en el recorrido de desplazamiento hacia los equipamientos o edificios públicos.

Artículo 8. *Protección y señalización de las obras en la vía pública.*

Las obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los peatones y cumplirán los requisitos establecidos en la Norma 8.

Artículo 9. *Mantenimiento.*

El mantenimiento, tanto preventivo como correctivo de espacios, itinerarios, obras y aparcamientos, garantizará la correcta conservación de los elementos que permiten su accesibilidad, permitiendo, en todo momento, que su uso resulte operativo.

CAPÍTULO III

Barreras en edificios

Sección 1. Accesibilidad en los edificios de uso público

Artículo 10. *Exigencias de accesibilidad. Uso público.*

1. Los edificios de uso público deberán permitir el acceso y uso de los mismos a las personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

2. La construcción, ampliación y reforma de los edificios públicos o privados destinados a un uso público se efectuará de forma que su uso resulte adaptado para todas las personas, se ajustará a lo contenido en el presente capítulo y a lo establecido en la Norma 10.

3. Se entiende que el acceso y uso de un edificio se adapta a las necesidades de las personas con limitación de movilidad o sensoriales cuando satisface, como mínimo, las exigencias siguientes:

a) Uno, al menos, de los accesos al interior de la edificación y desde la vía pública es un itinerario adaptado, de acuerdo con la Norma 2.

En el caso de un conjunto de edificios o instalaciones, uno al menos, de los itinerarios peatonales que los unan entre sí deberá ser también adaptado.

b) Dispone, al menos, de un itinerario interior, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación de los usuarios, que comunique horizontal y verticalmente el acceso adaptado desde la vía pública con las dependencias y servicios de uso público, permitiendo su recorrido y la utilización de los elementos, instalaciones y mobiliario que se sitúen en ellas. El itinerario interior adaptado cumplirá los requerimientos de la Norma 1.

c) Los elementos de mobiliario para cada uso diferenciado serán accesibles desde el itinerario interior adaptado y se adecuarán a las condiciones establecidas en la Norma 3.

4. Contarán con dotaciones y elementos de comunicación y señalización adaptados según lo establecido en la Norma 5. La actividad residencial de uso público contará con unidades de alojamiento adaptadas, según lo establecido en las Normas 7 y 10.

5. Las dependencias y servicios de uso público que formen parte de un edificio privado deberán ajustarse a lo establecido sobre edificios de uso público en el presente Reglamento.

6. En caso de existir más de un itinerario peatonal, y alguno no adaptado, deberá identificarse claramente el itinerario adaptado para cualquier posible usuario, señalizándose su posición desde cualquier otro acceso y disponiendo en su acceso exterior, de forma permanente y claramente perceptible, el símbolo de accesibilidad que identifique los que son adaptados.

Artículo 11. *Ampliación y reforma.*

1. Los edificios deberán adaptarse por causa de la ampliación de sus espacios existentes cuando las obras a realizar afecten al 10 por 100 o más de la superficie actual construida de los mismos o cuando cambie su uso.

2. Los edificios deberán adaptarse por causa de reforma cuando las obras afecten a los itinerarios interiores o a la configuración de los elementos de la edificación que se establecen como exigencias mínimas de accesibilidad en el conjunto de las Normas.

3. En la ampliación y en la reforma de edificios, para dar solución a la comunicación vertical en el itinerario interior adaptado, podrán utilizarse soluciones técnicas distintas de las señaladas en la Norma 1, cuando estas reúnan las exigencias siguientes:

a) La solución técnica utilizada deberá poseer la condición de solución acreditada.

b) El conjunto de las soluciones técnicas utilizadas facilitará permanentemente el acceso y la evacuación del edificio a todas las personas, y en especial, a las personas con movilidad reducida, en condiciones de seguridad y dignidad.

Artículo 12. *Aseos y baños.*

1. Un baño o aseo se considera adaptado cuando reúne las condiciones establecidas en la Norma 6.

2. Se dispondrá de aseos adaptados en la cuantía y condiciones que se establecen en la Norma 10.

Artículo 13. *Mobiliario e instalaciones.*

1. El mobiliario y las instalaciones se consideran adaptadas cuando reúnen las condiciones establecidas en la Norma 3.

2. La posición del mobiliario e instalaciones de uso público se realizará teniendo en cuenta las características concretas de los desplazamientos de las personas y las de su uso, facilitando en ambos casos la seguridad, comodidad y calidad de la información. Su iluminación y señalización se adecuará, como mínimo, a lo señalado en las Normas 4 y 5.

Artículo 14. *Espacios reservados y zonas específicas.*

1. Los locales de espectáculos, aulas y otros análogos dispondrán de espacios reservados a personas que utilicen sillas de ruedas. Se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan.

2. Los espacios reservados para personas que utilicen sillas de ruedas se situarán lo más próximo posible a las vías de circulación adaptadas y de evacuación destinadas a personas con movilidad reducida. Estos espacios deberán cumplir los siguientes requisitos:

– La superficie estará en plano horizontal.

– El pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

– En todo caso, su localización será tal que permita el seguimiento de la actividad desarrollada con total visibilidad, audición y comodidad.

– La superficie mínima reservada para cada silla de ruedas será de 80 por 120 cm si el espacio es accesible frontalmente y de 80 por 150 cm si se accede a este desde un pasillo lateral.

3. Cada espacio reservado para una silla de ruedas dispondrá de una localidad contigua destinada, preferentemente, para acompañantes.

4. Los espacios reservados se dispondrán como espacios de reserva permanente, dedicados a ese uso, o como espacios convertibles a demanda de los consumidores.

5. La proporción de espacios reservados, tanto como reserva permanente como en espacios convertibles, se adecuará a lo dispuesto en la Norma 10.

6. Tanto los espacios reservados como las zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales deberán estar contemplados en el Plan de Evacuación del edificio a los efectos de disponer de normas de actuación en caso de siniestro o situación de emergencia que tengan en cuenta las condiciones reales de aforo.

Igualmente deberá estar disponible, junto con la información pública de cualquier acto, la información a los posibles consumidores de la posición, características y demás condiciones de los espacios reservados y de las zonas específicas.

Artículo 15. *Estacionamiento de vehículos.*

1. En los garajes o estacionamientos de uso público situados en construcciones al servicio de los edificios, sean en superficie o subterráneos, se reservarán plazas de estacionamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida, en la proporción de 1 plaza adaptada por cada 50 plazas o fracción.

Estas plazas se situarán contiguas a un itinerario interior adaptado que comunique con la vía pública.

2. En los edificios de uso público que dispongan de estacionamiento de uso público, se aplicarán la misma reserva y condiciones de posición de plazas adaptadas establecidas en el número anterior. En los edificios de uso público destinados a uso administrativo, docente, sanitario o asistencial, que no dispongan de aparcamiento o garaje de uso público, se reservarán lo más cerca posible del acceso exterior adaptado y en la vía pública las plazas de estacionamiento adaptadas.

3. Una plaza de estacionamiento se considera adaptada cuando cumple las características establecidas en el artículo 7.

Artículo 16. *Mantenimiento.*

El mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de los edificios, espacios reservados y aparcamientos, garantizará la correcta conservación de los elementos sometidos al presente Reglamento, permitiendo en todo momento que su uso resulte operativo.

Sección 2. Accesibilidad en los edificios de uso privado

Artículo 17. *Exigencias de accesibilidad. Uso privado.*

1. Los edificios de nueva construcción con más de tres plantas, incluida la baja, y los de cualquier altura en los que sea obligatoria la instalación de ascensor, deberán satisfacer las exigencias siguientes:

a) Uno, al menos, de los accesos que desde la vía pública enlazan con el interior de la edificación deberá ser, como mínimo, itinerario practicable, de acuerdo con la Norma 2.

b) Debe disponer de, al menos, un itinerario interior practicable, o de cuantos sean necesarios en función de las condiciones de evacuación, que comunique horizontal y verticalmente el acceso desde la vía pública con el acceso a los locales y el acceso a las viviendas del edificio y con las entidades de uso comunitario que estén a su servicio, de acuerdo con la Norma 1.

2. Los edificios de nueva construcción con más de dos plantas, incluida la baja, que no estén incluidos en el apartado 1, deberán disponer de las condiciones establecidas en el apartado anterior, salvo la existencia de un itinerario practicable que comunique verticalmente el acceso desde la vía pública con las dependencias interiores de los locales o con las de las viviendas del edificio, que podrá ser postergado en el tiempo, siempre que se cumplan las especificaciones que posibiliten la instalación posterior de un ascensor practicable y que se contienen en la Norma 1.

Artículo 18. *Estacionamiento de vehículos.*

En los garajes o estacionamientos de uso privado, sean en superficie o subterráneos, al servicio de edificios de nueva planta de uso privado en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor, se dispondrá de, al menos, un itinerario practicable de circulación peatonal o compartida que comunique las plazas con el itinerario exterior e interior del edificio.

Artículo 19. *Mantenimiento.*

El mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, en los edificios, espacios reservados y aparcamientos, garantizará la correcta conservación de los elementos sometidos al presente Reglamento, permitiendo en todo momento que su uso resulte operativo.

CAPÍTULO IV

Barreras en los transportes públicos

Sección 1. Accesibilidad en los transportes públicos

Artículo 20. *Accesibilidad en los transportes públicos.*

1. Los transportes públicos de viajeros, tanto si son de superficie como subterráneos, y con independencia de su adaptación a la evolución técnica por la utilización de soluciones acreditadas, de acuerdo con el procedimiento establecido en este Decreto, se ajustarán a las prescripciones que establece este capítulo y las correspondientes Normas.

2. Las Administraciones Públicas competentes en el ámbito del transporte público tienen el deber de elaborar y mantener anualmente actualizado un plan de supresión de barreras y de utilización y adaptación progresiva de los transportes públicos colectivos, especificando los recursos materiales afectados y su progresiva adecuación a lo establecido por el Reglamento, dotaciones técnicas mínimas y régimen de utilización.

3. En cumplimiento del artículo 30.4 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, existirá al menos un vehículo autotaxi acondicionado a las necesidades de desplazamiento de personas con movilidad reducida en las poblaciones de Alcalá de Henares, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Ciempozuelos, Collado Villalba, Colmenar Viejo, El Escorial, Galapagar, Guadarrama, Navalcarnero, San Lorenzo de El Escorial, Torrejón de Ardoz, Torrelodones y Villanueva del Pardillo.

En el Área de Prestación Conjunta que realiza la gestión integrada del servicio de taxi de Madrid y otros municipios de su área metropolitana existirá, al menos, un vehículo autotaxi adaptado por cada municipio que forme parte de la misma.

Las Administraciones Públicas mediante planes periódicos velarán porque las personas con movilidad reducida dispongan de suficientes vehículos de autotaxis adaptados que cubran las necesidades de las mismas.

Artículo 21. *Proyecto y ejecución de nueva construcción, reestructuración o adaptación.*

Los proyectos de nueva construcción, reestructuración o adaptación de infraestructuras e instalaciones fijas relacionadas con los modos de transporte ferroviario, por carretera o asimilados a alguno de ellos deberán ajustarse a lo dispuesto en el presente Reglamento y las Normas correspondientes.

Artículo 22. *Proyecto e implantación de material móvil.*

Los proyectos de adquisición e implantación, reestructuración o adaptación de material móvil relacionadas con los modos de transporte ferroviario, por carretera o asimilados a alguno de ellos deberán ajustarse a lo dispuesto en el presente Reglamento y las Normas correspondientes.

Artículo 23. *Mantenimiento.*

El mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, en las infraestructuras, instalaciones fijas y material móvil, garantizará la correcta conservación de los elementos sometidos al presente Reglamento, permitiendo en todo momento que su uso resulte operativo.

Sección 2. Accesibilidad en los transportes privados

Artículo 24. *Accesibilidad en los transportes privados.*

1. Los Ayuntamientos aprobarán normativas que faciliten el estacionamiento de los vehículos que transporten a personas con movilidad reducida con objeto de evitarles largos desplazamientos.

2. Las especificaciones concretas que contemplarán, como mínimo, dichas normativas municipales serán las siguientes:

a) Permitir a dichas personas aparcar sus vehículos más tiempo que el autorizado en los lugares de tiempo limitado.

b) Reservar, en los lugares en donde se compruebe que es necesario, plazas de aparcamiento cumpliéndose los requisitos reseñados en el artículo 7.

c) Permitir a los vehículos ocupados por dichas personas estacionar en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no se entorpezca la circulación de vehículos o peatones.

d) Proveer a las personas que puedan beneficiarse de las facilidades descritas, de una tarjeta de estacionamiento adaptada a las Recomendaciones de las Comunidades Europeas, junto con las normas de utilización y su ámbito de aplicación.

3. Las Administraciones Públicas impulsarán medidas coordinadas y continuas de gestión y control que faciliten el uso más correcto y adecuado de estas facilidades por las personas con movilidad reducida beneficiarias.

CAPÍTULO V

Barreras en la comunicación sensorial

Artículo 25. *Accesibilidad en los sistemas de comunicación sensorial y señalización.*

1. La Comunidad de Madrid promoverá la supresión de las barreras sensoriales en la comunicación y el establecimiento de los mecanismos y alternativas técnicas que hagan accesibles los sistemas de comunicación y señalización a toda la población, garantizando de esta forma el derecho a la información, la comunicación, la cultura, la enseñanza, el ocio y el trabajo.

2. La Comunidad de Madrid impulsará la información y atención a través de medios electrónicos de manera que se fomente la Administración electrónica y la información y gestión a través de atenciones diferidas que no requieran desplazamientos y que atiendan con medios y contenidos adaptados a todos los usuarios.

3. La Comunidad de Madrid impulsará la formación de intérpretes de lengua de signos española, guías de sordo-ciegos y gestores de subtitulación, a fin de facilitar cualquier tipo de comunicación directa a las personas en situación de limitación que lo precisen, instando a las distintas Administraciones Públicas a dotarse de personal especializado o de ayudas técnicas que faciliten la comunicación.

4. Los medios audiovisuales de las Administraciones Públicas dispondrán de un plan de medidas técnicas que, de forma gradual, permita garantizar el derecho a la información de todas las personas y especialmente de aquellas con discapacidad sensorial e intelectual, mediante el uso de lengua de signos española, información subtitular, existencia de información sonora, todos ellos con contenidos adaptados.

CAPÍTULO VI

Ayudas técnicas

Artículo 26. *Ayudas técnicas.*

1. La Comunidad de Madrid promoverá el conocimiento y superación de barreras urbanísticas, arquitectónicas, del transporte y de la comunicación mediante las ayudas técnicas.

2. Las Administraciones Públicas dispondrán en sus servicios e instalaciones de las ayudas técnicas necesarias para hacer posible su utilización en condiciones adecuadas a todas las personas sin limitaciones causadas por la presencia de dificultades de accesibilidad y facilitarán las condiciones de información, uso, y adquisición de las mismas cuando se precise.

CAPÍTULO VII

Medidas de control

Artículo 27. *Exigencia de control de la accesibilidad.*

1. Los Ayuntamientos y demás Administraciones Públicas competentes en materia urbanística deberán garantizar el cumplimiento de este Reglamento en el ámbito de sus competencias.

2. Las Administraciones citadas en el apartado anterior en ningún caso otorgarán las preceptivas licencias y autorizaciones sin la acreditación y verificación suficientes de las condiciones de accesibilidad contempladas en el Reglamento.

Artículo 28. *Verificación de las condiciones de accesibilidad.*

1. Los colegios profesionales y demás organismos con atribución de competencia en el visado de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias, denegarán dichos visados si los proyectos comportaran algún incumplimiento e infracción de la Ley 8/1993 o de este Reglamento. A tal efecto, todos los proyectos incluirán en su memoria un apartado en el que se detallen y justifiquen las condiciones de accesibilidad adoptadas.

2. Asimismo, una vez finalizadas las obras de ejecución correspondientes a los proyectos autorizados, se verificará por los órganos competentes el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas.

3. Cuando se trate de edificaciones, se dará traslado al Libro del Edificio de las condiciones de accesibilidad adoptadas en el proyecto y contenidas en el apartado específico de la memoria. También se incorporarán todas las modificaciones incorporadas durante la ejecución de la obra, de forma que, con la documentación existente en el libro, se tenga conocimiento de los itinerarios de acceso sin barreras a todas las unidades de ocupación, de las medidas y condiciones de accesibilidad adoptadas y de la descripción, conservación y mantenimiento de lo realmente ejecutado.

Artículo 29. *Contratos administrativos.*

Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la Ley 8/1993 y en el presente Reglamento.

Artículo 30. *Exigencias de eliminación de barreras.*

1. Los Ayuntamientos competentes deben elaborar, para todo el término municipal, Planes Especiales de Accesibilidad para la eliminación de las barreras existentes en el espacio urbano, en los edificios de uso público, en el transporte y en la comunicación sensorial, de forma que este ámbito se adapte de forma gradual a lo establecido en la Ley 8/1993, y en los preceptos de este Reglamento, todo ello de acuerdo con un orden de prioridades que tendrá en cuenta la mayor eficacia y concurrencia de personas beneficiadas. Con esta finalidad, los proyectos de presupuestos de estas Administraciones deberán contener, en cada ejercicio económico, las consignaciones necesarias para el cumplimiento de esta adaptación.

2. Los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid deberán establecer en sus presupuestos anuales las partidas presupuestarias precisas para el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente Reglamento, con arreglo a su respectivo ámbito de competencia.

Dichas partidas serán tenidas en cuenta en el Fondo para la Supresión de Barreras y Promoción de la Accesibilidad a los efectos de información, coordinación y utilización

globalmente racional de los recursos públicos aplicables al cumplimiento de este Reglamento.

3. Para dar cumplimiento a lo anterior, los Ayuntamientos, tras la aprobación de sus presupuestos, comunicarán a la Comunidad de Madrid, antes de cumplidos tres meses, la cuantía y finalidad de los programas aprobados en atención a lo establecido en los dos números anteriores.

Normas técnicas

NORMA 1. *Itinerario interior.*

1. *Itinerario interior adaptado.*

Un itinerario interior a una edificación se considera adaptado cuando cumple que:

– El itinerario horizontal es adaptado (1.1).
– El itinerario vertical es adaptado (1.2).

1.1 *Itinerario horizontal adaptado.*

1.1.1 *Requisitos particulares.*

a) Posee el grado de itinerario horizontal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 120 cm de ancho y 210 cm de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con las dependencias y servicios que une, con pendiente longitudinal no mayor del 12 por 100, sin resaltes, rehundidos, ni peldaños aislados o escaleras, y con visibilidad suficiente del encuentro con otros itinerarios. La zona de encuentro con otros itinerarios deberá permitir inscribir un círculo de 150 cm de diámetro. Solo se permite su estrechamiento en los huecos de paso situados en su recorrido, siempre que estos sean mayores de 80 cm libres de obstáculos y dispongan de espacio no obstruido por el movimiento de puertas, antes y después del mismo, de 120 cm de fondo.

b) Las áreas de espera, descanso, de utilización de mobiliario interior o cualquier otra próxima a un itinerario horizontal adaptado estarán dispuestas de forma que, de las actividades derivadas de su uso, no se obstruya el itinerario. Asimismo, las columnas y pilares exentos y situados en dichas áreas, deberán contar con alto contraste cromático en toda su superficie o en parte de esta siempre que el efecto mínimo de dicho contraste se produzca a una altura comprendida entre 150 y 170 cm medidos desde el suelo.

c) Los elementos de control ambiental o aviso se situarán entre 70 y 120 cm, las tomas de corriente y señal entre 50 y 120 cm, medidos ambos desde el suelo. Asimismo, serán fácilmente localizables, manipulables e identificables de día y de noche y contarán con alto contraste de color en cuanto a los dominantes en áreas adyacentes. Cuando se utilicen mecanismos de control temporizado, deberán dotarse de los sistemas que permitan que una persona con movilidad reducida pueda utilizarlos en condiciones de comodidad y seguridad.

d) El pavimento será duro y estable, sin piezas sueltas, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Asimismo, no presentará cejas, resaltes bordes o huecos, que hagan posible el tropiezo de las personas, ni será deslizante en seco o mojado. Su diseño se producirá en materiales que no produzcan reflejos para evitar el deslumbramiento.

e) Se utilizará la diferenciación de textura y color para informar del encuentro con obstáculos o con otros modos de transporte.

f) Caso de existir elementos de control o seguridad, tales como arcos, torniquetes o cualquier otro de análoga función, dispondrá de un paso alternativo de ancho libre no menor a 80 cm que pueda ser utilizado indistintamente en el sentido de entrada, salida y evacuación.

1.1.2 *Elementos.*

1.1.2.1. *Puertas y ventanas.*

a) Las puertas situadas en huecos de paso, reunirán las condiciones siguientes:

– Su altura libre mínima no será inferior a los 210 cm y su ancho mínimo 80 cm.
– Deberán poseer, bien en todo el marco, bien en toda la superficie correspondiente a la hoja, así como en manillas o tiradores, alto contraste de color en relación con la superficie donde se encuentren instaladas.

b) Las puertas situadas en los pasillos, correspondientes a las distintas dependencias o servicios, no habrán de invadir el ancho libre de paso, procurándose bien su retranqueo, bien que batan hacia el interior de dichas dependencias o servicios siempre que, por la naturaleza de las mismas, no se contravenga la normativa vigente en cuanto a evacuación en situaciones de emergencia.
c) En las puertas de apertura automática:

– El tiempo de cierre será superior a 5s.
– En el caso de fallos en el suministro eléctrico quedarán en posición de apertura total.
– Los sensores deberán detectar la aproximación o tránsito de usuarios de perro-guía.

d) Si las puertas no cuentan con dispositivos de apertura automática y son del tipo «abatible», dispondrán bien de un resorte de cierre de lenta operatividad de al menos 5s de duración que facilite el que, en ningún caso, queden entreabiertas, bien de un mecanismo que las mantenga totalmente abiertas y pegadas a la pared.
e) En las puertas de vidrio, este será de seguridad. Habrán de señalizarse mediante la colocación de dos bandas horizontales de colores vivos y contrastados entre 5 y 10 cm de ancho, que transcurran a lo largo de toda la extensión de las hojas, la primera, a una altura de entre 100 y 120 cm, y la segunda, entre 150 y 170 cm.
f) En ningún caso se considerarán elementos del itinerario interior adaptado las puertas de vaivén o giratorias.
g) En el caso de ventanas de tipo abatible, en su apertura hacia el itinerario, dispondrán de un mecanismo que impida que queden entreabiertas.

1.2 *Itinerario vertical adaptado.*

1.2.1 *Requisitos particulares.*

a) Al menos uno de los itinerarios que unan las dependencias y servicios en sentido vertical deberá ser accesible, teniendo en cuenta para ello, y como mínimo, el diseño y trazado de escaleras, ascensores, tapices rodantes y espacios de acceso.
b) Posee el grado de itinerario vertical adaptado, aquel que permite el acceso y evacuación con eficiencia y fiabilidad, tal como aquel que dispone de rampas y/o ascensores.
c) Se dispondrán ascensores cuando la solución permita garantizar su disponibilidad y exista un plan de evacuación que detalle las condiciones de acceso de personas en función de la exigencia de evacuación.
d) En la reforma de edificios de uso público, el itinerario vertical adaptado podrá disponer de elementos mecánicos o soluciones técnicas distintas a las anteriores para facilitar su acceso y evacuación.
e) Los núcleos de comunicación vertical estarán ubicados de tal forma que puedan ser fácilmente localizables por los usuarios del edificio.
f) Se evitarán los cambios bruscos de luz entre los elementos de comunicación vertical y los espacios desde los que se accede, de acuerdo con lo establecido en la Norma 4 «Iluminación».

1.2.2 *Elementos.*

1.2.2.1. *Ascensores.*
(Derogado)

1.2.2.2. *Escaleras.*

a) Las escaleras se mantendrán sin obstáculos en todo su recorrido y dispondrán de un ancho libre de paso no inferior a 120 cm. Poseerán directriz recta o ligeramente curva y su pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

b) Las barandillas y/o paramentos que delimiten las escaleras contarán, en ambos lados, con un pasamanos cuya altura de colocación estará comprendida entre 95 y 105 cm, medidos desde el borde de cada peldaño. Dichos pasamanos mantendrán la continuidad a lo largo de todo su recorrido, independientemente de que se produzcan cambios de dirección y se prolongará un mínimo de 30 cm en arranque y fin de escalera. Cuando la escalera tenga un ancho libre superior a 400 cm, dispondrá de un pasamanos central. En los edificios de uso público destinados a actividades de salud o de atención a niños, ancianos o personas con discapacidad, se dispondrán barandillas a doble altura; la inferior estará emplazada entre 65 y 75 cm, medidos desde el borde de cada peldaño, y la superior entre 95 y 105 cm.

c) Contarán con iluminación en todo su recorrido, no podrán tener zonas oscuras. La iluminación se ajustará, en cuanto a intensidad y temperatura de color, a los «Niveles de iluminación específica» contemplados en la Norma 4 «Iluminación».

d) Todos los peldaños mantendrán las mismas dimensiones de altura de tabica y profundidad de huella. Serán de tabica continua no mayor de 18 cm, sin bocel. La profundidad de huella estará comprendida entre 28 y 32 cm. No habrá peldaños compensados.

e) La presencia de la escalera deberá indicarse mediante la colocación en los rellanos —zona de embarque y desembarque— de una franja de señalización tacto-visual de acanaladura homologada dispuesta en perpendicular a la dirección de acceso. Dicha franja tendrá alto contraste de color en relación con los dominantes en las áreas de pavimento adyacentes y abarcará el ancho completo de la escalera. En el sentido descenso, estará situada con respecto al borde del escalón; una distancia equivalente a la de una huella, su profundidad será de 120 cm, con una tolerancia de más menos 5 cm.

f) El borde exterior de la huella de cada uno de los peldaños se señalizará, en toda su longitud, con una franja de 3 a 5 cm de ancho y color fuertemente contrastado en relación con el resto del peldaño. Dicha franja tendrá tratamiento antideslizante y estará enrasada.

g) En las escaleras de largo desarrollo, habrán de preverse mesetas intermedias que contarán con un fondo mínimo de 120 cm. El número máximo de peldaños sin mesetas se establece en 14. Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios y el área de paso no será invadida por obstáculos fijos o móviles.

h) Los espacios de proyección bajo la escalera de altura libre inferior a 210 cm, contarán con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.

Gráfico 2

1.2.2.3. *Rampas.*

a) Las rampas tendrán una anchura mínima de 120 cm y directriz recta o ligeramente curva. Su recorrido se mantendrá libre de obstáculos ubicándose, los elementos e instalaciones, fuera del espacio de circulación. Su pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

b) Las barandillas y/o paramentos que delimiten las rampas contarán, a ambos lados, con pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida en el pasamanos superior, entre 95 y 105 cm, y en el inferior, entre 65 y 75 cm, medidos en cualquier punto del plano inclinado. Dichos pasamanos mantendrán la continuidad a lo largo de todo su recorrido, independientemente de que se produzcan cambios de dirección. Cuando la rampa tenga un ancho superior a 400 cm, dispondrá de un pasamanos doble central.

c) Contarán con iluminación en todo su recorrido, no podrán tener zonas oscuras. La iluminación se ajustará, en cuanto a intensidad y temperatura de color, a los «Niveles de iluminación específica» contemplados en la Norma 4 «Iluminación».

d) La presencia de la rampa deberá indicarse mediante la instalación, en el pavimento de la zona de embarque y desembarque, de una franja tacto-visual de acanaladura homologada de 120 cm de profundidad con una tolerancia de más menos 5 cm. Dicha franja estará dispuesta en perpendicular al sentido de acceso y abarcará todo el ancho de la rampa. Poseerá alto contraste de color en relación con el pavimento de las áreas adyacentes.

e) Cada 1.000 cm de proyección horizontal se dispondrá una meseta intermedia con un fondo mínimo libre de paso de 120 cm. Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios

f) Los espacios de proyección bajo la rampa de altura libre inferior a 210 cm contarán con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.

Gráfico 3

1.2.2.4. *Pasamanos y barandillas.*

a) Los elementos que forman parte de las barandillas estarán diseñados de forma que no supongan riesgos para los usuarios. En las barandillas incluidas en escaleras, rampas o que sirvan de protección de espacios al vacío, no existirán huecos con dimensión de luz mayor a 12 cm al menos en alguno de sus sentidos, y su forma no será escalable. De igual forma, contarán con un elemento de protección situado a una altura máxima de 12 cm del suelo.

b) Los pasamanos correspondientes a las barandillas o anclados a paramentos verticales serán ergonómicos, su sistema de anclaje habrá de ser tal que se eviten oscilaciones. Asimismo, el sistema de sujeción permitirá el paso continuo de la mano.

c) El remate de los pasamanos habrá de producirse hacia el suelo o pared, evitándose aristas o elementos punzantes. Poseerán fuerte contraste de color con relación a los de las áreas o elementos adyacentes.

d) Las barandillas y pasamanos de escaleras y rampas prolongarán su longitud un mínimo de 30 cm más allá del límite del inicio y final de las mismas y contarán con alto contraste cromático en relación con las áreas del paramento donde se encuentren situados.

1.2.2.5. *Escaleras mecánicas.*

a) En las escaleras mecánicas, el principio y el final de cada tramo habrán de quedar enrasados, en plano horizontal, al menos, tres peldaños. La velocidad lineal de las mismas no será superior a 60 cm/sg y su ancho mínimo de paso no será inferior a 90 cm.

b) La profundidad de huella de los peldaños no será inferior a 40 cm. El borde exterior de la huella de cada uno de los peldaños se señalizará, en toda su longitud, con una franja fotoluminiscente de entre 5 y 7 cm de ancho. Dicha franja contará con alto contraste de color en relación con el correspondiente al resto del peldaño.

c) Los espacios de proyección bajo las escaleras de altura libre inferior a 210 cm, contarán con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.

1.2.2.6. *Tapices y rampas rodantes.*

a) El ancho libre de paso de los tapices y rampas rodantes no será inferior a 90 cm. Su pendiente máxima no superará el 10 por 100 y su velocidad lineal no será mayor de 60 cm/s.

b) Su piso estará construido en material antideslizante. Los extremos laterales del mismo se señalizarán, a lo largo de toda su longitud, con una franja fotoluminiscente de 5 cm de ancho, dispuesta longitudinalmente en la dirección de avance de la rampa o tapiz.

c) Los espacios de proyección bajo las rampas o tapices rodantes de altura libre inferior a 210 cm contarán con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.

2. *Itinerario interior practicable*

– Se considerará un itinerario interior practicable, cuando, sin ajustarse a todos los requisitos establecidos en el Apartado 1 de esta Norma, este no impida su utilización de forma autónoma y segura a las personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

NORMA 2. *Itinerario exterior.*

1. *Elementos de los itinerarios peatonales.*

1.1 *Vados.*

1.1.1 *Vados de peatones.*

a) Se considerarán vados de peatones aquellas modificaciones de las zonas de un itinerario peatonal mediante planos inclinados, que comuniquen niveles diferentes y faciliten el cruce de la calzada.

b) Los planos inclinados de los vados de peatones contarán con una pendiente longitudinal máxima del 8 por 100 y una pendiente transversal no superior al 2 por 100.

c) La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 180 cm. La solución material del encuentro de itinerario peatonal y calzada deberá detectarse suficientemente y de forma segura. Con esta finalidad, se considera solución acreditada el encuentro formado por un bordillo de textura rugosa que sobresale entre 4 y 5 cm de la calzada, y realiza el encuentro de este desnivel con la calzada, a través de un plano inclinado antideslizante en seco y húmedo con pendiente comprendida entre el 20 y el 30 por 100.

Gráfico 4

d) Para que un vado no ocupe la anchura total de la acera, deberá dejar un ancho libre de paso mínimo de 90 cm no afectado por la superficie del propio vado. En cualquier caso, no se producirán resaltes o rehundidos superiores a 0,5 cm.

e) El área correspondiente al vado de peatones contará con pavimento táctil de botones homologado que presente un color con fuerte contraste en relación con aquellos correspondientes a las áreas adyacentes de acera y calzada. Además de lo anterior, en los vados que no ocupen la superficie completa de la acera, se colocará, en el eje del vado, una franja, de idéntico material y características de contraste cromático. Dicha franja tendrá un ancho de 120 cm y deberá extenderse sin interrupción desde la línea de fachada, ajardinamiento o parte más externa del itinerario peatonal, hasta el inicio del vado.

f) La localización de los vados de peatones será tal que permita, en todo caso, que la persona que se desplace perpendicular a la línea de encuentro vado-calzada encuentre al otro lado de la calzada el vado opuesto, o, en otros términos, que ambos vados estén alineados perpendicularmente a la línea de encuentro vado-calzada.

Gráfico 5

g) Al efecto de garantizar la seguridad de las personas con discapacidad, los carriles habilitados para bicicletas que no transcurran por parques y jardines deberán ubicarse fuera de los itinerarios peatonales, en ningún caso habrán de invadir los vados de peatones, situándose, siempre, por la parte exterior de estos. Deberán poseer alto contraste cromático y de textura con respecto al correspondiente a las áreas de pavimento adyacentes.

Gráfico 6

1.1.2 *Vados de vehículos.*

a) Se considerarán vados de vehículos aquellas zonas de acera que sirven para los peatones y para posibilitar la entrada y salida de vehículos desde la línea de fachada hasta la calzada.

b) Los vados destinados a entrada y salida de vehículos que formen parte de un itinerario peatonal, tendrán en cuenta, a todos los efectos, que el itinerario peatonal es prioritario.

c) El acuerdo de encuentro se solucionará de forma que no afecte a este en su pendiente transversal, siendo la pendiente longitudinal máxima del 8 por 100. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel, alcanzando el vehículo la cota del itinerario fuera de este en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructuras.

d) Su localización, diseño y ejecución permitirá que en las maniobras de entrada o salida, el itinerario peatonal sea visible para el conductor del vehículo. El itinerario peatonal, al ser prioritario, mantendrá su continuidad en cuanto a pavimento y elementos característicos.

1.2 *Pasos de peatones.*

a) Se considerarán pasos de peatones las zonas de intersección entre la circulación rodada y el tránsito peatonal, es decir, la parte del itinerario peatonal que cruza la calzada de circulación de vehículos.

b) Los pasos de peatones son parte, a todos los efectos, de los itinerarios peatonales que enlazan.

c) El paso de peatones habrá de coincidir con la longitud total de los vados que lo limitan. El ancho mínimo libre del paso de peatones será igual al ancho total de los vados que lo conforman.

d) Las bandas que señalicen el paso de peatones, deberán ser antideslizantes, tanto en seco como en mojado, y resistentes al desgaste producido por el tráfico rodado. Contarán con contraste elevado en relación con el color dominante de la calzada.

e) Cuando un itinerario peatonal coincida con otro modo de transporte, el itinerario peatonal será prioritario, de forma que se garantice la seguridad y comodidad de los peatones, adoptando, entre otras, las medidas de diseño y ejecución que proporcionen las protecciones siguientes:

– Ninguna zona del paso de peatones podrá ser obstaculizada por la parada o estacionamiento de vehículos.

– El paso de peatones deberá ser visible, de día y de noche, desde los vehículos en su sentido de marcha y a una distancia tal que, a la velocidad autorizada, pueda realizarse la detención sin riesgo para los peatones. Dispondrán de iluminación artificial durante la noche, con intensidad, movimiento, color, o cualquier característica que la diferencie de la del resto de la vía y destaque su emplazamiento para ser visible tanto por los vehículos, como por los peatones.

– En los pasos de peatones oblicuos, con bordillos curvos o que estén situados en zonas de calzada sobreelevadas hasta el nivel de acera, deberá instalarse en el pavimento, a ambos lados de la zona de paso y en toda la longitud del cruce, una franja de señalización tacto-visual de acanaladura homologada de un mínimo de 30 cm de ancho con alto contraste de color con respecto a los dominantes en las áreas próximas de calzada. Dicha franja estará dispuesta en sentido longitudinal al de la marcha.

– En las zonas próximas a los pasos de peatones que carezcan de regulación por semáforo, no podrán situarse elementos fijos o móviles que impidan o dificulten la visión de dichos pasos en cualquier parte de su recorrido.

f) Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de avisadores sonoros, al menos en:

– Las calles, de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la entrada de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.

– Las calles de salida en las que el semáforo cuente con un elemento postizo cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.

– Aquellos cruces de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondientes a la entrada y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

g) Caso de que existan mecanismos de temporización que determinen una franja horaria de funcionamiento del avisador sonoro, su programación contemplará, como criterio único, las necesidades de los usuarios con problemas de visión.

h) Los semáforos accionados con pulsador, para posibilitar su localización y utilización, contarán con un mecanismo emisor de una señal acústica de carácter intermitente que permita un radio de audición no inferior a 500 cm, un pictograma de tamaño y contraste de color elevado que refleje claramente su función y modo de uso, y un tamaño y sensibilidad que faciliten su manipulación. El pulsador estará situado entre los 100 y los 110 cm medidos desde el suelo.

i) El tiempo de duración del intervalo de paso de personas en los cruces regulados por semáforos se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros: velocidad de desplazamiento de las personas, 50 cm/s; tiempo muerto para la percepción del momento de paso, tres segundos, y tiempo de holgura, tres segundos.

j) Cuando el tiempo de duración del intervalo de paso de personas no pueda sincronizarse con la detención de la totalidad de los movimientos de vehículos, se dispondrán isletas de espera.

1.3 *Isletas.*

a) Se consideran isletas aquellas zonas aisladas comprendidas en el ancho de la calzada, destinadas a la estancia de los peatones con objeto de fraccionar el tiempo de cruce de la misma.

b) Las isletas deberán contar con un ancho igual al del paso de peatones y, en cualquier caso, no inferior a 180 cm, con un fondo mínimo de 150 cm

c) La diferencia de nivel entre calzada e isleta será de 4 a 5 cm. Esta diferencia estará resuelta mediante bordillo rebajado con un plano de pendiente comprendida entre el 20 por 100 y el 30 por 100.

– Cuando la profundidad de la isleta sea inferior a los 400 cm, la superficie total de la misma contará con un pavimento señalizador tacto-visual de botones homologado que presente alto contraste cromático con respecto al de la calzada. Si la profundidad fuera mayor, deberá instalarse una franja de idéntico material y 120 cm de ancho, que ocupe toda la superficie de los vados de peatones existentes.

Gráfico 5

1.4 *Pavimentos.*

a) El pavimento de los itinerarios peatonales será duro y estable, sin piezas sueltas, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Asimismo no presentará cejas, resaltes, bordes o huecos, que hagan posible el tropiezo de las personas, ni será deslizante en seco o mojado.

b) En las zonas en las que se comparta el tránsito peatonal y de vehículos y que estén configuradas como plataforma única de circulación con sus pavimentos enrasados, se observarán las prescripciones del apartado 4. Plataforma única con itinerario de circulación compartida, de la presente Norma 2.

c) Las rejillas, tapas de registro, bocas de riego y otros elementos situados en el pavimento, deberán estar enrasados sin resaltes distintos a los propios de su textura. Caso de que posean aperturas, la dimensión mayor del hueco no será mayor de 2 cm, con excepción de aquellas correspondientes a imbornales y absorbederos pluviales que, en todo caso, deberán colocarse fuera del itinerario peatonal.

d) Los alcorques de los árboles aislados que se sitúen en los itinerarios peatonales contarán con alguna de las siguientes alternativas de protección que garanticen la seguridad de las personas:

– bien con elementos de cubrición enrasados que, en el caso de disponer de aperturas, la dimensión mayor de su hueco no será mayor de 2 cm.

– bien con un elemento vertical de altura no inferior a 10 cm respecto al nivel del pavimento, que recorra el perímetro en contacto con el itinerario peatonal y no invada la superficie libre de paso.

Asimismo, esta última solución será de aplicación para las zonas ajardinadas existentes en la acera.

Las ramas, arbustos o cualquier otro elemento del ajardinamiento, no podrán irrumpir en el ancho libre de paso por debajo de 210 cm.

e) La situación de marquesinas de autobús, bocas de metro, paradas de taxi, o cualquier otro elemento relacionado con los medios de transporte, deberá señalizarse con un pavimento altamente diferenciado en cuanto a textura y color mediante la instalación de franjas de señalización tacto-visual de acanaladura de 120 cm de ancho, colocadas en la acera en perpendicular al sentido de la marcha, cruzándola transversalmente en su totalidad hasta su encuentro con la línea de fachada, ajardinamiento o parte más exterior del itinerario peatonal.

1.5 *Escaleras.*

a) Las escaleras se mantendrán sin obstáculos en todo su recorrido y dispondrán de un ancho libre de paso no inferior a 120 cm. Poseerán directriz recta o ligeramente curva y su pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

b) Las barandillas y/o paramentos que delimiten las escaleras contarán, en ambos lados, con un pasamanos cuya altura de colocación estará comprendida entre 95 y 105 cm

medidos desde el borde de cada peldaño. Dichos pasamanos mantendrán la continuidad a lo largo de todo su recorrido, independientemente de que se produzcan cambios de dirección. Cuando la escalera tenga un ancho superior a 400 cm, dispondrá de un pasamanos central.

c) Contarán con iluminación en todo su recorrido, no podrán tener zonas oscuras. La iluminación estará comprendida en la franja correspondiente a los «Niveles de iluminación específica» (Norma 4 «Iluminación»).

d) Todos los peldaños mantendrán las mismas dimensiones de altura de tabica y profundidad de huella. Serán de tabica continua no mayor de 18 cm, sin bocel. La profundidad de huella estará comprendida entre 28 y 32 cm. No habrá peldaños compensados.

e) La presencia de la escalera deberá indicarse mediante la colocación en los rellanos —zona de embarque y desembarque— de una franja de señalización tacto-visual de acanaladura homologada dispuesta en perpendicular a la dirección de acceso. Dicha franja tendrá alto contraste de color en relación con los dominantes en las áreas de pavimento adyacentes y abarcará el ancho completo de la escalera. En el sentido descenso, estará situada con respecto al borde del escalón una distancia equivalente a la de una huella; su profundidad será de 120 cm, con una tolerancia de más menos 5 cm.

f) El borde exterior de la huella de cada uno de los peldaños se señalizará, en toda su longitud, con una franja de 3 a 5 cm de ancho y color fuertemente contrastado en relación con el resto del peldaño. Dicha franja tendrá tratamiento antideslizante y estará enrasada.

g) En las escaleras de largo desarrollo, habrán de preverse mesetas intermedias que contarán con un fondo mínimo de 120 cm. El número máximo de peldaños sin mesetas se establece en 14. Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios y el área de paso no será invadida por obstáculos fijos o móviles.

h) Los espacios de proyección bajo la escalera de altura libre inferior a 210 cm, contarán con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.

1.6 *Rampas.*

a) Las rampas tendrán una anchura mínima de 120 cm y directriz recta o ligeramente curva. Su recorrido se mantendrá libre de obstáculos ubicándose, los elementos e instalaciones, fuera del espacio de circulación. Su pavimento será no deslizante tanto en seco como en mojado.

b) Las barandillas y/o paramentos que delimiten las rampas, contarán con pasamanos dobles a ambos lados, cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 95 y 105.c) y, en el inferior, entre 65 y 75 cm, medidos en cualquier punto del plano inclinado. Dichos pasamanos mantendrán la continuidad a lo largo de todo su recorrido, independientemente de que se produzcan cambios de dirección. Cuando la rampa tenga un ancho superior a 400 cm, dispondrá de un pasamanos doble central.

c) Contarán con iluminación en todo su recorrido, no podrán tener zonas oscuras. La iluminación estará comprendida en la franja correspondiente a los «Niveles de iluminación específica» (Norma 4 «Iluminación»).

d) La presencia de la rampa deberá indicarse mediante la instalación, en el pavimento de la zona de embarque y desembarque, de una franja tacto-visual de acanaladura homologada de 120 cm de profundidad con una tolerancia de más menos 5 cm. Dicha franja estará dispuesta en perpendicular al sentido de acceso y abarcará todo el ancho de la rampa. Poseerá alto contraste de color en relación con el de las áreas de pavimento adyacentes.

e) Cada 1.000 cm de proyección horizontal se dispondrá una meseta intermedia con un fondo mínimo libre de paso de 120 cm. Las mesetas no podrán formar parte de otros espacios.

f) Los espacios de proyección bajo la rampa de altura libre inferior a 210 cm contarán con un elemento de cierre estable y continuo. La parte inferior de dicho elemento estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo.

1.7 *Pasamanos y barandillas.*

a) Los elementos que forman parte de las barandillas estarán diseñados de forma que no supongan riesgos para los usuarios. En las barandillas incluidas en escaleras, rampas o que

sirvan de protección de espacios al vacío, no existirán huecos con dimensión de luz mayor a 12 cm al menos en uno de sus sentidos. De igual forma, contarán con un elemento de protección situado a una altura máxima de 25 cm del suelo.

b) Los pasamanos correspondientes a las barandillas o anclados a paramentos verticales serán ergonómicos; su sistema de anclaje habrá de ser tal que se eviten oscilaciones. Asimismo, el sistema de sujeción permitirá el paso continuo de la mano.

c) El remate de los pasamanos habrá de producirse hacia el suelo o pared, evitándose aristas o elementos punzantes. Poseerán fuerte contraste de color con relación a los de las áreas o elementos adyacentes.

d) Las barandillas y pasamanos de escaleras y rampas prolongarán su longitud un mínimo de 30 cm más allá del límite del inicio y final de las mismas, y contarán con alto contraste cromático en relación con las áreas del paramento donde se encuentren situados.

1.8 *Vallas.*

a) Las vallas permanentes situadas en el itinerario peatonal que sirvan de separación y/o protección de los tránsitos peatonales o de estos con el tránsito rodado mantendrán la continuidad que impida el paso de personas a los espacios delimitados por las mismas. Habrán de llegar al suelo o a un máximo de 25 cm de distancia con respecto a este.

2. *Itinerario peatonal adaptado.*

– Posee el grado de itinerario peatonal adaptado, el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 120 cm de ancho y 210 cm de altura, en el que no existe ningún obstáculo que reduzca o altere su tamaño, desde el acceso a la edificación o desde un itinerario peatonal, hasta su encuentro con otro itinerario peatonal, con pendiente longitudinal no mayor al 12 por 100 y transversal inferior al 3 por 100, sin resaltes ni rehundidos mayores a 0,5 cm, ni peldaños aislados o escaleras y con visibilidad suficiente del encuentro con los otros modos de desplazamiento.

Los elementos comprendidos en el itinerario peatonal adaptado, cumplirán las características establecidas para los itinerarios peatonales.

3. *Itinerario peatonal practicable.*

– Posee el grado de itinerario peatonal practicable el volumen de desarrollo continuo formado por la longitud del itinerario y un área perpendicular al suelo de 90 cm de ancho y 210 cm de altura cuyos elementos cumplen las características establecidas para los itinerarios peatonales.

4. *Plataforma única con itinerario de circulación compartida.*

Los viales configurados como plataforma única en la que se comparte el espacio entre personas y vehículos deberán cumplir las siguientes condiciones:

4.1. *Condiciones generales de implantación:*

a) La implantación de este modelo de vía de uso compartido entre peatones y vehículos sobre una plataforma única de circulación, deberá justificarse mediante un estudio de movilidad. Dicho estudio abarcará el entorno urbano afectado por la actuación sobre la vía. El proyecto técnico que dé soporte a la ejecución de la actuación garantizará, en el momento de la puesta en servicio de la misma, el cumplimiento de las condiciones que se especifican en los apartados siguientes y con ello la accesibilidad y la seguridad de todos los usuarios del espacio público.

b) El tránsito peatonal tendrá prioridad en toda la plataforma.

c) Se planteará únicamente en aquellos lugares donde se justifique la conveniencia de coexistencia de tráficos rodados y el tránsito peatonal.

d) No circularán líneas de servicio público regular colectivo de viajeros (autobuses urbanos o interurbanos).

e) La intensidad de tráfico de vehículos ha de ser baja para garantizar el tránsito prioritario y seguro de los peatones, sin que dicha intensidad produzca alteraciones relevantes en la deambulación de los viandantes y en la ocupación preferente de estos últimos del espacio de la plataforma.

f) En aras de la seguridad de los viandantes la velocidad máxima de circulación de los vehículos deberá acomodarse a la de deambulación de los peatones y estará, en todo caso, regulada por la señalización que se menciona en el apartado 4.2.d) de la presente Norma.

4.2. *Condiciones de diseño:*

a) El diseño deberá garantizar en todo momento el acceso y espacio de trabajo de los servicios de emergencias y de mantenimiento.

b) Tendrá un único sentido de circulación de vehículos excepto en calles en fondo de saco.

c) El diseño del trazado de la plataforma única con la ubicación de arbolado, vegetación o elementos de mobiliario urbano a incorporar en la misma contribuirá a que no se supere la velocidad máxima establecida para los vehículos. A dichos efectos, se recomienda disponer estos elementos de manera que rompan la linealidad del trazado en tramos de longitud no superior a 100 metros.

d) Los accesos a la plataforma única contarán con la señalización vertical estipulada por la normativa vigente para este tipo de vías. Asimismo, dispondrán de una zona de transición dotada de elementos que contribuyan a reducir la velocidad de los vehículos, evidencie la comprensión de la prioridad peatonal y garantice la continuidad del itinerario peatonal en las zonas de transición entre viales.

e) El pavimento de la plataforma en la que se encuentren los itinerarios de circulación compartida no contará con diferenciación para la zona de paso de vehículos, reforzando la comprensión de la prioridad peatonal mediante la utilización de colores y texturas adecuados. En cualquier caso, no deberá asemejarse al que pudiera ser interpretado por el conductor como correspondiente a calzada.

f) Dentro de una plataforma única en la que se comparte el espacio entre personas y vehículos, el itinerario peatonal accesible —adaptado o practicable— se situará en ambos lados de la vía, lo más próximo posible a la línea de edificación, ajardinamiento o elemento horizontal que lo materialice.

Para su diferenciación por parte de las personas con discapacidad visual, dispondrá de alguna de las siguientes alternativas:

— Instalación, en su borde exterior, a modo de delimitación respecto de la zona en la que se estime el tránsito de vehículos, bien de una franja de 40 a 60 cm de ancho de pavimento tacto visual de botonadura homologado y con alto contraste cromático respecto del adyacente, bien de elementos de arbolado o mobiliario urbano. Si la separación entre dos de estos elementos de arbolado o mobiliarios urbanos consecutivos fuera superior a 1,80 metros, habrá de instalarse entre ellos la franja de pavimento de botonadura anteriormente indicada. Dicha franja se colocará de manera continua a lo largo del itinerario con la sola interrupción en las zonas de intersección de vías que, en su caso, pudieran establecerse.

— Instalación en el pavimento, como elemento de orientación para indicar la trayectoria a seguir fuera de la que se estime para el tránsito de vehículos, de una banda de encaminamiento de pavimento tacto visual de acanaladura homologada situada en sentido longitudinal al de la marcha y con un ancho de 40 cm. Dicha banda contará con alto contraste cromático respecto al correspondiente al pavimento adyacente y se colocará de manera continua a lo largo del itinerario peatonal accesible.

NORMA 3. *Mobiliario.*

1. *Mobiliario interior.*

a) En los edificios de uso público, los elementos de mobiliario por su forma, material o ubicación no supondrán obstáculos o provocarán, directa o indirectamente, riesgos para las personas.

b) Los elementos de mobiliario colocados en voladizo o las partes voladas de los mismos, los que estén suspendidos, o aquellos otros cuyos elementos portantes arranquen desde el suelo, habrán de cumplir al menos una de las siguientes condiciones de instalación:

– Estar situados a una altura mínima de 210 cm medidos desde el suelo hasta su borde inferior.

– Prolongar las partes afectadas por dicha altura, al menos, hasta 25 cm del suelo.
– Disponer de una protección que cuente con un elemento estable y continuo que recorra todo el perímetro de su proyección horizontal a una altura de 25 cm medidos desde el suelo.

Gráfico 11

c) El mobiliario de atención al público dispondrá de una zona con el plano de trabajo a una altura máxima de 110 cm medidos desde el suelo, y con un tramo de, al menos, 80 cm de longitud que carezca de obstáculos en su parte inferior y a una altura de 80 cm. Así mismo, dicho mobiliario o cualquiera de sus elementos garantizará, en todo caso, la comunicación visual y auditiva según lo establecido en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas».
d) En los edificios de uso público en los que se instalen teléfonos públicos, al menos uno será adaptado, para ello cumplirá los siguientes requisitos:

– Disponer de una superficie plana de trabajo cuya parte inferior esté situada a 70 cm del suelo.
– Los elementos que requieran manipulación estarán situados a una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo.
– Contar con un sistema de telefonía de texto y con un dispositivo de amplificación del sonido regulable por el usuario.
– En todo caso, habrá de quedar garantizada la completa aproximación frontal y la comodidad de utilización para cualquier usuario.

Si el teléfono público adaptado estuviera incluido en una cabina, el acceso a esta será a nivel y habrá de contar con unas dimensiones mínimas que permitan inscribir dos cilindros concéntricos superpuestos libres de obstáculos. El inferior, desde el suelo hasta una altura de 30 cm con un diámetro de 150 cm y, el superior, hasta una altura de 210 cm medidos desde el suelo, con un diámetro de 130 cm. Todo ello de forma que se garantice la realización de una rotación de 360o y la utilización de todos los elementos de la cabina. Así mismo, la puerta tendrá un ancho mínimo libre de paso de 80 cm y en ningún caso invadirá el espacio interior de la cabina.

e) Los intercomunicadores, porteros automáticos así como aquellos otros elementos de uso público que cumplan análogas funciones, estarán situados a una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo.
f) Las bocas de los buzones postales de uso público estarán situadas en una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo.
g) En los vestíbulos, salas de estancia y espera de los edificios de uso público, se dispondrán apoyos isquiáticos según lo establecido en la Norma 10 «Niveles de accesibilidad».

2. *Mobiliario exterior.*

a) Los elementos de mobiliario urbano por su forma, material o ubicación no supondrán obstáculos, o provocarán, directa o indirectamente, riesgos para las personas.
b) Los elementos de mobiliario colocados en voladizo o las partes voladas de los mismos, los que estén suspendidos, o aquellos otros cuyos elementos portantes arranquen desde el suelo, habrán de cumplir al menos una de las siguientes condiciones de instalación:

– Estar situados a una altura mínima de 210 cm medidos desde el suelo hasta su borde inferior.
– Prolongar las partes afectadas por dicha altura, al menos, hasta 25 cm del suelo.
– Disponer de una protección que cuente con un elemento estable y continuo que recorra todo el perímetro de su proyección horizontal a una altura de 25 cm medidos desde el suelo.

c) En los lugares en los que se instalen teléfonos de uso público, al menos uno será adaptado, para ello cumplirá los siguientes requisitos:

– Disponer de una superficie plana de trabajo cuya parte inferior esté situada a 70 cm del suelo.

Los elementos que requieran manipulación estarán situados a una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo.

– Contar con un sistema de telefonía de texto y con un dispositivo de amplificación del sonido regulable por el usuario.

– En todo caso, habrá de quedar garantizada la completa aproximación frontal y la comodidad de utilización para cualquier usuario.

Si el teléfono público adaptado estuviera incluido en una cabina, el acceso a esta será a nivel y habrá de contar con unas dimensiones mínimas que permitan inscribir dos cilindros concéntricos superpuestos libres de obstáculos. El inferior, desde el suelo hasta una altura de 30 cm con un diámetro de 150 cm y, el superior, hasta una altura de 210 cm medidos desde el suelo, con un diámetro de 130 cm. Todo ello de forma que se garantice la realización de una rotación de 360o y la utilización de todos los elementos de la cabina. Así mismo, la puerta tendrá un ancho mínimo libre de paso de 80 cm y, en ningún caso, invadirá el espacio interior de la cabina.

d) Los cajeros automáticos con acceso directo o a través de vestíbulo desde la vía pública cumplirán los siguientes requisitos:

– Sus elementos estarán situados a una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo y su uso y manipulación resultarán garantizados para las personas que utilicen silla de ruedas.

– Contarán con un sistema de información sonora y en Braille que indique todas las acciones a realizar.

– La información visual deberá contar con alto contraste cromático en relación con el fondo de la pantalla.

e) Las bocas de los buzones postales de uso público estarán situadas en una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo.

f) En los itinerarios o áreas de acceso peatonal no se instalarán bolardos situados en el sentido transversal al de la marcha. En las situaciones que hicieran necesario a los efectos de garantizar la accesibilidad, la instalación de bolardos en sentido transversal al de la marcha, estos cumplirán los siguientes requisitos mínimos:

– Su altura mínima será de 90 cm.

– Su sección será constante o variable de más-menos un 40 por 100 de dicho diámetro.

– Su material y sistema de anclaje garantizarán la solidez y estabilidad.

– La separación entre los mismos será de 120 cm.

– Contar con un color fuertemente contrastado en relación con el de los pavimentos adyacentes y con una banda fotoluminiscente de ancho mínimo de 10 cm colocada en la parte superior del fuste. A efectos de garantizar el máximo contraste, el color del fuste del bolardo habrá de ser oscuro y el de la banda fotoluminiscente claro.

Cuando el elemento a instalar no se trate de un bolardo, sus características de diseño, ubicación y protección se ajustarán a lo dispuesto en los puntos a) y b) del apartado de mobiliario exterior, manteniéndose los requisitos de altura y separación mínimas de 90 y 120 cm, respectivamente.

NORMA 4. *Iluminación.*

1. La iluminación interior de los edificios de uso público habrá de ser homogénea y difusa, ajustándose, en cuanto a intensidad y temperatura de color, a lo establecido en la siguiente tabla:

Nivel de iluminación	Lux (medidos a 85 cm del suelo)	Temperatura de color
Iluminación General	150 – 200 lux	2000º – 4000º K
Iluminación Específica	250 – 300 lux	

2. Las superficies contarán acabados mates que no produzcan reflejos y/o deslumbramiento. Los porcentajes medios de reflactancia de superficie recomendados son:

– Techos: 70-90 por 100
– Paredes: 40-60 por 100.
– Suelos: 25-45 por 100

3. La situación de las fuentes de luz será tal que no produzca deslumbramiento.

4. Se evitarán los cambios bruscos de iluminación entre espacios adyacentes a fin de paliar el «efecto cortina». A estos efectos, las diferencias en los niveles de intensidad de la misma no excederán el rango de los 100 lux de un espacio a otro.

NORMA 5. *Señalización y comunicación adaptadas.*

a) La señalética que contenga información visual se ajustará en cuanto a su diseño a los siguientes requisitos:

– El contraste cromático de los caracteres gráficos, pictogramas o cualquier otro elemento contenido en la señalética, mantendrá una secuencia elevada de claro oscuro en relación con la superficie que los contenga y de esta con respecto al fondo.

– El diseño de la señalética mantendrá un patrón constante en todo el edificio y su superficie de acabado no producirá reflejos y deslumbramiento. Así mismo, su posición no producirá dichos efectos por contraluz.

– Los caracteres alfanuméricos que contenga la señalética se ajustarán en cuanto a tamaño mínimo, sobre la base de la distancia perceptiva estimada, a lo establecido en la siguiente tabla:

DISTANCIA DE LECTURA	TAMAÑO DE LETRA
5 m	140 mm
4 m	110 mm
3 m	84 mm
2 m	56 mm
de 50 cm a 1 m	28 mm

– Cuando el texto que contenga la señalética ocupe más de una línea, este habrá de alinearse a la izquierda. El interlineado será el 25 ó 30 por 100 del tamaño del tipo de letra.

– El tamaño mínimo de los pictogramas será de 10 cm de alto por 5 cm de ancho.

– Cuando se trate de identificar, mediante elementos de señalética, la dependencia a la que se accede desde una puerta, su colocación será junto al marco, en el paramento adyacente a la derecha de la puerta. Cuando por razones objetivas esto no fuera posible, se situará en el lado izquierdo de la misma.

– La información visual de la señalética adaptada irá acompañada de su transcripción al sistema Braille. Así mismo, se acompañará a dicha señalética la resultante de las soluciones acreditadas que, en su caso, pudieran existir para personas con discapacidad intelectual.

b) Los elementos de señalética adaptados se colocarán en los vestíbulos principales lo más próximo posible a los accesos, en las áreas correspondientes a intersecciones importantes y junto a las escaleras y ascensores de comunicación entre diferentes plantas o niveles.

c) Los caracteres en Braille se situarán siempre en una banda comprendida entre 100 y 175 cm de altura medidos desde el suelo. Cuando estén colocados junto a los correspondientes caracteres en vista, aquellos se alinearán en el borde inferior izquierdo de estos.

d) La iluminación correspondiente a los elementos de señalética adaptada se ajustarán, en cuanto a intensidad y temperatura de color, al nivel de «Iluminación específica» establecido en la Norma 4 «Iluminación».

e) Los sistemas de asignación para señalar, en determinado servicio, el turno, lugar de atención o ambos, deberán contar con información, visual y sonora.

f) En cada una de las plantas de los edificios de uso público, se dispondrán planos tacto-visuales o sonoros para la orientación según lo dispuesto en la Norma 10 «Niveles de accesibilidad». Dichos planos se situarán junto a los accesos en planta baja y junto a los elementos de comunicación vertical en el resto de las plantas. La información mínima que

estos habrán de contener estará referida a la localización de servicios y actividades esenciales en el edificio.

g) Los edificios de uso público dispondrán del sistema o sistemas que garanticen la comunicación a las personas con discapacidad auditiva.

h) Los sistemas de emergencia de edificios públicos contarán con dispositivos que transmitan información de alarma visual y sonora.

NORMA 6. *Aseos y baños.*

a) En los edificios de uso público, así como en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, los espacios y elementos de los aseos y baños adaptados y los del resto de baños y aseos serán comunes. Dichos espacios y elementos dispondrán de las condiciones funcionales y dotaciones que garanticen la accesibilidad.

b) Habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1. La entrada y uso de estos espacios y de todos sus elementos, estará permanentemente disponible para su utilización inmediata por cualquier usuario. En ningún caso las puertas de los mismos podrán permanecer cerradas a los usuarios.

2. Las puertas y huecos de paso permitirán un ancho libre mínimo de 80 cm. Su altura libre mínima no será inferior a los 210 cm. Las correspondientes al acceso al aseo o baño y las existentes dentro del mismo, contarán con alto contraste de color en relación con el de las áreas adyacentes. De igual forma, las manillas o tiradores de las mismas habrán de diferenciarse cromáticamente con respecto a la propia puerta.

3. Contarán con unas dimensiones mínimas que permitan inscribir dos cilindros concéntricos superpuestos libres de obstáculos: El inferior desde el suelo hasta una altura de 30 cm, con un diámetro de 150 cm, y el superior hasta una altura de 210 cm medidos desde el suelo y un diámetro de 130 cm. Todo ello de forma que se garantice a los usuarios la realización de una rotación de 360o y el acceso a los elementos, cabinas, duchas o bañeras adaptados.

4. El suelo será antideslizante tanto en seco como en mojado. Al igual que las paredes, no deberá producir reflejos que comporten deslumbramiento. En ningún caso existirán resaltes o rehundidos.

5. La iluminación general del espacio será uniforme y se ajustará en cuanto a temperatura de color e intensidad a los «Niveles de iluminación general» establecidos en la Norma 4 «Iluminación». No se podrán instalar mecanismos de control temporizados.

6. La localización del aseo adaptado se señalizará con el logotipo internacional de accesibilidad, ajustándose este a lo establecido en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas».

7. Los accesorios colocados en voladizo que sobresalgan más de 10 cm deberán situarse de tal forma que no produzcan riesgos de impactos.

8. Al menos el área de paramento adyacente a la proyección de los aparatos sanitarios y accesorios se diferenciará de estos mediante alto contraste de color según lo indicado en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas».

9. En ningún caso existirán conducciones o canalizaciones al descubierto sin la protección o aislamiento térmico necesarios.

10. Al menos una de las cabinas de aseo deberá ser accesible. Para ello habrá de cumplir los siguientes requisitos:

– Contará con las condiciones dimensionales indicadas en el punto 3.

– Dispondrá de puertas batientes o plegables hacia fuera o correderas.

– Contará con un inodoro en el que la altura del asiento esté comprendida entre 45 y 50 cm medidos desde el suelo.

Permitirá todas las posibles transferencias, para ello dispondrá de espacio libre a ambos lados de 80 cm de ancho y las barras de apoyo serán adecuadas. En cualquier caso, las horizontales laterales serán abatibles y las horizontales posteriores no forzarán la posición del usuario. En ambos supuestos, la altura estará comprendida entre 70 y 75 cm medidos desde el suelo.

Dispondrá de mecanismos de descarga cuya acción será táctil, de presión o palanca. Dichos mecanismos estarán situados a una altura entre 70 y 120 cm.

Gráfico 12

– Poseerá un sistema de llamada de auxilio desde el interior, de manera que, por su localización, señalización y forma, permita ser utilizado por todos los usuarios con facilidad. Sus puertas dispondrán de un mecanismo que permita desbloquear las cerraduras desde el exterior en caso de emergencia.

11. Al menos uno de los lavabos y uno de los equipos de accesorios deberán ser accesibles, para ello habrán de cumplir los siguientes requisitos:

– La parte inferior del lavabo se situará a una altura mínima de 70 cm hasta un fondo mínimo de 25 cm y su parte superior a una altura comprendida entre 80 y 85 cm, ambas medidas desde el suelo. En todo caso, su colocación permitirá la completa aproximación frontal al mismo y a su grifería. Los mecanismos de accionamiento de la grifería serán de palanca, táctiles o de detección de presencia.
– El equipo de accesorios se situará a una altura entre 70 y 120 cm y la parte inferior de los espejos a una altura máxima de 90 cm, ambas medidas desde el suelo.

Gráfico 13

12. Al menos una de las duchas habrá de ser accesible. Para ellos cumplirá los siguientes requisitos:

– Su suelo será continuo con el del recinto, antideslizante en seco y en mojado, y su pendiente no resultará superior al 2 por 100.
– Contará con un asiento abatible o desmontable fijado a la pared. Dicho asiento estará situado a una altura comprendida entre 45 y 50 cm medidos desde el suelo. Permitirá todas las posibles transferencias, para ello, las barras de apoyo serán adecuadas. En cualquier caso, las horizontales laterales serán abatibles y las horizontales posteriores no forzarán la posición del usuario. En ambos supuestos, la altura estará comprendida entre 70 y 75 cm medidos desde el suelo.

Gráfico 14

13. Al menos una de las bañeras habrá de ser accesible. Para ello cumplirá los siguientes requisitos:

– La parte superior de la bañera estará comprendida entre 45 y 50 cm medidos desde el suelo. Contará con una superficie a la misma altura que permita todas las transferencias, así como con las ayudas técnicas que posibiliten el acceso y evacuación de la misma de forma autónoma. Las barras de apoyo estarán situadas entre 70 y 75 cm medidos desde el suelo.
– El fondo será antideslizante en seco y en mojado.

NORMA 7. *Unidad de alojamiento adaptada.*

1. Las puertas situadas en huecos de paso reunirán las condiciones siguientes:

a) Su altura libre mínima no será inferior a los 210 cm y su ancho mínimo 80 cm
b) Deberán poseer, bien en todo el marco, bien en toda la superficie correspondiente a la hoja, así como en las manillas, alto contraste de color en relación con la superficie donde se encuentren instaladas.
c) En las puertas de apertura automática:

– El tiempo de cierre será superior a cinco segundos.
– En el caso de fallos en el suministro eléctrico quedarán en posición de apertura total.
– Los sensores deberán detectar la aproximación o tránsito de usuarios de perros-guía.

d) Si las puertas son del tipo abatible, dispondrán bien de un resorte de cierre de lenta operatividad de, al menos, cinco segundos de duración que facilite el que, en ningún caso, queden entreabiertas, bien de un mecanismo que las mantenga totalmente abiertas y pegadas a la pared. Su sistema de apertura será mediante manilla.

e) En las puertas de vidrio, este será de seguridad. Habrán de señalizarse mediante la colocación de dos bandas horizontales de colores vivos y contrastados entre 5-10 cm de ancho, que transcurran a lo largo de toda la extensión de las hojas, la primera, a una altura de entre 100 y 120 cm, y la segunda, entre 150 y 170 cm.

2. Caso de contar con balcones o ventanas de tipo abatible, en su apertura hacia el interior, dispondrán de un mecanismo que impida que queden entreabiertos.

3. Todos y cada uno de los espacios de uso diferenciado que compongan la unidad de alojamiento adaptada cumplirán los siguientes requisitos mínimos:

a) Permitir la inscripción, en todas las superficies libres resultantes de la disposición de sus elementos de mobiliario, de dos cilindros superpuestos libres de obstáculos. El inferior desde el suelo hasta una altura de 30 cm, con un diámetro de 150 cm, y el superior hasta una altura de 210 cm medidos desde el suelo, con un diámetro de 130 cm.

b) El suelo será antideslizante tanto en seco como en mojado. Al igual que las paredes, no deberá producir reflejos que comporten deslumbramiento. En ningún caso existirán resaltes o rehundidos.

c) La iluminación general del espacio será uniforme y se ajustará en cuanto a temperatura de color e intensidad a los «Niveles de iluminación general» establecidos en la Norma 4 «Iluminación».

d) Los elementos de control ambiental o aviso se situarán entre 70 y 120 cm; las tomas de corriente y señal entre 50 y 120 cm, medidos ambos desde el suelo. Asimismo, serán fácilmente localizables, manipulables e identificables de día y de noche, y contarán con alto contraste de color en cuanto a los dominantes en áreas adyacentes.

– Al menos existirá una toma de corriente disponible para la conexión de ayudas técnicas, situada al alcance de usuario desde la cabecera de las camas.

– Cuando se utilicen mecanismos de control temporizado, deberán dotarse de los sistemas que permitan que una persona con movilidad reducida pueda utilizarlos en condiciones de comodidad y seguridad.

e) Los accesorios, elementos decorativos de instalaciones o cualquier otro colocado en voladizo que sobresalgan más de 10 cm, deberán situarse de tal forma que no produzcan riesgos de impactos.

f) En ningún caso existirán conducciones, canalizaciones o elementos al descubierto sin la protección o aislamiento térmico necesarios.

4. La altura para permitir la transferencia a las camas estará comprendida entre 45 y 50 cm medidos desde el suelo.

5. Los elementos de soporte y distribución del interior de los armarios permitirán el alcance a una altura comprendida entre 40 y 120 cm medidos desde el suelo.

6. Los elementos y sistemas de comunicación con el exterior, contarán con dispositivos adaptados para las personas con discapacidad auditiva. Asimismo, la puerta de acceso a la unidad de alojamiento adaptada dispondrá de un pulsador de llamada que active una señal luminosa en el interior.

7. Caso de existir información relativa al uso y servicios de la unidad de alojamiento adaptada, esta deberá contar con su transcripción al sistema Braille. Los planos de evacuación serán tactovisuales.

8. El aseo o baño cumplirá los siguientes requisitos mínimos:

a) Dispondrá de puertas batientes o plegables hacia fuera o correderas.

b) Contará, al menos, con una ducha o bañera cuyas características se ajusten a lo establecido en los puntos 12 y 13 de la Norma 6 «Aseos y baños».

c) Contará con un inodoro en el que la altura del asiento esté comprendida entre 45 y 50 cm medidos desde el suelo.

Permitirá todas las posibles transferencias; para ello, las barras de apoyo serán adecuadas. En cualquier caso, las horizontales laterales serán abatibles y las horizontales posteriores no forzarán la posición del usuario. En ambos supuestos la altura estará comprendida entre 70 y 75 cm medidos desde el suelo.

Dispondrá de mecanismos de descarga cuya acción será táctil, de presión o palanca. Dichos mecanismos estarán situados a una altura entre 70 y 120 cm.

d) Al menos el área de paramento adyacente a la proyección de los aparatos sanitarios y accesorios se diferenciará de estos mediante alto contraste de color según lo indicado en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas».

e) Poseerá un sistema de llamada de auxilio desde el interior, de manera que, por su localización, señalización y forma, permita ser utilizado por todos los usuarios con facilidad. Sus puertas dispondrán de un mecanismo que permita desbloquear las cerraduras desde el exterior en caso de emergencia.

f) El lavabo y el equipo de accesorios habrán de cumplir los siguientes requisitos:

– La parte inferior del lavabo se situará a una altura mínima de 70 cm hasta un fondo mínimo de 25 cm y su parte superior a una altura comprendida entre 80 y 85 cm, ambas medidas desde el suelo. En todo caso, su colocación permitirá la completa aproximación frontal al mismo y a su grifería. Los mecanismos de accionamiento de la grifería serán de palanca, táctiles o de detección de presencia.

– El equipo de accesorios se situará a una altura entre 70 y 120 cm y la parte inferior de los espejos a una altura máxima de 90 cm, ambas medidas desde el suelo.

NORMA 8. *Protección y señalización de obras en la vía pública.*

1. Las obras realizadas en la vía pública contarán con elementos de protección y delimitación estables y continuos que ocupen todo su perímetro.

2. Los elementos de protección y delimitación cumplirán los siguientes requisitos:

– Su separación mínima con respecto al área protegida y/o delimitada será de 50 cm.

– Su altura mínima será de 100 cm.

– Su base de sustentación no producirá resaltes superiores a 0,5 cm que invadan el ancho mínimo libre de paso del itinerario peatonal.

– Habrán de llegar hasta el suelo o a un máximo de 25 cm de distancia respecto a este.

– Su color será vivo y con alto contraste en relación con los correspondientes al entorno próximo.

3. El perímetro de las obras se dotará de iluminación nocturna de balizamiento. La distancia máxima entre los puntos luminosos será de 500 cm y, en todo caso, estarán situados en los ángulos salientes. En esta última condición las luces serán intermitentes.

4. Todo elemento estructural o auxiliar de las obras realizadas en la vía pública que, con carácter permanente o temporal, afecte al itinerario peatonal, deberá contar con componentes de protección y delimitación que cumplan los requisitos establecidos en los apartados anteriores. Si esos elementos produjeran riesgos de desprendimientos y/o caídas de objetos, el itinerario peatonal estará cubierto y suficientemente protegido.

5. Si el tramo de acera que ocupa la obra no dejara un ancho mínimo libre de paso de 120 cm por 210 cm de alto, se habilitará un paso alternativo que cubra todos los requisitos establecidos para el itinerario peatonal de origen. Dicho paso alternativo dispondrá, tanto por el lado correspondiente a la obra como por el de la calzada, de elementos de delimitación y protección cuyas características se ajusten a lo dispuesto en el punto 2 de esta Norma.

6. Los andamios instalados en los itinerarios o espacios peatonales contarán, en todo su perímetro, con un elemento o elementos estables y continuos entre sus soportes que impidan el tránsito de peatones por su interior. La parte inferior de dichos elementos estará colocada a una altura máxima de 25 cm del suelo. La parte superior estará colocada a 100 cm del suelo. Estos elementos de cerramiento solo podrán interrumpirse a efectos de permitir el acceso a edificios o recintos cerrados. Así mismo, no podrán existir salientes superiores a 10 cm situados por debajo de los 210 cm de altura. Los salientes inferiores a 10 cm situados por debajo de los 210 cm estarán protegidos.

Cuando el ancho mínimo libre de paso que permita un andamio sea superior a los 120 cm, el itinerario peatonal podrá transcurrir a través de este garantizándose el cumplimiento de las condiciones de protección y de cerramiento que se señalan en el párrafo anterior.

NORMA 9. *Transportes públicos.*

A) *Infraestructuras e instalaciones fijas.*

1. *Espacios.*

1.1 *Iluminación, señalización y comunicación adaptadas.*

a) Las condiciones generales de iluminación, comunicación y señalización de los espacios correspondientes a infraestructuras e instalaciones fijas se ajustarán a lo dispuesto en las Normas 4 y 5 «Iluminación» y «Comunicación y señalización adaptadas», respectivamente.

1.2 *Accesos.*

1.2.1 *Identificación y señalización de los accesos.*

a) En los accesos a infraestructuras e instalaciones fijas, deberán colocarse los elementos identificativos correspondientes a los modos de transporte que concurran en el lugar.

b) Los accesos contarán con un espacio libre de paso de, al menos, 120 cm de ancho en el que la zona de contacto de su pavimento con el del itinerario peatonal deberá estar enrasada o, en todo caso, no producir una diferencia de nivel superior a 5 cm resuelta mediante plano con una pendiente inferior al 25 por 100.

c) Todos los accesos deberán señalizarse mediante la instalación en el pavimento de una franja continua tacto-visual de acanaladura homologada de 120 cm de ancho, situada en sentido transversal al de la marcha, de manera que conduzca unívocamente y con continuidad a la embocadura del acceso. Dicha franja contará con alto contraste de color con relación al correspondiente a las zonas de pavimento adyacentes.

Gráfico 15

1.3 *Vestíbulos, salas de estancia y espacios de comunicación.*

a) Se dotarán de información fija en el pavimento a modo de encaminamientos que señalen los recorridos principales y sean adecuados a las personas con discapacidad visual. Se considera solución acreditada para los diferentes modos de transporte la franja de acanaladura homologada de un mínimo de 30 cm de ancho colocada en sentido longitudinal al de la marcha. Asimismo, podrán instalarse sistemas tecnológicos que realicen una función análoga de orientación, que posean la condición de solución técnica acreditada

b) Los sistemas de comunicación de avisos e incidencias correspondientes al servicio de transporte, contarán con dispositivos que transmitan la información de manera visual y sonora.

c) En aquellos espacios en los que se encuentren diferentes itinerarios o alternativas de desplazamiento como transbordos o intercambios de modos de transporte, se incorporará señalización informativa complementaria conforme a lo establecido en la Norma 5, que permita que sean percibidos por las personas con discapacidad visual a una distancia adecuada al desplazamiento y en todas las condiciones de iluminación natural o artificial que puedan presentarse.

1.4 *Andenes, dársenas y paradas.*

1.4.1 *Modos de transporte ferroviario.*

a) La iluminación de bordes de andenes se ajustará, en cuanto a intensidad y temperatura de color, a los «Niveles de iluminación específicos» establecidos en la Norma 4 «Iluminación».

b) Junto al bordillo del andén, en la zona del pavimento adyacente al mismo, se instalará un sistema fijo de información y alerta al usuario del peligro, que se manifieste entre la zona de 40 y 120 cm medidos desde el borde de andén. Este sistema fijo habrá de transcurrir sin interrupciones por toda la longitud del mismo. Se considera solución acreditada para los bordes de andén de los diferentes modos de transporte, la franja tacto-visual de botones homologados de color amarillo y ancho mínimo de 40 cm. Cuando por los andenes transcurran convoyes a velocidades elevadas, el ancho mínimo de la franja de información y alerta será de 80 cm.

c) Los sistemas permanentes de comunicación de avisos e incidencias correspondientes al servicio de transporte, contarán con dispositivos que transmitan la información de manera visual y sonora.

d) En la cabecera de los andenes se dispondrá un área accesible segura que habrá de cumplir los siguientes requisitos:

– Su longitud será tal que comprenda, como mínimo, el primer coche del convoy.

– Se señalizará su inicio y final con unas franjas tacto-visuales de acanaladura homologada dispuestas en perpendicular al borde del andén y con un ancho tal que permita su percepción en una zancada. Cuando no exista limitación de ancho de andén por ausencia de pared paralela al borde del mismo, el límite del área accesible segura se delimitará por otra franja, que una de forma paralela al andén las dos perpendiculares ya mencionadas, de las mismas características que estas y a una distancia mínima comprendida entre 400 y 500 cm del borde, salvo que por previsiones de aforo superior se justifique un mayor tamaño. Se considera solución acreditada para los diferentes modos de transporte, la franja formada con un ancho mínimo de 120 cm, color naranja, alto contraste cromático con relación a las áreas adyacentes y contínua desde la línea de pared o parte más exterior del itinerario peatonal, hasta una distancia de 80 cm de separación con respecto al sistema fijo de información y alerta al usuario establecido en el punto b).

Gráfico 16

– En andenes situados en espacios interiores, la iluminación se ajustará en cuanto a intensidad y temperatura de color a los «Niveles de iluminación específica» establecidos en la Norma 4 «Iluminación».

– Dispone de un plano tacto-visual o sonoro que refleje la posición de las salidas y conexiones existentes en el andén.

– Se señalizará con el símbolo internacional de accesibilidad en lugar visible desde todo el andén.

e) Se situarán al menos dos apoyos isquiáticos en los andenes. Uno de ellos en el área accesible y el resto distribuidos a lo largo de los mismos.

1.4.2 *Modos de transporte por carretera.*

a) La presencia de las paradas se señalizará en el pavimento mediante la colocación de una franja de detección tacto-visual de acanaladura de 120 cm de ancho con contraste cromático elevado en relación con las áreas de pavimento adyacentes. Dicha franja transcurrirá en sentido transversal al de la línea de marcha a través de todo el ancho de la acera, desde la fachada, zona ajardinada o parte más exterior del itinerario peatonal, hasta la zona de bordillo.

b) Los caracteres de identificación de la línea contarán con una altura mínima de 14 cm.

c) Los postes correspondientes a las paradas contarán con información sobre identificación y denominación de la línea en sistema Braille y caracteres gráficos en altorrelieve. La altura de colocación de esta información estará comprendida entre 100 y 175 cm medidos desde el suelo.

d) Las marquesinas observarán las siguientes especificaciones:

– La configuración de la marquesina deberá permitir el acceso bien lateralmente, bien por su parte central, con un ancho libre mínimo de paso 90 cm. Asimismo, su espacio interior admitirá la inscripción de dos cilindros concéntricos superpuestos libres de obstáculos. El inferior, desde el suelo hasta una altura de 30 cm, con un diámetro de 150 cm, y el superior, hasta una altura de 210 cm medidos desde el suelo, con un diámetro de 130 cm.

– La parte inferior del cerramiento perimetral deberá prolongarse hasta guardar una distancia con el suelo de un máximo de 25 cm.

– Los elementos de la marquesina no presentarán cantos vivos ni aristas.

– Si alguno de los paramentos verticales resultara transparente o traslúcido, este dispondrá de dos bandas horizontales entre 5 y 10 cm de ancho, de colores vivos y contrastados, que transcurran a lo largo de toda su extensión; la primera de las bandas a una altura entre 100 y 120 cm y la segunda entre 150 y 170 cm medidos desde el suelo.

– La información correspondiente a la identificación y denominación de la línea contará con su transcripción al sistema Braille. La altura de colocación de esta información estará comprendida entre 100 y 175 cm medidos desde el suelo.

– Dispondrán de, al menos, un apoyo isquiático.

e) Al efecto de la solicitud de parada, se garantizará, mediante sistema adecuado, la comunicación entre el usuario con discapacidad visual y el conductor del servicio de transporte.

f) En los accesos de los andenes correspondientes se colocará un plano tacto-visual o sonoro que refleje la situación las paradas, salidas y conexiones existentes.

g) Se situarán, al menos, dos apoyos isquiáticos en los andenes.

1.4.3 *Otros modos de transporte.*

a) En las paradas o andenes, se aplicarán los requisitos establecidos en los puntos 1.4.1 ó 1.4.2 del modo de transporte ferroviario o por carretera, según que el acceso se realice de manera asimilable a uno u otro.

1.5 *Aseos públicos.*

Los aseos públicos se ajustarán a lo dispuesto en la Norma 6 «Aseos y baños».

2. *Elementos.*

2.1 *Mobiliario.*

Los elementos de mobiliario se ajustarán a lo dispuesto en la Norma 3 «Mobiliario».

2.2 *Taquillas y puntos de paso controlados.*

a) Al menos uno de los puntos de paso controlado habrá de contar con un ancho mínimo libre de 80 cm. En todo caso, su sistema de apertura será automático.

b) Las puertas correspondientes a los puntos de paso controlado contarán con una señalización en colores vivos y contrastados que permita su fácil identificación durante el desplazamiento de aproximación de los usuarios. Se considera solución acreditada para los diferentes modos de transporte la colocación en la puerta de dos bandas horizontales de colores vivos y contrastados de un ancho de entre 5 y 10 cm.

c) Los mostradores de atención al público se ajustarán en cuanto a sus características a lo establecido en la Norma 3 «Mobiliario».

2.3 *Puertas de paso en el itinerario.*

a) Las puertas se ajustarán a lo establecido en la Norma 1 «Itinerario interior».

b) Al menos una puerta por cada grupo habrá de ser de apertura automática.

2.4 *Máquinas expendedoras de billetes.*

En el ámbito donde estén localizadas las máquinas expendedoras de billetes, al menos una deberá contar con un sistema de información sonora y en Braille que indique todas las acciones a efectuar para la obtención de los títulos de viajero u otros servicios. La información visual deberá contar con alto contraste cromático en relación con el fondo de la pantalla.

– La ubicación de las máquinas expendedoras adaptadas se señalizará de forma fija de manera que permita su fácil localización por las personas con discapacidad sensorial. Se considera solución acreditada para las diferentes billeteras, la instalación en el pavimento de una franja tacto-visual de acanaladura homologada que cuente con contraste de color elevado, dispuesta en paralelo al frente de la máquina, adyacente a la misma y con una longitud igual a dicho frente. El ancho de la franja será de 120 cm.

– Los elementos necesarios para la obtención, control y manipulación por el usuario del billete se situarán a una altura comprendida entre 90 y 120 cm medidos desde el suelo.

2.5 *Escaleras fijas.*

a) Las escaleras fijas se ajustarán a lo establecido en la Norma 1 «Itinerario interior».

b) La franja de señalización de acanaladura correspondiente a la zona de embarque y desembarque será de color amarillo.

c) En el arranque de las escaleras comprendidas en los itinerarios peatonales, se indicará la información básica sobre el destino al que conducen, de forma que sea útil a las personas con discapacidad visual. Se considera solución acreditada adecuada para estas la

colocación en el pasamanos, por su cara interior y en posición invertida, de una inscripción en sistema Braille que contenga dicha información.

2.6 *Rampas fijas.*

a) Las rampas se ajustarán a lo establecido en la Norma 1 «Itinerario interior».
b) La franja de señalización de acanaladura correspondiente a la zona de embarque y desembarque será de color amarillo.

2.7 *Pasamanos y barandillas.*

Los pasamanos y barandillas se ajustarán a lo establecido en la Norma 1 «Itinerario interior».

2.8 *Escaleras mecánicas.*

Las escaleras mecánicas se ajustarán a lo establecido en la Norma 1 «Itinerario interior».

2.9 *Tapices y rampas rodantes.*

Los tapices y rampas rodantes se ajustarán a lo establecido en la Norma 1 «Itinerario interior».

2.10 *Ascensores.*

Los ascensores se ajustarán lo dispuesto en la Norma 1 «Itinerario interior».

B) *Material móvil.*

1. *Modos ferroviarios.*

1.1 *Acondicionamiento exterior de los vehículos.*

a) Las puertas de acceso contarán con alto contraste cromático en relación con el correspondiente al resto del vehículo. Estarán provistas de un mecanismo antiaprisionamiento y su apertura será de accionamiento automático en las del primer coche del convoy.
b) No existirán espacios abiertos sin protección entre coches contiguos.
c) Al menos el primer coche del convoy que alcanza el área accesible segura dispondrá de:

– Señalización sonora y luminosa sobre la parte central del dintel de cada puerta que emita una señal mientras estas se encuentren abiertas y otra que advierta de su cierre.
– Al menos una de las puertas de acceso contará con dispositivos que garanticen la accesibilidad a las personas con movilidad reducida. Las puertas que dispongan de los mismos se señalizarán en su parte interior y exterior con el símbolo internacional de accesibilidad.

1.2 *Acondicionamiento interior de los vehículos.*

a) El pavimento de los coches estará diseñado en materiales que no produzcan reflejos y será antideslizante tanto en seco como en mojado.
b) Las puertas de salida contarán con alto contraste cromático en relación a las superficies adyacentes del propio coche.
c) La iluminación interior de los coches se ajustará, en cuanto a intensidad y temperatura de color, a los «Niveles de iluminación general» establecidos en la Norma 4 «Iluminación».
d) Los coches dispondrán de una completa trama de barras y asideros, sin ámbitos en los que existan dificultades para asirse. Deberán ser ergonómicos, sin aristas o partes punzantes, y su sistema de anclaje deberá evitar oscilaciones. Los asideros, barras y asientos dispondrán de alto contraste cromático con relación al resto de elementos interiores.

– Aquellos coches que dispongan de dispositivos que garanticen el acceso para las personas con movilidad reducida, contarán con espacio adaptado para la silla de ruedas. Dicho espacio permitirá las maniobras de acceso y salida de la silla con facilidad y se señalizará con el símbolo internacional de accesibilidad. Su emplazamiento será próximo a

la puerta de acceso dotada con dispositivo y los sistemas de anclaje habilitados en el mismo permitirán la adecuada manipulación y fijación de la silla.

e) Los paneles luminosos y la información contenida en los mismos se ajustarán a lo dispuesto en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas». El tamaño mínimo de los caracteres será el señalado para la distancia perceptiva de 2 m.

f) Los sistemas permanentes de comunicación de avisos e incidencias correspondientes al servicio de transporte contarán con dispositivos que transmitan la información de manera visual y sonora.

g) Los coches contarán con un equipo interno de megafonía que habrá de suministrar información, al menos, sobre el nombre de la próxima estación, correspondencias existentes en la misma, andén curvo, apertura, en su caso, a ambos lados del convoy e indicación de la posición del itinerario accesible cuando existiera más de uno y no reuniera estas características.

h) Existirá al menos un asiento reservado para personas con movilidad reducida por cada coche que se situará en un lugar próximo a las puertas y estará señalizado.

2. *Modos de carretera.*

2.1 *Acondicionamiento exterior de los vehículos.*

a) El tamaño mínimo del número o letra de identificación de la línea será, al menos, el correspondiente a la distancia perceptiva de 5 m, según lo dispuesto en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas». Los caracteres gráficos del cartel habrán de ser de colores claros y el fondo de este de color oscuro.

b) Al menos una de las puertas de acceso contará con dispositivos que garanticen la accesibilidad a las personas con movilidad reducida. Las puertas que dispongan de los mismos se señalizarán en su parte interior y exterior con el logotipo internacional de accesibilidad. Asimismo, este logotipo se colocará en la parte frontal derecha del autobús.

2.2 *Acondicionamiento interior de los vehículos.*

a) El pavimento del autobús estará diseñado en materiales que no produzcan reflejos y será antideslizante tanto en seco como en mojado.

b) Si el autobús es de tipo articulado, el pavimento correspondiente a la articulación contará con alto contraste de textura y color con relación a los correspondientes a las áreas de pavimento adyacentes.

c) La iluminación interior se ajustará en cuanto a intensidad y temperatura de color a los «Niveles de iluminación general» indicados en la Norma 4 «Iluminación».

d) La línea de borde del pavimento del acceso y el borde de las huellas de los peldaños se señalizará en toda su longitud con una franja de 3 a 5 cm de ancho y color fuertemente contrastado en relación con el correspondiente al resto del pavimento.

e) Dispondrán de una completa trama de barras y asideros, sin lagunas o ámbitos en los que existan dificultades para asirse. Habrán de ser ergonómicos, sin aristas o partes punzantes. Su sistema de anclaje deberá evitar oscilaciones. Los asideros, barras y asientos dispondrán de alto contraste cromático con relación al resto de elementos interiores. El diseño y la posición de dicha trama se adecuará a la clase de vehículo según admita o no viajeros de pie.

f) Los pulsadores de aviso de parada habrán de contar con alto contraste cromático con respecto a la superficie donde se encuentren instalados. Aquellos que se sitúen en las zonas establecidas para las personas con movilidad reducida serán accesibles y se colocarán a una altura comprendida entre 60 y 90 cm medidos desde el suelo. Su accionamiento emitirá una señal sonora y luminosa de petición de parada.

g) Los autobuses contarán con espacio adaptado para, al menos, una silla de ruedas o para los usuarios que viajen con niños en coches, sillas o carritos desplegados. Dicho espacio se señalizará con el logotipo internacional de accesibilidad, habrá de ubicarse próximo a la puerta que cuente con el dispositivo de acceso señalado en el punto 2.1, letra b), y los sistemas de anclaje habilitados en el mismo permitirán las adecuadas condiciones de seguridad durante el desarrollo de los desplazamientos.

h) Los espacios reservados para los usuarios en sillas de ruedas contarán con una máquina canceladora de billetes situada a una altura entre 60 y 90 cm medidos desde el suelo y deberán señalizarse con el logotipo internacional de accesibilidad.

i) Existirá al menos un asiento reservado para personas con movilidad reducida que se situará en un lugar próximo a las puertas y estará señalizado.

j) El autobús dispondrá de un sistema de megafonía interno que indique el nombre de la próxima parada. Si existieran sistemas permanentes de comunicación de avisos e incidencias correspondientes al servicio de transporte, estos contarán con dispositivos que transmitan la información de manera visual y sonora.

k) Caso de existir información en paneles luminosos, deberán poseer caracteres gráficos cuyo tamaño sea, al menos, el correspondiente a la distancia perceptiva de 200 cm, según lo dispuesto en la Norma 5 «Señalización y comunicación adaptadas». El color de estos será claro y el fondo, oscuro.

NORMA 10. *Niveles de accesibilidad.*

TÍTULO DE REFERENCIA	USO	CONDICIÓN	NIVEL
Artículo 4.2.d)	Espacios urbanos de uso público.	Por cada agrupamiento o núcleo de aseos o baños.	Al menos un aseo o baño adaptado.
Artículo 10	Establecimientos Hoteleros. Residencias de Estudiantes. Albergues.	Entre 20 y 50 habit. Entre 51 y 100 habit. Entre 101 y 150 habit. Más de 150 habit.	≥ 1 habitación adaptada. ≥ 2 habitaciones adaptadas. ≥ 3 habitaciones adaptadas. 3 hab. + 1 hab. cada 50 o Fr
	Resto de los establecidos en el art. 17.3 de la Ley 8/1993.	Entre 20 y 50 Ud. Alojam. Entre 51 y 100 Ud. Alojam. Entre 101 y 150 Ud. Alojam. Más de 150 Ud. Alojam.	≥ 1 Ud. Alojam. Adaptada. ≥ 2 Ud. Alojam. Adaptada. ≥ 3 Ud. Alojam. Adaptada. 3 Ud. Alojam. Adaptada. + 1 hab. cada 50 ó Fr
Artículo 12.2	Los establecidos en el art. 17.3 de la Ley 8/1993.	Por cada agrupamiento o núcleo de aseos o baños	Al menos un aseo o baño adaptado.
Artículo 14.5	Locales y aulas para espectáculos, centros culturales, docentes y religiosos.	Espacios Reservados.	≥ 2 % del N.º de Plazas.
Norma 3. Apartado 1 g)	– Edificios públicos y de servicios de las Administraciones Públicas. – Centros Sanitarios y Asistenciales. – Museos, Estadios y Polideportivos.	Plantas iguales o mayores de 500 m^2 de superficie.	Al menos un apoyo isquiático cada 500 m^2 o fracción por planta.
		Plantas menores de 500 m^2 de superficie.	Al menos un apoyo isquiático por planta.
Norma 5. Apartado f). Comunicación y Señalización Adaptadas	– Edificios públicos y de servicios de las Administraciones Públicas. – Centros Sanitarios y Asistenciales. – Museos, Estadios y Polideportivos. – Establecimientos Comerciales..	Plantas iguales o mayores de 500 m^2 de superficie.	Un plano por cada planta.

Gráficos


ASCENSOR ADAPTADO
CABINA ASCENSOR
≥125
≥100
≥80
* ≤1
≥120
120
Pavimento señalizador
* Pavimento de cabina y zona de embarque enrasados
(cotas en centímetros)

Gráfico 1

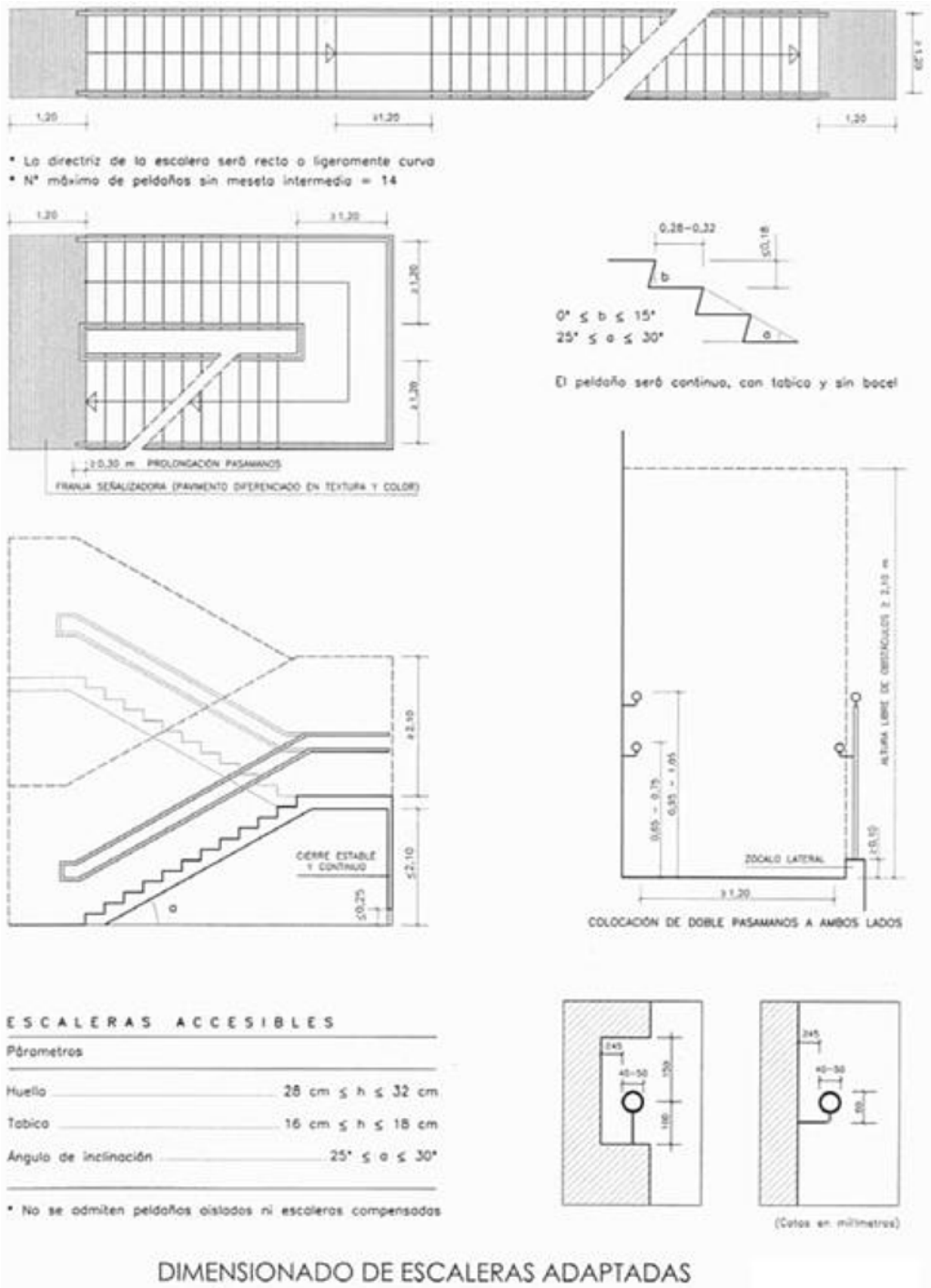
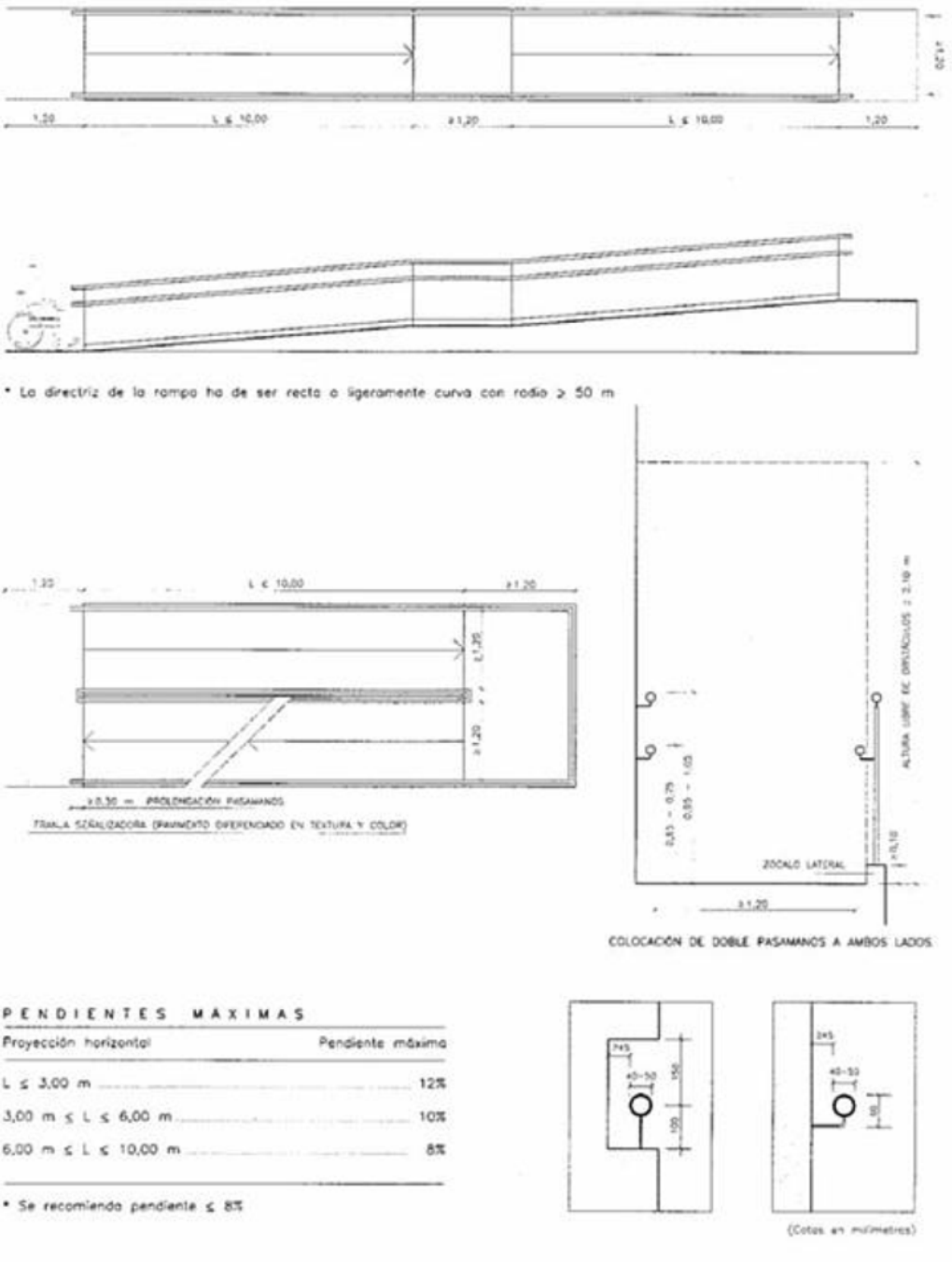
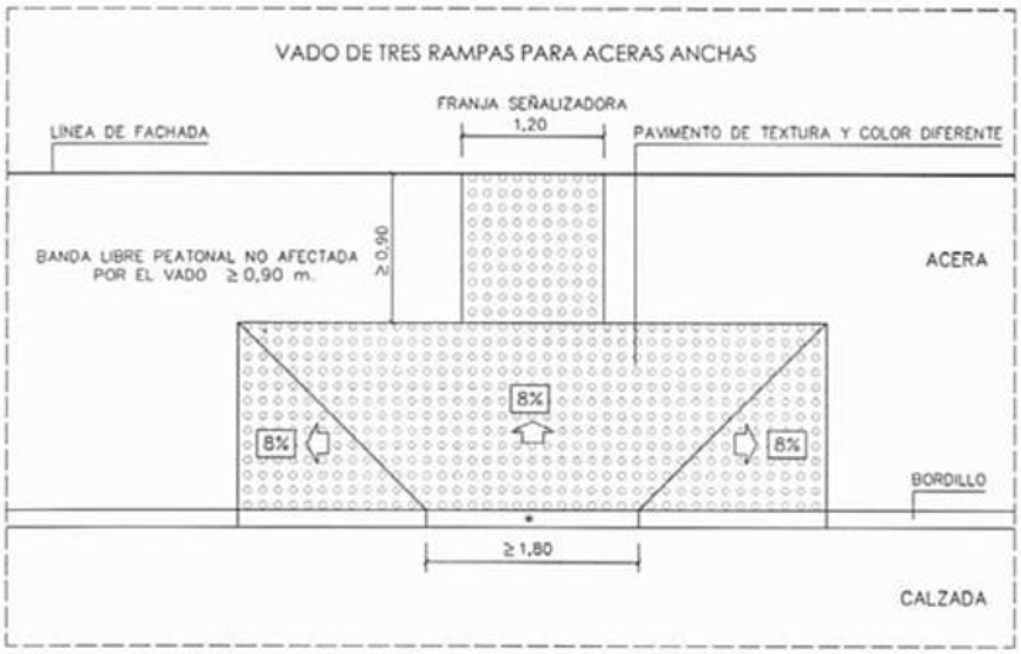

* La directriz de la escalera será recta o ligeramente curva
* Nº máximo de peldaños sin meseta intermedia = 14
0° ≤ b ≤ 15°
25° ≤ a ≤ 30°
El peldaño será continuo, con tabica y sin bocel
PROLONGACIÓN PASAMANOS
FRANJA SEÑALIZADORA (PAVIMENTO DIFERENCIADO EN TEXTURA Y COLOR)
CIERRE ESTABLE Y CONTINUO
ZÓCALO LATERAL
COLOCACIÓN DE DOBLE PASAMANOS A AMBOS LADOS
ESCALERAS ACCESIBLES
Parámetros
Huella 28 cm ≤ h ≤ 32 cm
Tabica 16 cm ≤ h ≤ 18 cm
Ángulo de inclinación 25° ≤ a ≤ 30°
* No se admiten peldaños aislados ni escaleras compensadas
(Cotas en milímetros)
DIMENSIONADO DE ESCALERAS ADAPTADAS

Gráfico 2



DIMENSIONADO DE RAMPAS ADAPTADAS

Gráfico 3



*Pendiente del bordillo comprendida entre 20% y 30% hasta enrasar con la calzada



Gráfico 4

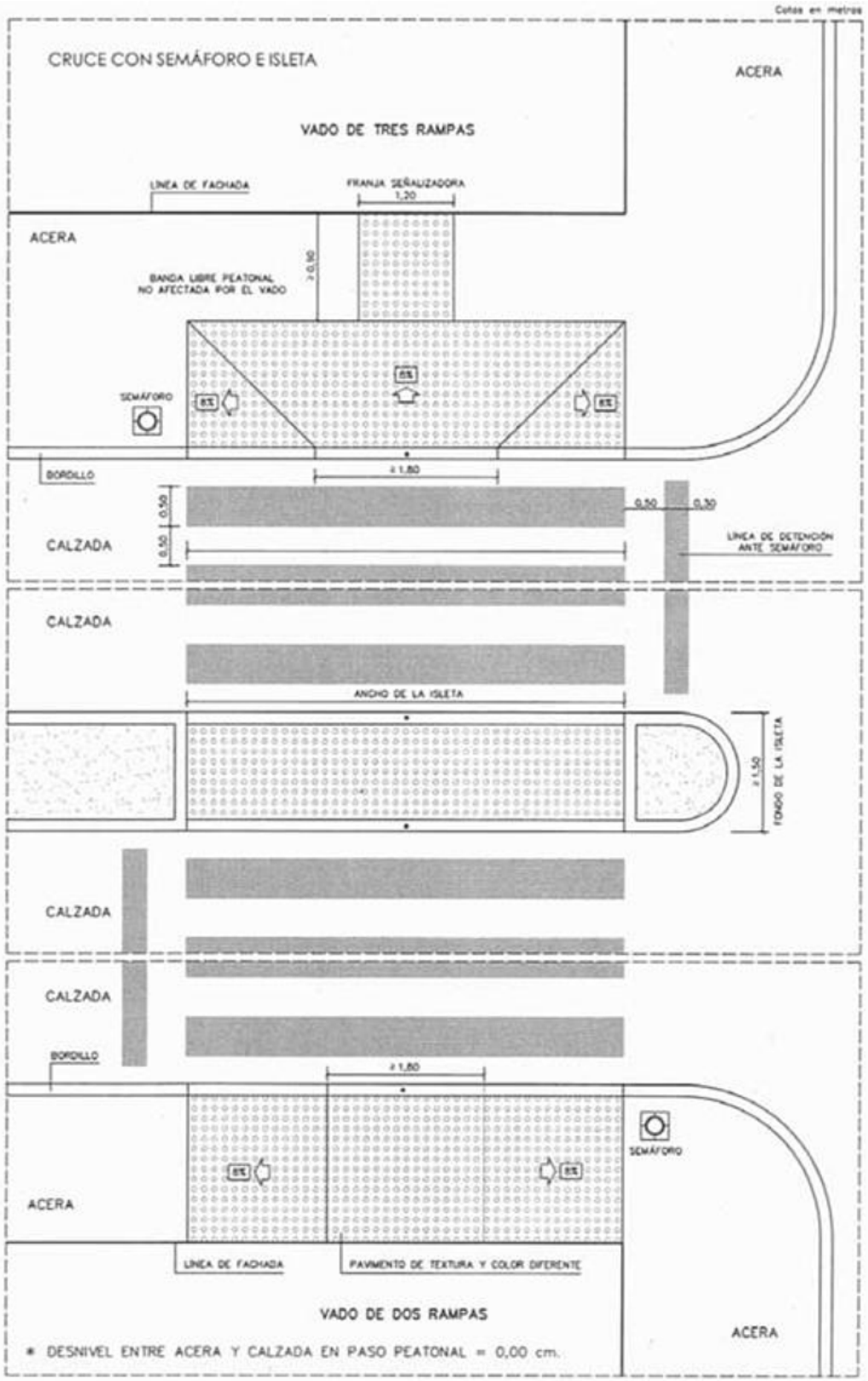

Cotas en metros
CRUCE CON SEMÁFORO E ISLETA
ACERA
VADO DE TRES RAMPAS
LINEA DE FACHADA
FRANJA SEÑALIZADORA
1,20
ACERA
≥ 0,90
BANDA LIBRE PEATONAL
NO AFECTADA POR EL VADO
8%
SEMÁFORO
8%
8%
BORDILLO
≥ 1,80
0,50
0,50
0,50
0,30
CALZADA
LINEA DE DETENCIÓN
ANTE SEMÁFORO
CALZADA
ANCHO DE LA ISLETA
≥ 1,50
FONDO DE LA ISLETA
CALZADA
CALZADA
BORDILLO
≥ 1,80
SEMÁFORO
8%
8%
ACERA
LINEA DE FACHADA
PAVIMENTO DE TEXTURA Y COLOR DIFERENTE
VADO DE DOS RAMPAS
ACERA
* DESNIVEL ENTRE ACERA Y CALZADA EN PASO PEATONAL = 0,00 cm.

Gráfico 5

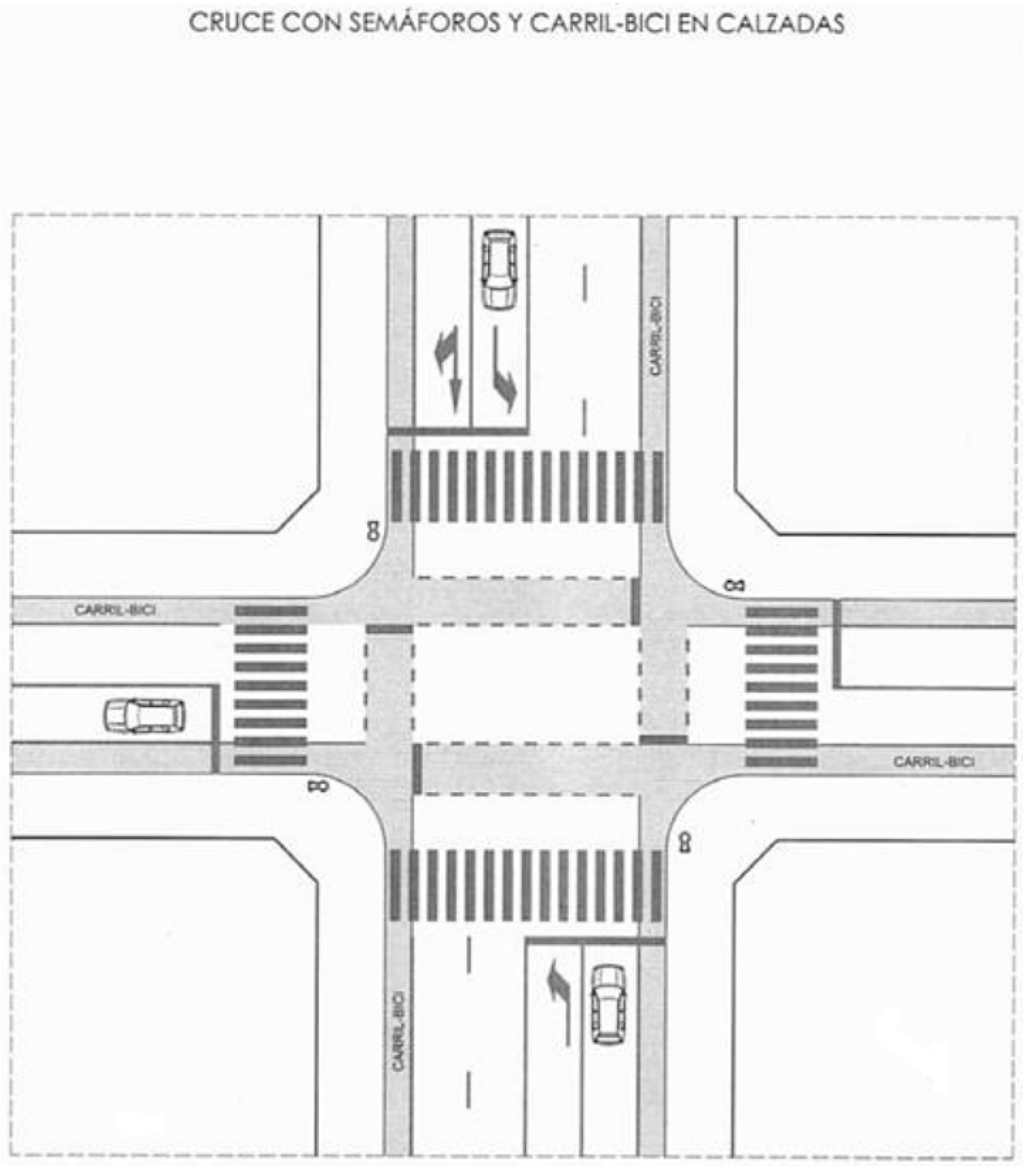
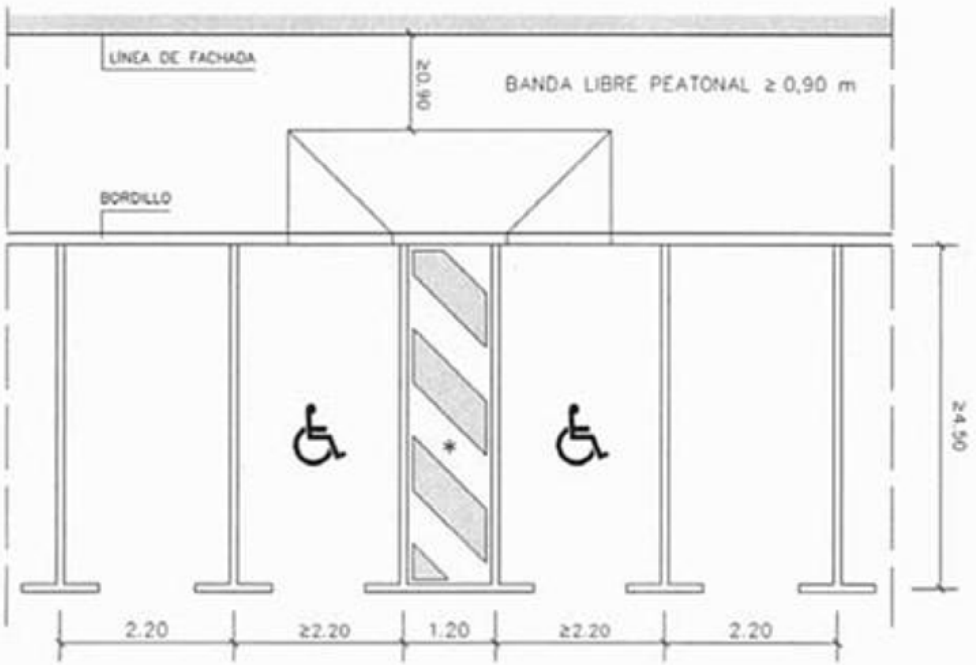

CRUCE CON SEMÁFOROS Y CARRIL-BICI EN CALZADAS
CARRIL-BICI
CARRIL-BICI
CARRIL-BICI
CARRIL-BICI

Gráfico 6

APARCAMIENTO EN BATERÍA ORTOGONAL. Plazas reservadas



* El área de acercamiento sólo podrá ser compartida con la plaza contigua en aparcamientos públicos que permitan realizar el estacionamiento del vehículo marcha atrás

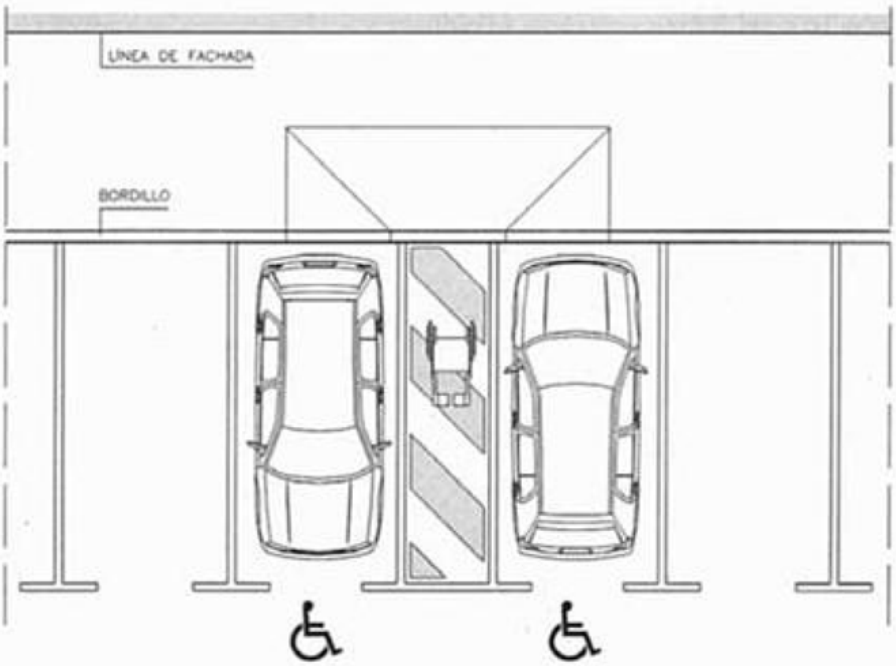


Gráfico 7

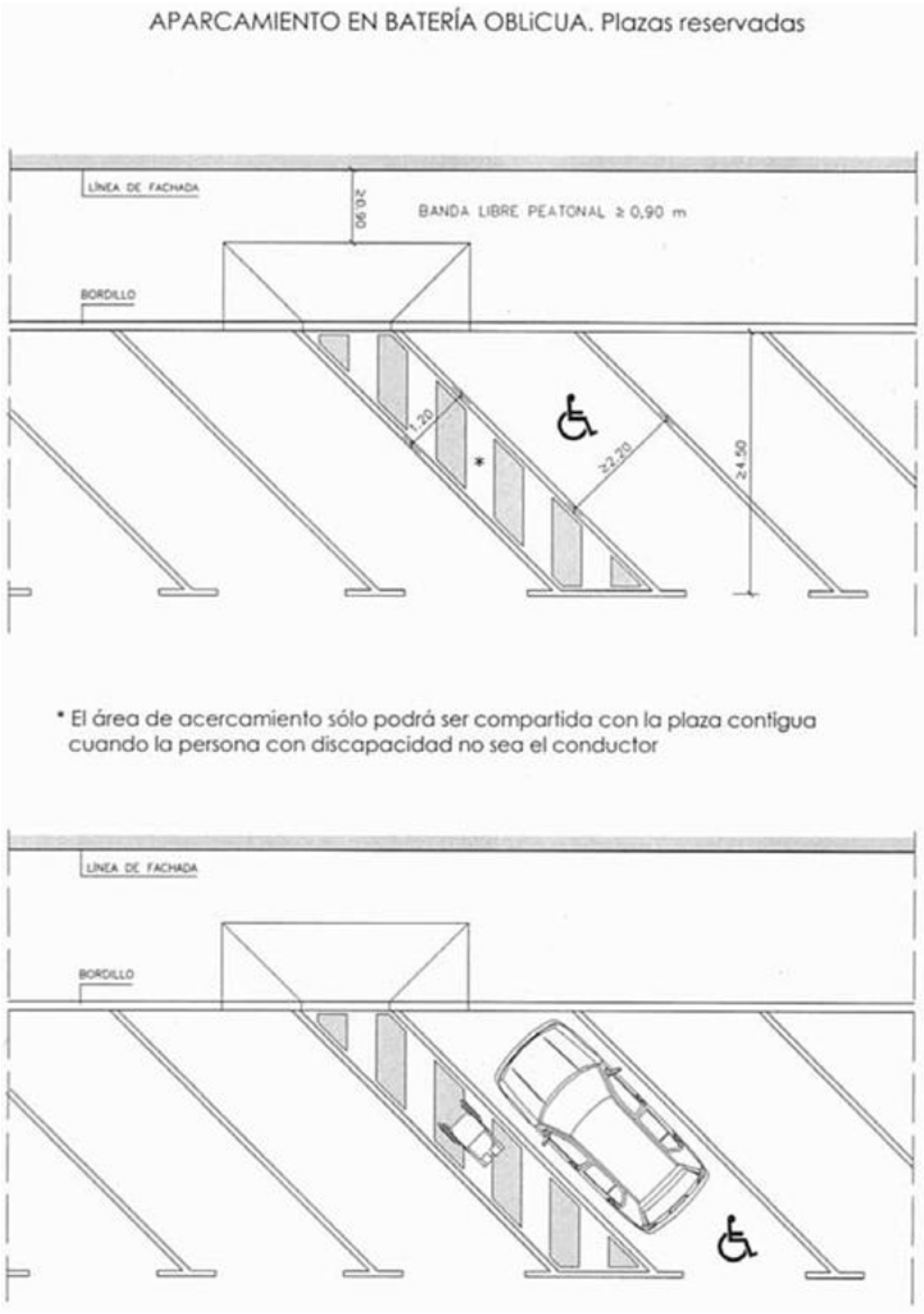

APARCAMIENTO EN BATERÍA OBLICUA. Plazas reservadas
LÍNEA DE FACHADA
≥0,12
BANDA LIBRE PEATONAL ≥ 0,90 m
BORDILLO
1,20
*
≥2,20
≥4,50
* El área de acercamiento sólo podrá ser compartida con la plaza contigua cuando la persona con discapacidad no sea el conductor
LÍNEA DE FACHADA
BORDILLO

Gráfico 8

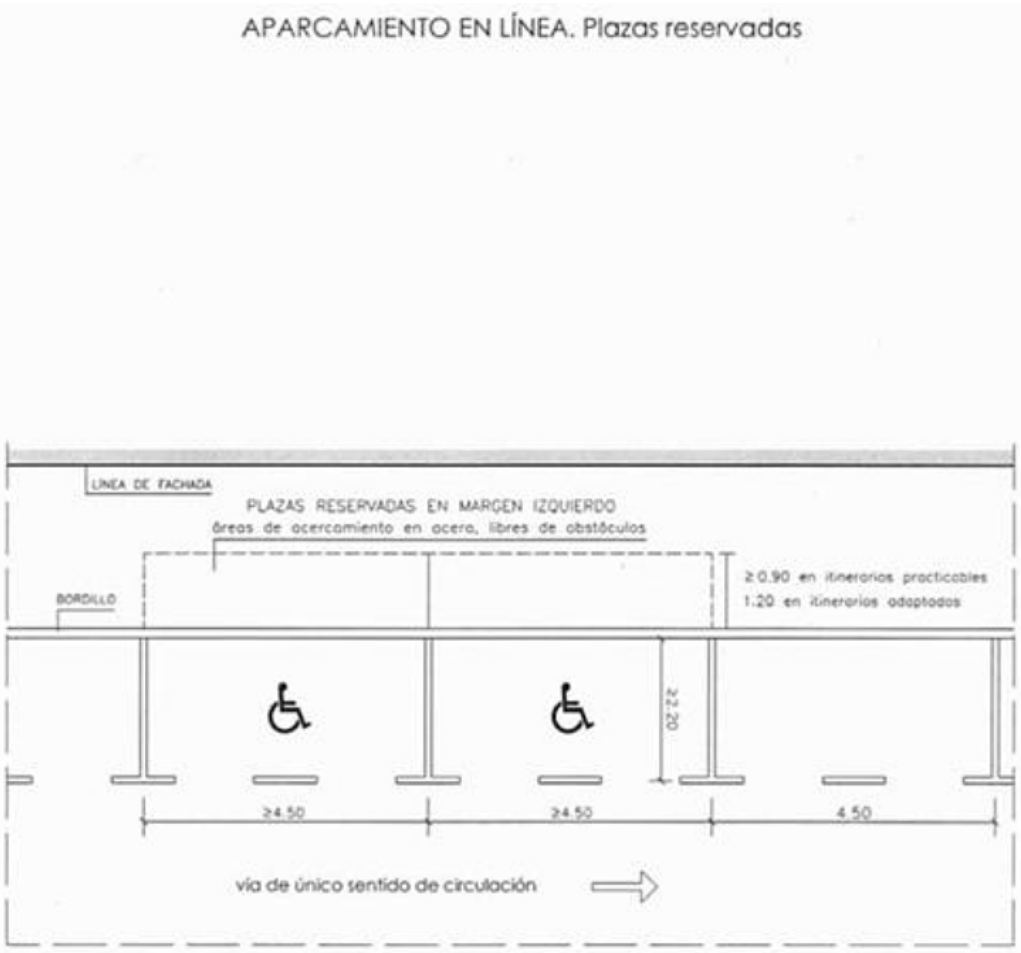

APARCAMIENTO EN LÍNEA. Plazas reservadas
LINEA DE FACHADA
PLAZAS RESERVADAS EN MARGEN IZQUIERDO
áreas de acercamiento en acera, libres de obstáculos
BORDILLO
≥ 0.90 en itinerarios practicables
1.20 en itinerarios adaptados
≥2.20
≥4.50
≥4.50
4.50
vía de único sentido de circulación

Gráfico 9

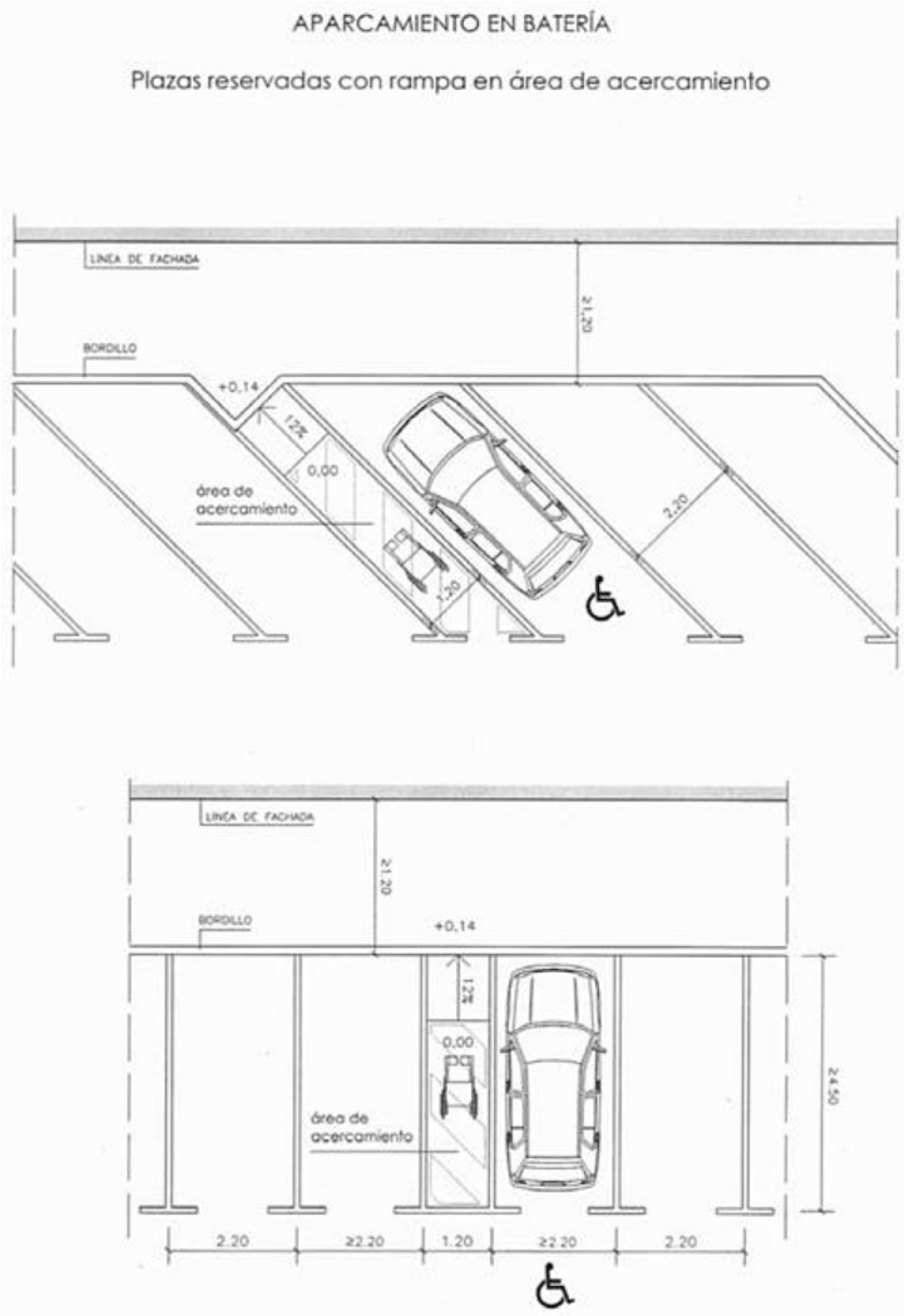

APARCAMIENTO EN BATERÍA
Plazas reservadas con rampa en área de acercamiento
LINEA DE FACHADA
BORDILLO
+0,14
≥1,20
1,25
0,00
área de acercamiento
2,20
1,20
LINEA DE FACHADA
BORDILLO
+0,14
≥1,20
1,25
0,00
área de acercamiento
≥4,50
2,20
≥2,20
1,20
≥2,20
2,20

Gráfico 10


≥15
≥210
≤25
UBICACIÓN DEL MOBILIARIO
APOYO ISQUIÁTICO
70-75
15-20
≤25

Gráfico 11

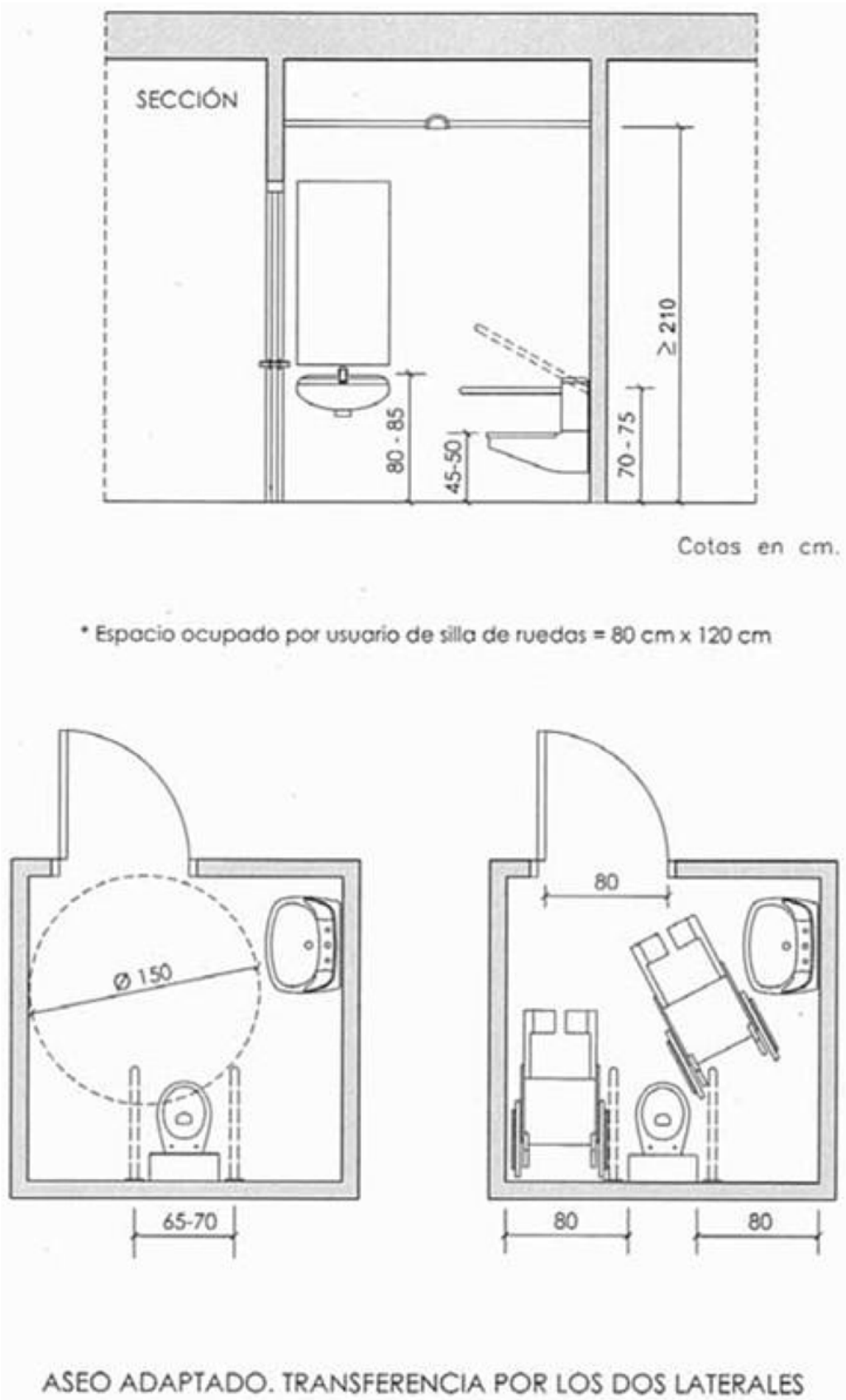
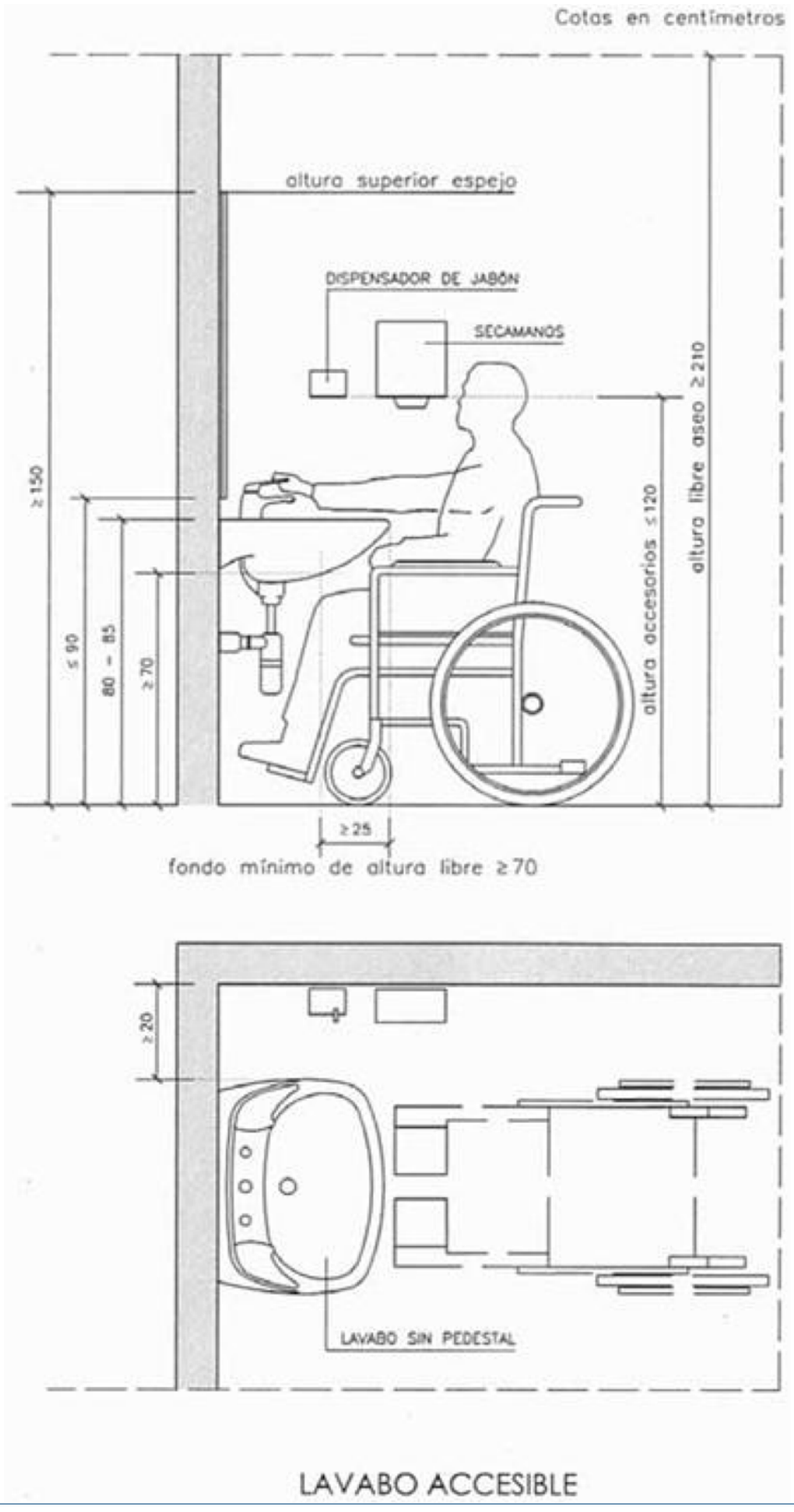

SECCIÓN
80 - 85
45-50
70 - 75
≥ 210
Cotas en cm.
* Espacio ocupado por usuario de silla de ruedas = 80 cm x 120 cm
Ø 150
65-70
80
80
80
ASEO ADAPTADO. TRANSFERENCIA POR LOS DOS LATERALES

Gráfico 12



LAVABO ACCESIBLE

Gráfico 13

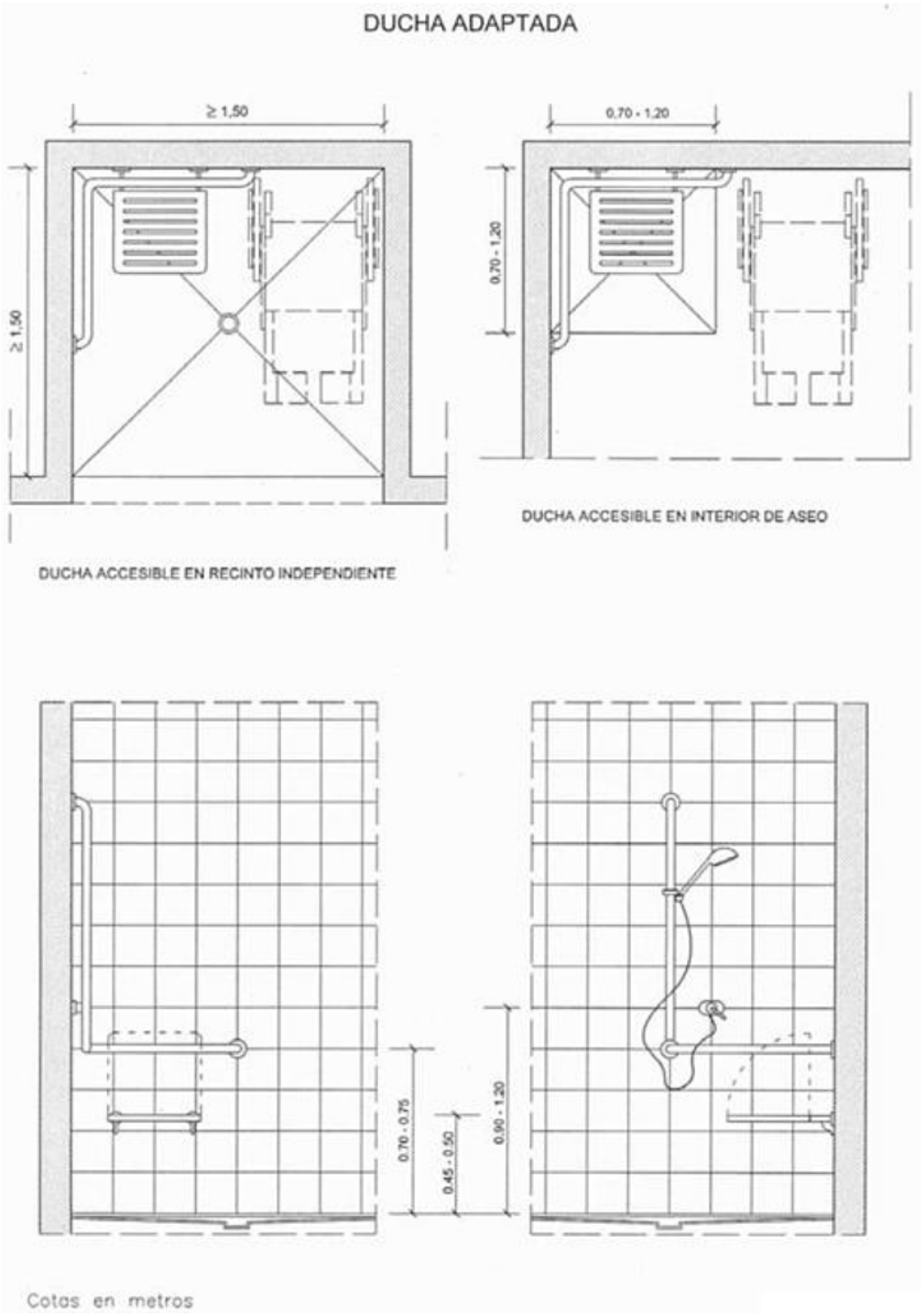

DUCHA ADAPTADA
≥ 1,50
≥ 1,50
DUCHA ACCESIBLE EN RECINTO INDEPENDIENTE
0,70 - 1,20
0,70 - 1,20
DUCHA ACCESIBLE EN INTERIOR DE ASEO
0,70 - 0,75
0,45 - 0,50
0,90 - 1,20
Cotas en metros

Gráfico 14

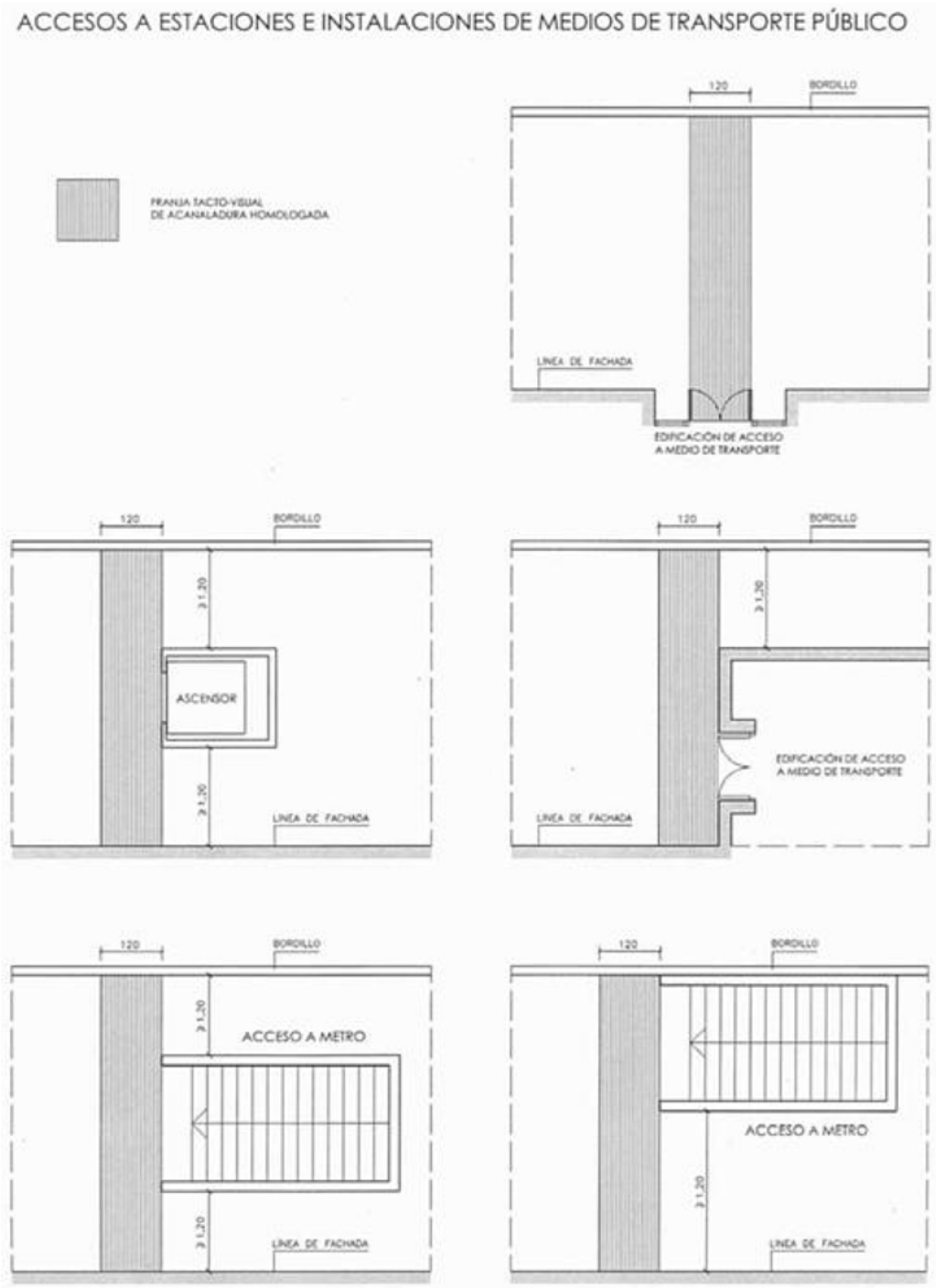

ACCESOS A ESTACIONES E INSTALACIONES DE MEDIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO
FRANJA TACTO-VISUAL DE ACANALADURA HOMOLOGADA
120
BORDILLO
LINEA DE FACHADA
EDIFICACIÓN DE ACCESO A MEDIO DE TRANSPORTE
≥1,20
ASCENSOR
≥1,20
LINEA DE FACHADA
EDIFICACIÓN DE ACCESO A MEDIO DE TRANSPORTE
ACCESO A METRO
ACCESO A METRO

Gráfico 15

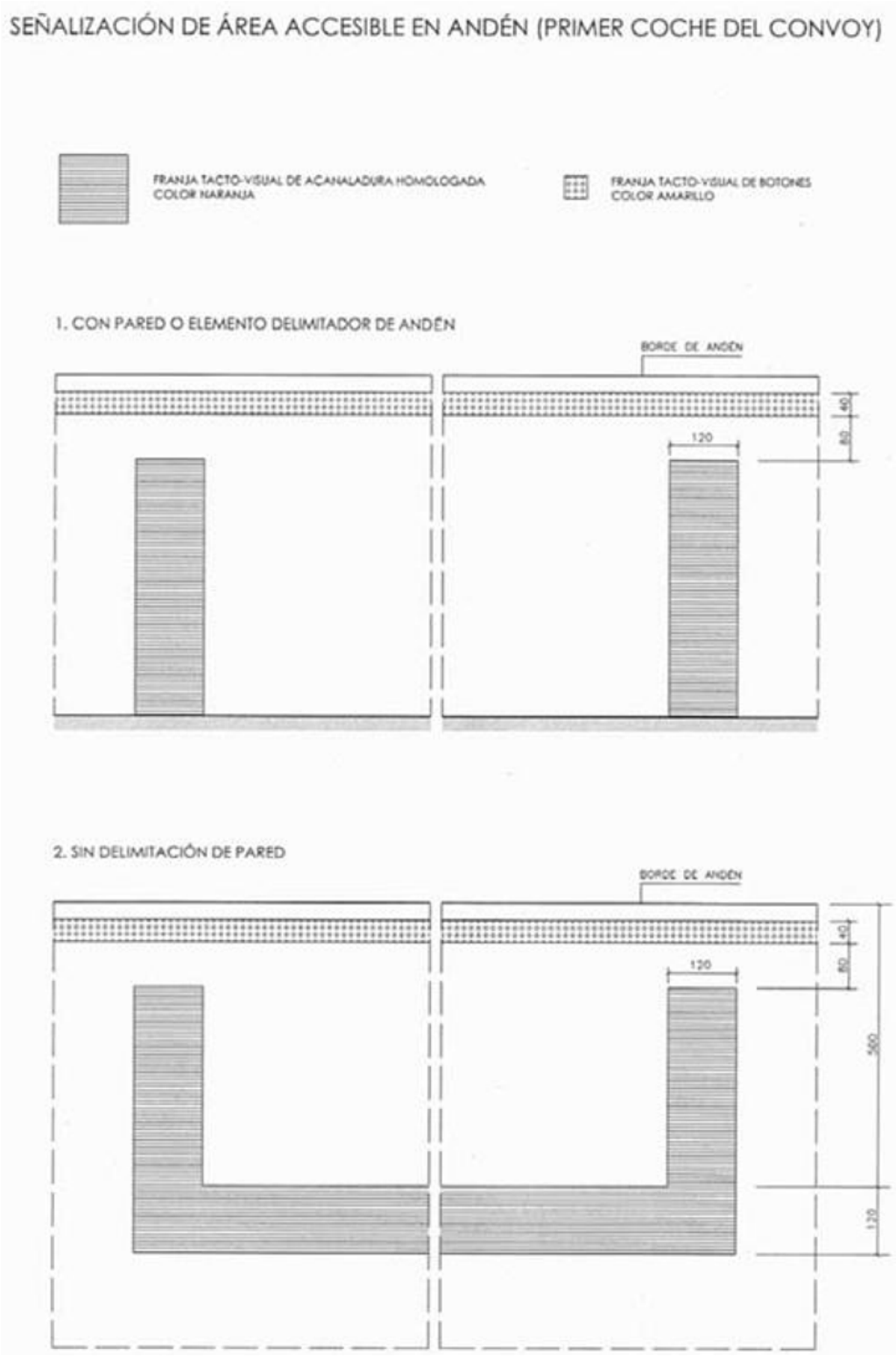


Gráfico 16

§ 31

Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 50, de 28 de febrero de 2023
«BOE» núm. 137, de 9 de junio de 2023
Última modificación: 29 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2023-13672

LA PRESIDENTA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la siguiente ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El mandato de la Constitución Española, que en su artículo 129.2 ordena a los poderes públicos fomentar, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas, junto con lo dispuesto en el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 26.1.14 atribuye competencia exclusiva a la Comunidad Autónoma para legislar en materia de cooperativas, respetando la legislación mercantil, motivan la necesidad de ofrecer un cauce jurídico adecuado que promueva e impulse estas sociedades generadoras de empleo estable, de propiedad conjunta y de gestión democrática, lo que exige un marco regulador que contribuya a su desarrollo y consolidación.

Con ese objeto se promulgó la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, apenas tres años después de asumir las competencias efectivas en materia de cooperativas en virtud del Real Decreto 933/1995, de 9 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de cooperativas, calificación y registro administrativo de sociedades anónimas laborales y programas de apoyo al empleo, siendo aquélla una de las primeras autonomías en aprobar su propia ley reguladora de este tipo de sociedades.

La necesidad de dotar al sector de un nuevo texto legal viene motivada, de una parte, por la necesidad de adaptarse al derecho societario, que ha sufrido profundas reformas en las más de dos décadas de vigencia de la mencionada ley y, de otra parte, por la propia experiencia adquirida por las sociedades cooperativas en el mencionado plazo de tiempo, que hace necesaria la búsqueda de respuestas a las exigencias de un mercado cada vez más competitivo. Desde esta óptica, esta ley pretende eliminar los obstáculos existentes para el adecuado desarrollo de las cooperativas en la Comunidad de Madrid, con el objetivo de favorecer su desarrollo y competitividad en el mercado, y de dotarlas de una regulación lo más completa posible, evitando las remisiones a la normativa estatal.

En el texto se tienen presentes los principios y valores cooperativos que establece la Alianza Cooperativa Internacional (ACI). Las cooperativas están basadas en los valores de

autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Siguiendo la tradición de sus fundadores, los socios hacen suyos los valores éticos de la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la vocación sociales. Estos valores cooperativos son las pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica sus principios reguladores, que son: adhesión voluntaria y abierta; gestión democrática por parte de los socios; participación económica de los socios; autonomía e independencia; educación, formación e información; cooperación entre cooperativas y sentimiento de comunidad.

Además, las cooperativas comparten los principios orientadores de la economía social, como reconoce la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, que las incluye entre las entidades que forman parte de la misma.

A iniciativa de la Mesa del Autónomo y la Economía Social, se constituyó en 2017 un grupo de trabajo que, durante cerca de tres años, ha debatido sobre el contenido y alcance de las necesarias modificaciones para actualizar el régimen jurídico de las sociedades cooperativas, adaptándolo a la realidad socioeconómica de la Comunidad. Además, en julio de 2018, se emitió un estudio técnico por la Escuela de Estudios Cooperativos de la Universidad Complutense de Madrid, en el que se llevó a cabo un análisis económico, jurídico y de impacto, a corto y largo plazo, de determinados artículos que planteaban especiales dificultades, partiendo de la situación y de las particularidades del sector en la Comunidad.

Con el fin de contar con la oportuna participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de esta norma, la iniciativa legislativa ha sido sometida a consulta pública, así como a los trámites de audiencia e información pública, conforme a lo dispuesto en la Ley 10/2019, de 10 de abril, de transparencia y participación de la Comunidad de Madrid.

En la elaboración de la presente norma se han tenido en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, principios, todos ellos, de buena regulación, establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, la presente norma, en lo que se refiere a su adecuación a los principios de necesidad y eficacia, encuentra su justificación en razones de interés general, dado que la actualización de la regulación jurídica de las sociedades cooperativas en la Comunidad de Madrid redunda de manera favorable en dicho interés general, al tratarse de organizaciones que, por su propia naturaleza y fines, resultan de gran importancia para la prosperidad económica de la Comunidad, como motores que son de la creación de empleo estable dentro de ella y por su papel preponderante en el desarrollo de la economía social, del que forman parte como entidades integrantes de este ámbito de la economía.

Desde el punto de vista del principio de proporcionalidad, este resulta también cumplido, teniendo en cuenta que la norma contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad de dotar de un nuevo marco regulador a las sociedades cooperativas en el ámbito de la Comunidad de Madrid, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

Precisamente, su tramitación como ley garantiza el cumplimiento del principio de seguridad jurídica, básico en nuestro ordenamiento, y con arreglo al cual se establecen las reglas del juego para todos los operadores jurídicos y personas implicadas, lo que genera un entorno de certidumbre, incardinándose, de manera coherente, en el ordenamiento jurídico.

En cuanto al principio de transparencia, se cumple igualmente, al haberse garantizado, en la tramitación del proyecto de ley, la participación activa en su elaboración, tanto en la fase de consulta pública previa, como a través de los trámites de audiencia e información pública realizados con posterioridad, además de la participación en el grupo de trabajo creado a iniciativa de la Mesa del Autónomo y la Economía Social, en el que todos los interlocutores sociales han debatido el texto de este anteproyecto y avanzado en su redacción.

Por último, el principio de eficiencia también resulta garantizado, al eliminar y reducir varias cargas administrativas de las actualmente existentes.

Con esta ley se pretende dar respuesta a las actuales carencias del marco jurídico que regula las sociedades cooperativas en la Comunidad de Madrid, al que se dota de una mayor seguridad jurídica.

II

La ley se estructura en 147 artículos, distribuidos en 4 títulos, y en una parte final que consta de cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El Título Preliminar se dedica a las disposiciones generales, previendo expresamente la necesidad de que la actuación de la cooperativa sea diligente, responsable, transparente y adecuada a las peculiaridades y principios que inspiran el cooperativismo, debiendo adoptar políticas o estrategias de responsabilidad social, fomentando las prácticas de buen gobierno, el comportamiento ético y la transparencia.

Un aspecto a destacar, en la regulación de las secciones, es la posibilidad de crear una sección de crédito, pero limitando sus operaciones al interior de la propia cooperativa y a sus socios, asociados y trabajadores.

El Título I, estructurado en diez capítulos y dedicado a la regulación de las sociedades cooperativas, regula, en el Capítulo I, la constitución de la sociedad cooperativa y recoge distintas modificaciones referidas al régimen jurídico de los socios, destacando la flexibilización de la exigencia inicial del número de personas socias necesarias para la constitución de una cooperativa de trabajo, que queda reducido a dos. En este supuesto, la cooperativa dispone de un plazo de veinticuatro meses para incorporar al tercer socio y se prohíbe el retorno cooperativo entre los socios hasta hacer efectiva esta incorporación.

En el Capítulo II, dedicado a los socios, asociados y colaboradores, destaca la previsión de que las comunidades de bienes puedan ser socios de las cooperativas de primer grado, si bien con determinadas salvedades.

Asimismo, se regula detalladamente la impugnación del acuerdo de admisión del socio y se clarifican las causas para calificar la baja de los socios como justificada, remitiéndose a los estatutos la posibilidad de regular las causas específicas de baja justificada.

Por otra parte, se establecen, expresamente, entre las obligaciones de los socios, las de aceptar los cargos para los que fueran elegidos, salvo causa debidamente justificada, y desempeñarlos diligentemente hasta el final de su mandato, y se incorpora como derecho de los socios que integran los órganos sociales de la cooperativa la posibilidad de dimitir por justa causa. El ejercicio de este derecho está limitado por la imposibilidad de cesar, de manera simultánea o sucesiva, la totalidad de los miembros del órgano de administración, de manera que quienes permanezcan puedan llevar a cabo la necesaria convocatoria de la asamblea general que acuerde la renovación del órgano de administración o insten judicialmente la disolución de la sociedad.

En el Capítulo III, dedicado a los órganos sociales de la cooperativa, destacan la flexibilización y clarificación del régimen de convocatorias de la asamblea general. Así, se introduce la posibilidad, excepcional, de que la asamblea general pueda ser convocada por el interventor a petición de al menos dos terceras partes de los socios o, en su defecto, por estos últimos, con el único objetivo de evitar la paralización de la actividad económica de la cooperativa, y se rebaja a veinticinco el número mínimo de asistentes para que la asamblea general quede válidamente constituida en segunda convocatoria, regulándose la posibilidad de que se produzca la asistencia de socios por videoconferencia.

También se han incorporado las incompatibilidades de los miembros del órgano de administración, evitando la remisión a la normativa estatal.

Por otra parte, se unifica la duración del mandato del órgano de administración en el caso de existir administrador único, administradores solidarios o mancomunados, asimilando así su régimen jurídico al del consejo rector.

Además, se regulan las líneas básicas del procedimiento de elección del órgano de administración, lo que aumenta la seguridad jurídica y las garantías de este proceso, que podrá ser desarrollado estatutariamente por la cooperativa.

En el Capítulo IV, regulador del régimen económico, se establece el régimen del capital social, que será fijado en los estatutos, estableciéndose reglas mientras el mismo no alcance la cifra de tres mil euros.

Por otra parte, se limita la responsabilidad de los socios por las deudas de la cooperativa al importe de la aportación del socio al capital social, asimilándose con las sociedades de capital.

Asimismo, se regula más detalladamente el régimen de las aportaciones obligatorias, clasificándose en dos categorías, en función de que su reembolso, en caso de baja, pueda o no rehusarse incondicionalmente por el órgano de administración si así se establece en los estatutos.

Para facilitar la financiación de las cooperativas, se permite la captación de recursos financieros con el carácter de subordinados, así como el recurso a las participaciones especiales o la contratación de cuentas en participación, ajustando su régimen a lo establecido por el Código de Comercio.

En la línea de la utilización y potenciación de los medios telemáticos, se establece en el Capítulo V la necesidad de que los libros obligatorios de las cooperativas, una vez cumplimentados, se presenten en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para ser diligenciados telemáticamente.

En el Capítulo VI, estructurado en cinco secciones, se incluye en la sección 5.ª la posibilidad de transformación de la cooperativa en sociedad profesional.

El Capítulo VII, aborda, en dos secciones, la disolución y liquidación de las sociedades cooperativas. Merece destacarse la reducción de trabas administrativas para las cooperativas, al exigirse la publicación de estos acuerdos, exclusivamente, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», suprimiéndose la obligación de publicar también los correspondientes anuncios en los diarios de mayor circulación de la Comunidad.

En la sección segunda, se establece la actuación colegiada de los liquidadores, cuando sean tres o más, y se impone a los liquidadores la obligación de llevar a cabo la liquidación de la cooperativa en el plazo máximo de tres años, salvo causa de fuerza mayor, debidamente justificada.

En esta línea de simplificación y reducción de cargas administrativas, se regula la posibilidad de la disolución y liquidación-extinción simultáneas, siempre que concurran los requisitos previstos en la ley, reduciendo, aún más, los plazos y costes que conlleva la misma.

El Capítulo VIII establece la aplicación de la legislación concursal estatal y la inscripción de los autos y sentencias dictadas en el marco de un procedimiento concursal en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

En el Capítulo IX, estructurado en seis secciones, se aborda la clasificación de las cooperativas, que experimenta diversas modificaciones, principalmente por la reordenación de distintas clases y la introducción de algunas nuevas, clasificando las mismas por categorías y, en su caso, por sectores. Así, se establecen las siguientes categorías de cooperativas: de producción, de consumo de bienes y servicios, especiales y de sectores. En la clasificación por sectores se incluyen las cooperativas de artistas, que incluirá la tauromaquia.

Además, en la sección sexta, se regulan las cooperativas mixtas, que se encuadran en la clase que proceda de acuerdo con la actividad cooperativizada que desarrollen.

En esta línea de facilitar y encajar en el modelo cooperativo las distintas realidades surgidas, se incorporan nuevos tipos de cooperativas de consumo de bienes y servicios: las denominadas cooperativas de viviendas en cesión de uso, en las que la cooperativa retiene la propiedad de las viviendas, facilitando a los socios el uso y disfrute de las mismas en régimen de arrendamiento o mediante cualquier título admitido en derecho, las cooperativas de consumidores de energía y/o combustibles y las cooperativas de gestión de residuos.

Por lo que respecta a las cooperativas de trabajo, hay que destacar que, en relación con el trabajo asalariado, se eleva hasta el cuarenta y nueve por ciento el porcentaje de horas por año que pueden realizar los trabajadores asalariados con contrato por tiempo indefinido en relación con las horas por año realizadas por los socios trabajadores, con las exclusiones previstas en esta ley.

En relación con las cooperativas de comercio ambulante, se permite que puedan realizar la actividad cooperativizada con terceros no socios y hasta el límite máximo del cincuenta por ciento de la actividad total realizada por la cooperativa. Más profunda es la reforma llevada a cabo en la regulación de las cooperativas de viviendas, buscando, fundamentalmente, su mayor solvencia y viabilidad, mejorando la transparencia de este tipo de cooperativas. Así, excepcionalmente, y para evitar la paralización de la promoción por falta de socios, se incrementa hasta el treinta por ciento el límite de operaciones con terceras

personas no socias, sustituyendo el régimen de autorizaciones administrativas por uno menos intervencionista de comunicación o de declaración responsable. Además, se elimina el plazo obligatorio de devolución de las cantidades aportadas por el socio que causa baja y se establece como único requisito la necesidad de devolver las cantidades cuando el socio que cause baja sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio y se flexibilizan y mejoran los supuestos de baja justificada del socio, con menor penalidad.

Por último, se limita la responsabilidad de los socios de una fase o promoción, estableciendo que de las deudas de una fase o promoción no responderá el conjunto de la cooperativa.

El Capítulo X regula las cooperativas de segundo o ulterior grado y otras formas de colaboración económica cooperativa.

El Título II regula la relación entre la Administración autonómica y las cooperativas, abordando, en tres capítulos, la organización y funciones del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, la inspección y el régimen sancionador.

Las infracciones serán sancionadas, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, por el órgano administrativo del que dependa el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para imponer sanciones que no superen los dieciocho mil euros y mediante Orden del titular de la consejería competente en materia de cooperativas para imponer sanciones que superen esa cuantía y para la descalificación cooperativa.

Finalmente, el Título III aborda el asociacionismo cooperativo.

III

El articulado de la ley se completa con las correspondientes disposiciones de cierre. Entre ellas, cabe destacar, la disposición adicional primera, que regula la calificación de las cooperativas como entidades sin fines lucrativos, lo que resulta esencial para un importante sector del cooperativismo en la Comunidad de Madrid, y la disposición adicional cuarta, que remite a un posterior desarrollo reglamentario la regulación de un sistema alternativo de resolución de conflictos en el ámbito cooperativo, de carácter potestativo, que, aunque no de manera exclusiva, permita resolver los conflictos que surjan entre la cooperativa y el socio.

Por su parte, la disposición transitoria segunda establece un plazo razonable de tres años desde la entrada en vigor de la nueva ley a fin de proceder a la adaptación de los estatutos sociales.

Y en cuanto a las disposiciones finales de la norma, cabe señalar que se establece un plazo de *vacatio legis* de dos meses, desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», para su entrada en vigor.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto, concepto y principios de actuación.*

1. La presente ley tiene por objeto regular el régimen jurídico de las sociedades cooperativas en la Comunidad de Madrid, así como el de las uniones, federaciones y confederaciones en las que estas se integran.

2. La cooperativa es una sociedad constituida por personas, tanto físicas como jurídicas, que se unen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática.

3. Las cooperativas se ajustarán en su estructura y funcionamiento a los principios y valores formulados por la Alianza Cooperativa Internacional, en los términos resultantes de esta ley.

4. Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una cooperativa constituida al amparo de esta ley.

5. La actuación de la cooperativa debe ser diligente, responsable, transparente y adecuada a las peculiaridades y principios que inspiran el cooperativismo. Asimismo, las

cooperativas adoptarán políticas o estrategias de responsabilidad social, fomentando las prácticas de buen gobierno, el comportamiento ético y la transparencia.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación y régimen jurídico.*

1. La presente ley se aplicará a las cooperativas que desarrollen su actividad cooperativizada con los socios o terceros no socios, principalmente en el territorio de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la actividad con terceros y las actividades instrumentales o accesorias al objeto social que puedan realizar fuera de dicho territorio.

Se entenderá que la cooperativa desarrolla principalmente su actividad en el territorio de la Comunidad de Madrid cuando la actividad desarrollada en dicho ámbito territorial resulte superior en su conjunto a la realizada fuera de él.

2. No estarán sujetas a esta ley las cooperativas de viviendas que desarrollen promociones fuera del territorio de la Comunidad de Madrid.

3. Prevalecerá la regulación específica de cada tipo de cooperativa sobre la regulación general prevista en esta ley.

Artículo 3. *Denominación.*

1. Las cooperativas regidas por la presente ley deberán incluir necesariamente en su denominación los términos «Sociedad Cooperativa Madrileña» o su abreviatura «S. Coop. Mad.», denominación que no podrá ser utilizada por ningún otro tipo de entidad.

2. Las cooperativas no podrán adoptar denominaciones equívocas o que induzcan a confusión sobre su naturaleza, ámbito o clase.

3. Las cooperativas de segundo o ulterior grado indicarán en su denominación el grado cooperativo que les corresponda, debiendo añadir los términos «de Segundo Grado» a su denominación, o la referencia al grado que corresponda. Se podrá utilizar la abreviatura «2.º Grado», o la referencia equivalente al grado que corresponda.

Artículo 4. *Domicilio social.*

Las entidades reguladas por la presente ley deberán tener su domicilio social en el territorio de la Comunidad de Madrid, bien en el lugar donde desarrollen principalmente su actividad, bien en aquél en el que centralicen su gestión administrativa.

Artículo 5. *Responsabilidad.*

1. La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de educación y promoción del cooperativismo, que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

2. La responsabilidad de los socios por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social.

Artículo 6. *Secciones.*

1. Los estatutos podrán regular la existencia y funcionamiento de secciones que desarrollen dentro del objeto social, actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, cuentas de explotación diferenciadas y patrimonio separado, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa. En particular, las cooperativas podrán tener una sección de crédito que pueda actuar como intermediario financiero, pero limitando sus operaciones activas y pasivas al interior de la propia cooperativa y a sus socios, asociados y trabajadores, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excesos de tesorería en cualquiera de las formas previstas en la legislación vigente; en todo caso, el volumen de las operaciones activas de la sección en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

2. Los acuerdos de la junta de socios de una sección, se reflejarán en un libro de actas especial, obligarán a todos los socios integrados en ella y serán impugnables en los términos señalados en el artículo 36 de esta ley.

3. La asamblea general podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la junta de socios de una sección que considere contrarios a la ley, a los estatutos o al interés general

de la cooperativa. El acuerdo de suspensión, que deberá ser motivado, podrá ser impugnado según lo establecido en el citado artículo.

4. La representación y gestión de la sección corresponderá a los miembros del órgano de administración de la cooperativa, sin perjuicio de que se designe un director o apoderado de la sección.

5. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, responden en primer lugar las aportaciones hechas o comprometidas y las garantías prestadas por los socios integrados en la sección.

6. Las cooperativas que dispongan de alguna sección estarán obligadas a someter sus cuentas anuales a auditoría externa.

TÍTULO I

De las sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

De la constitución de la cooperativa

Artículo 7. *Constitución.*

La cooperativa se constituye mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. Desde el momento de la inscripción la cooperativa tendrá personalidad jurídica.

Artículo 8. *Número mínimo de socios.*

1. Las cooperativas de primer grado deberán estar integradas por, al menos, tres socios. Las de segundo grado estarán integradas, al menos, por dos cooperativas.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, las cooperativas de trabajo, de iniciativa social y de comercio ambulante podrán constituirse inicialmente con dos socios trabajadores, de acuerdo con lo que se establezca en esta ley, debiendo en todo caso ajustar su composición a la regulación general en el plazo máximo de veinticuatro meses desde su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. La cooperativa deberá acreditar en dicho plazo, ante el citado Registro, la incorporación efectiva del tercer socio. En tanto no se produzca la incorporación del tercer socio, no podrá efectuarse retorno cooperativo entre los socios.

3. En el caso previsto en el apartado anterior, los dos socios deberán ser activos, siendo de aplicación a la cooperativa, mientras permanezca en dicha situación y aun cuando sus estatutos establezcan otra cosa, las disposiciones siguientes:

a) Todos los acuerdos sociales que requieran mayoría de personas socias o de votos deberán adoptarse por unanimidad.

b) Los órganos sociales podrán integrarse por un administrador único y un interventor, si bien se podrá prescindir de este último órgano, ejerciendo en tal caso ambos socios como administradores solidarios o mancomunados de la cooperativa.

c) Cada socio deberá aportar el cincuenta por ciento del capital social.

4. En el supuesto de no incorporar el tercer socio en el plazo previsto en el punto 2 anterior, se iniciará el correspondiente expediente sancionador, previo informe de la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social.

Artículo 9. *Proceso de constitución.*

1. La asamblea constituyente, integrada por los promotores, aprobará los estatutos sociales y adoptará los demás acuerdos que sean necesarios para la constitución de la cooperativa. Los promotores deberán reunir los requisitos exigidos para adquirir la condición de socio de la cooperativa.

2. El acta de la asamblea constituyente, que deberá ser suscrita por todos los promotores, expresará, al menos, el lugar y la fecha de la reunión, la lista de asistentes con

su identificación, un resumen de las deliberaciones, los resultados de las votaciones y el texto de los acuerdos adoptados, entre los que necesariamente estará la determinación y designación de miembros del órgano de administración. Al acta se incorporará el texto de los estatutos sociales aprobados por la asamblea constituyente.

3. Podrá prescindirse de la celebración de la asamblea constituyente cuando la escritura pública de constitución se otorgue directamente por la totalidad de los promotores de la cooperativa.

Artículo 10. *Cooperativa en periodo de constitución.*

1. El órgano de administración designado actuará en nombre de la futura cooperativa y deberá realizar todas las actividades necesarias para su inscripción. En tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada cooperativa deberá añadir a su denominación la expresión «en constitución».

2. El órgano de administración dará cuenta de todas sus actuaciones a la cooperativa como máximo dentro de los dos meses siguientes a su inscripción.

3. La asamblea general deberá pronunciarse sobre la aceptación o no de los actos y contratos celebrados en su nombre dentro del plazo de tres meses desde la inscripción de la cooperativa, debiendo aceptar, en todo caso, los realizados o celebrados, indispensables para su inscripción, así como los realizados o celebrados en virtud de un mandato específico dado por la asamblea constituyente. En el caso de que la cooperativa no llegue a constituirse, por estas actuaciones responderá la sociedad en constitución con el patrimonio formado por las aportaciones comprometidas por los promotores.

4. En los demás casos, los gestores responderán solidariamente de sus actuaciones realizadas durante el período de constitución cuando la cooperativa no las apruebe o no llegue a constituirse.

Artículo 11. *Contenido mínimo de los estatutos sociales.*

1. Los estatutos sociales deberán regular como mínimo, las siguientes materias:

a) La denominación, el domicilio, la duración y el ámbito territorial de actuación de la cooperativa.

b) El objeto social, determinando las actividades económicas que podrá desarrollar la cooperativa.

c) Las clases de socios, los requisitos objetivos para la admisión de los mismos y las causas de baja justificada.

d) Las condiciones para ingresar como socio de trabajo de los asalariados de la cooperativa y el módulo de participación que tendrá en los derechos y obligaciones del socio.

e) Los derechos y deberes del socio, indicando necesariamente la obligación de participación mínima en las actividades de la cooperativa.

f) Las normas de disciplina social, fijando las faltas leves, graves y muy graves; las sanciones, el procedimiento disciplinario, los recursos y la pérdida de la condición de socio.

g) Las normas sobre composición, funcionamiento, elección y remoción de los órganos sociales.

h) El capital social mínimo.

i) La aportación obligatoria inicial para ser socio y la parte de la misma que debe desembolsarse en el momento de la suscripción, la forma y plazos del resto, así como las clases y requisitos de las demás aportaciones que puedan integrar el capital social.

j) La fecha de cierre del ejercicio económico cuando no coincida con el año natural y las normas de distribución de los resultados del ejercicio.

k) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para su liquidación.

l) El régimen de las secciones que cree la cooperativa.

m) El procedimiento de elección del órgano de administración, en los términos previstos en el artículo 39.3.c).

n) Las demás materias que según la presente ley y demás legislación aplicable deban regular los estatutos de la cooperativa.

2. Los Estatutos podrán ser desarrollados mediante un Reglamento de régimen interno.

Artículo 12. *Escritura de constitución.*

1. La escritura de constitución de la cooperativa será otorgada por todos los promotores o por las personas designadas a tal efecto por la asamblea constituyente. En este caso, el plazo de su otorgamiento será como máximo de treinta días hábiles desde la celebración de la asamblea constituyente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9.3 de esta ley.

2. La escritura pública de constitución de la cooperativa, que recogerá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener como mínimo los siguientes extremos:

a) La identidad de los otorgantes y promotores, Documento Nacional de Identidad o documento equivalente, si éstos fueran personas físicas, o la denominación o razón social y Código de Identificación Fiscal, si fuesen personas jurídicas, y en ambos casos la nacionalidad y el domicilio.

b) Manifestación de la voluntad de fundar una cooperativa de la clase de que se trate.

c) Manifestación de los otorgantes de que todos los promotores reúnen los requisitos necesarios para adquirir la condición de socios de la cooperativa que se constituye.

d) Manifestación de los otorgantes de que todos los promotores han suscrito la aportación obligatoria mínima para ser socio y la han desembolsado al menos en la proporción exigida estatutariamente. A este fin deberán incorporarse a la escritura los resguardos acreditativos del depósito en entidad de crédito por dicho importe.

e) Manifestación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones a capital suscritas por los promotores no es inferior al capital mínimo fijado en los estatutos sociales.

f) Los estatutos sociales.

g) Los nombres y apellidos de las personas físicas, o la denominación o razón social si fueran personas jurídicas, designadas para ocupar los cargos de los órganos sociales necesarios y, en ambos supuestos, su nacionalidad y domicilio y, en su caso, los datos correspondientes a los auditores de cuentas e interventores de la cooperativa. En la escritura deberá hacerse constar la aceptación de sus cargos y la declaración de los mismos de no hallarse incursos en ninguna prohibición o incompatibilidad para su ejercicio.

h) Declaración de que no existe otra cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación a la escritura pública las certificaciones originales sobre denominación no coincidente expedida por el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

i) Valoración de las aportaciones no dinerarias realizadas o comprometidas, acompañada de una declaración sobre la veracidad de la valoración. Cuando se trate de bienes inmuebles, referencia catastral del inmueble, descriptiva y gráfica, cuya aportación se entenderá realizada a título de propiedad, salvo que expresamente se estipule de otro modo, debiendo aportar certificación registral de la efectiva transmisión del título que recaiga sobre el inmueble, en el momento en que se produzca. Será nula la aportación realizada mediante bienes inmuebles que no responda a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad. En el caso de derechos de propiedad intelectual o industrial, se deberá aportar asimismo acreditación de la debida inscripción en el registro público correspondiente.

Artículo 13. *Inscripción.*

1. El órgano de administración deberá presentar la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses desde su otorgamiento. En caso contrario, responderán solidariamente de los daños y perjuicios ocasionados por la demora.

Transcurrido un año sin que se haya hecho dicha presentación en el Registro de Cooperativas, todo promotor podrá resolver el contrato y exigir la restitución de las aportaciones realizadas. Adicionalmente, y transcurrido dicho plazo, el acuerdo de constitución solo será inscribible si se acredita notarialmente la ratificación por la mayoría de los promotores iniciales de la constitución acordada en su día.

2. La inscripción deberá practicarse o denegarse de forma motivada, en el plazo de tres meses desde la solicitud, salvo que se observase algún defecto, que se pondrá en conocimiento de los promotores para su corrección en el plazo de tres meses, quedando suspendido el cómputo del plazo de inscripción. Subsanado el defecto, se reanudará dicho

cómputo; en caso contrario, se resolverá declarando el desistimiento de la solicitud de inscripción.

3. Transcurrido dicho plazo de tres meses sin que se haya practicado la inscripción o sin que se haya dictado resolución expresa por el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, el sentido del silencio administrativo será positivo, produciéndose los efectos propios de la inscripción desde el vencimiento del citado plazo. La resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse de ser confirmatoria del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 24.3.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Contra la denegación motivada de la inscripción podrá interponerse recurso de alzada ante el superior jerárquico del responsable del Registro, en los términos y plazos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO II

De los socios, asociados y colaboradores

Artículo 14. *Personas que pueden ser socios.*

1. Pueden ser socios de las cooperativas de primer grado tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, así como las comunidades de bienes, con las salvedades establecidas en esta ley.

En las cooperativas de segundo o ulterior grado se estará a lo dispuesto especialmente para esta modalidad de interoperación en la presente ley.

2. Los entes públicos con personalidad jurídica podrán ser socios cuando el objeto de la cooperativa sea prestar servicios o realizar actividades relacionadas con las encomendadas a dichos entes, siempre que tales servicios o actividades no presupongan el ejercicio de autoridad pública.

Artículo 15. *Socios de trabajo.*

1. Los trabajadores de cualquier cooperativa, a excepción de las de trabajo y las de explotación comunitaria, podrán convertirse en, o integrarse desde el principio como socios de trabajo en los términos previstos en los estatutos. En tal caso, éstos tendrán que establecer el procedimiento que deberá seguirse a tal efecto, debiendo fijar para su ingreso condiciones que sean siempre equitativas, así como los módulos de equivalencia, que tendrán que asegurar, también de forma equitativa, la participación de los socios de trabajo en las obligaciones y derechos sociales.

Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada que correspondería soportar a los socios de trabajo, se imputarán al fondo de reserva obligatorio y a los socios usuarios, conforme a lo previsto en el artículo 59 de esta ley, en la cuantía necesaria para garantizar a aquéllos una retribución no inferior al salario mínimo interprofesional o al límite superior que fijen los estatutos sociales. No será aplicable la regla anterior cuando las pérdidas se hayan generado de forma exclusiva o principal por deficiencias en la prestación cooperativa correspondiente a los socios de trabajo, y así se establezca expresamente en los estatutos.

2. A los socios de trabajo les será de aplicación, con carácter general, la regulación prevista en los artículos 102 y 103 para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo.

Artículo 16. *Adquisición de la condición de socio.*

1. Los estatutos establecerán los requisitos necesarios para adquirir la condición de socio de acuerdo con el objeto social y demás características de la cooperativa, pudiendo regular un período de prueba cooperativo no superior a dieciocho meses.

2. La aceptación o la denegación de la admisión no podrá producirse por causas que supongan una discriminación arbitraria o ilícita.

3. La solicitud de admisión se formulará por escrito al órgano de administración, que resolverán en un plazo no superior a cuarenta y cinco días a contar desde la recepción de aquélla, debiendo ser motivada la decisión desfavorable a la admisión. Transcurrido dicho

plazo sin resolución expresa se entenderá aprobada la admisión, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

4. El acuerdo de admisión podrá ser recurrido ante el comité de recursos o, en su defecto, ante la primera asamblea general que se celebre, a instancia de los interventores o del número de socios que fijen los estatutos, que deberán establecer el plazo para recurrir, el cual no podrá ser superior a treinta días desde la publicación interna o notificación del acuerdo de admisión, o desde que haya transcurrido, sin resolución expresa del órgano de administración, el plazo señalado en el apartado 3 de este artículo.

La adquisición de la condición de socio quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si ésta fuese recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general.

Del mismo modo, el solicitante podrá recurrir la denegación de la admisión ante el mismo comité de recursos o, en su defecto, ante la asamblea general, en el plazo de treinta días desde la notificación de la decisión denegatoria.

En ambos casos, el recurso deberá ser resuelto por el comité de recursos en el plazo de treinta días o, en su caso, por la primera asamblea general que se celebre, mediante votación secreta, siendo preceptiva la audiencia previa del interesado.

5. La desestimación de los recursos a los que se refiere el apartado anterior podrá ser impugnada ante el juzgado de lo mercantil que corresponda.

Artículo 17. *Régimen de pertenencia del socio a la cooperativa.*

1. La pertenencia del socio a la cooperativa tendrá carácter indefinido. No obstante, si lo prevén los estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada. Los derechos y obligaciones propios de tales vínculos serán equivalentes a los de los demás socios y serán regulados en los estatutos o en el Reglamento de régimen interno. En ningún caso el conjunto de estos socios y de sus votos podrá ser superior a la quinta parte de los socios de carácter indefinido de la clase de que se trate, ni de los votos de estos últimos en la asamblea general, respectivamente.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 de este artículo, los estatutos pueden exigir la permanencia de los socios hasta el final del ejercicio económico o por un tiempo mínimo que no podrá ser superior a cinco años.

Artículo 18. *Baja voluntaria de los socios.*

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en todo momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración en el plazo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a seis meses para las personas físicas y a un año para las personas jurídicas.

2. Si el socio, en la comunicación a la cooperativa de su baja, fija la fecha de la misma sin respetar el plazo de preaviso o el periodo mínimo de permanencia que hayan establecido los estatutos, tendrá la baja la consideración de no justificada, salvo que el órgano de administración de la cooperativa, atendiendo las circunstancias del caso, acordaran motivadamente lo contrario. Todo ello sin perjuicio de que pueda exigirse al socio, además, el cumplimiento de las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado y, en su caso, la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. Se considerará asimismo baja voluntaria no justificada a los efectos de liquidación del reembolso que proceda, la del socio que hubiera causado baja voluntaria calificada inicialmente como justificada, cuando este realice actividades en competencia con las de la cooperativa en un plazo inferior a un año a contar desde la fecha de su baja, o bien no cumpla las actividades y servicios cooperativos en los términos en que venía obligado.

3. Los estatutos podrán establecer otras causas específicas que califiquen la baja como justificada.

En los demás supuestos, las bajas tendrán la consideración de no justificadas, salvo que el órgano de administración, la asamblea general o, en su caso, el comité de recursos, atendiendo a las circunstancias del caso, acordasen motivadamente lo contrario.

4. Los socios de las cooperativas tendrán derecho a causar baja justificada como consecuencia de la adopción de determinados acuerdos por la asamblea general, sobre los cuales hayan votado en contra y conste en acta, o no habiendo estado presentes, ni

representados, por causas justificadas, expresen su disconformidad siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 66.5 de esta ley para las modificaciones estatutarias. No obstante, cuando no haya modificación de estatutos, el cómputo del plazo se iniciará a partir de la adopción de los acuerdos.

Los tipos de acuerdo ante los cuales cabe solicitar la baja justificada, conlleven o no modificación de estatutos, son:

a) La prórroga de la duración de la sociedad cuando la misma no sea indefinida.
b) La fusión o la escisión.
c) La transformación en otro tipo societario o en cooperativa de distinta clase.
d) La alteración sustancial del objeto social.
e) La exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital.
f) Las cargas u obligaciones extraestatutarias gravemente onerosas.
g) La agravación del régimen de responsabilidades de los socios.
h) La ampliación de la participación del socio en la actividad cooperativizada o en el tiempo mínimo de permanencia, en los términos del artículo 66.4.
i) Aquellos otros previstos legal o estatutariamente.

5. La calificación y determinación de los efectos de la baja será competencia del órgano de administración, que deberá formalizarla mediante escrito motivado en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que la comunicación de la baja haya sido recibida por la cooperativa, y habrá de ser notificado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado el acuerdo, se considerará la baja como justificada.

En el supuesto de que el socio afectado sea administrador único, solidario o mancomunado, la competencia corresponderá a la asamblea general, en cuyo caso no cabrá recurso cooperativo interno.

Artículo 19. *Baja obligatoria.*

1. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta ley o los estatutos de la cooperativa.

2. La baja obligatoria será acordada de oficio, previa audiencia del interesado, por el órgano de administración a petición de cualquier otro socio o del propio afectado. En este último caso podrá prescindirse de la audiencia si el acuerdo se basa sólo en la solicitud presentada por el propio interesado.

3. El acuerdo del órgano de administración no será ejecutivo hasta que sea notificada la ratificación de la baja por el comité de recursos o, en su defecto, por la asamblea general o hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir ante dichos órganos. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

4. La baja obligatoria tendrá la consideración de justificada cuando la pérdida de los requisitos para ser socio no sea consecuencia de la voluntad del socio de incumplir sus obligaciones con la cooperativa o de beneficiarse indebidamente con su baja obligatoria.

Será de aplicación a la baja obligatoria no justificada lo establecido en el artículo 18.2.

5. El socio disconforme con la decisión del órgano de administración sobre la calificación o efectos, tanto de su baja voluntaria como de la obligatoria, podrá recurrir, siendo de aplicación al efecto lo establecido en el artículo 20.2 y 4.

Artículo 20. *Expulsión.*

1. La expulsión de los socios sólo podrá ser acordada por falta muy grave tipificada en los estatutos, mediante expediente instruido al efecto.

2. Contra el acuerdo de expulsión el socio podrá recurrir en un plazo máximo de dos meses desde la fecha de la notificación ante el comité de recursos, o, en su defecto, ante la asamblea general. En las cooperativas de trabajo, el plazo para recurrir las expulsiones será el que se determine en los estatutos entre el mínimo de quince días y el máximo de un mes.

El recurso ante el comité de recursos deberá ser resuelto, con audiencia del interesado, en un plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de su presentación, prorrogables por dos más mediando causa justificada.

El recurso ante la asamblea general deberá incluirse como punto del orden del día de la primera que se convoque y se resolverá por votación secreta, previa audiencia del propio interesado.

Transcurridos dichos plazos sin haber resuelto y notificado, se entenderá que el recurso ha sido estimado.

3. El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde que sea notificada la resolución por la que el comité de recursos o la asamblea general ratifiquen el acuerdo de expulsión o desde que haya transcurrido el plazo para recurrir ante dichos órganos. No obstante, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en el artículo anterior.

4. El acuerdo de expulsión, una vez ratificado por el comité de recursos o la asamblea general, podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde su notificación, en los términos del artículo 36. En los mismos términos podrá impugnarse la resolución presunta estimatoria del recurso interpuesto ante el comité de recursos o la asamblea general. En el caso de cooperativas de trabajo, el plazo será de un mes.

Artículo 21. *Obligaciones y derechos de los socios.*

1. Los socios estarán obligados a:

a) Asistir a las reuniones de las asambleas generales y demás órganos a los que fuesen convocados salvo causa justificada. Los estatutos podrán regular la posibilidad del socio de hacerse representar en la asamblea general sin perjuicio de lo establecido en el artículo 33.2.

Los socios deberán aceptar los cargos para los que fueran elegidos, salvo causa debidamente justificada prevista en los estatutos, y desempeñarlos hasta el final de su mandato, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 a) de este artículo.

b) Participar en las actividades que constituyen el objeto de la cooperativa. A estos efectos, los estatutos o, por remisión expresa de éstos, el Reglamento de régimen interno, señalarán los módulos o normas mínimas de participación, pudiendo el órgano de administración, cuando exista causa justificada, liberar de esta obligación al socio en la medida que proceda.

c) No realizar, por cuenta propia o de otro, actividades que entren en conflicto competencial con el objeto social, ni colaborar con quien las realice, salvo autorización expresa y justificada de la asamblea.

d) Guardar secreto sobre actividades y datos de la cooperativa cuando su divulgación pueda perjudicar los intereses sociales.

e) Desembolsar las aportaciones al capital social y las cuotas en las condiciones previstas.

f) Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.

g) Comunicar los cambios de su domicilio y aportar una dirección de correo electrónico, a efectos de notificaciones.

h) Cumplir las demás obligaciones que resulten de las normas legales y estatutarias, así como los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de la cooperativa y los deberes que deriven de dichos acuerdos.

2. Los socios tendrán derecho a:

a) Elegir y ser elegidos para los cargos de los órganos de la cooperativa, así como dimitir por justa causa; a estos efectos se considera justa causa haber transcurrido más de un año desde la finalización del plazo estatutario de desempeño del cargo sin que la asamblea general hubiera acordado realizar elecciones para renovar los órganos sociales.

b) Formular propuestas, según la regulación estatutaria, y participar con voz y voto en la adopción de todos los acuerdos de la asamblea general y de los demás órganos de los que formen parte.

c) Participar en todas las actividades de la cooperativa, sin discriminaciones o restricciones arbitrarias.

d) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

e) La liquidación, cuando proceda, de las aportaciones al capital social, actualizadas siempre que se haya constituido la reserva especial, así como, en su caso, percibir intereses por las mismas.

f) El retorno cooperativo, en su caso.

g) Los demás que resulten de las leyes y de los estatutos.

Artículo 22. *Derecho de información.*

1. Los estatutos sociales establecerán los medios necesarios para hacer que los socios de la cooperativa puedan estar bien informados de la marcha económica y social de la entidad, así como un sistema de garantías que tengan en cuenta las singularidades de la cooperativa para evitar arbitrariedades y perjuicios tanto en la solicitud como en la aportación o denegación de la información.

2. El socio de la cooperativa tendrá derecho, como mínimo, a lo siguiente:

a) Recibir copia de los estatutos y reglamentos internos y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de entrada en vigor de éstas.

b) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y en particular las cuentas anuales y el informe de la auditoría. Los socios que lo soliciten por escrito tendrán derecho a recibir copia de estos documentos con antelación a la celebración de la Asamblea, conforme a lo previsto en esta ley y en los estatutos sociales.

En la convocatoria de la asamblea general deberá manifestarse, expresamente, el derecho de cualquier socio a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como de la memoria escrita de las actividades de la cooperativa. En las cooperativas con más de cien socios domiciliados en varios municipios los estatutos podrán establecer la obligación del socio de contribuir a sufragar hasta el cuarenta por ciento de los gastos, o bien cargar todos los gastos al fondo de educación y promoción del cooperativismo.

c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día. El órgano de administración no podrá denegar las informaciones solicitadas, salvo que según su criterio su difusión ponga en grave peligro los intereses de la cooperativa.

La asamblea general, mediante votación secreta, podrá ordenar al órgano de administración suministrar la información requerida, concediéndole un plazo de treinta días para ello cuando así lo exija la complejidad de lo solicitado.

d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos, referida a cuestiones relativas al balance económico de la misma. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de treinta días o, si considera que es de interés general, en la asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

En ningún caso podrá solicitarse información respecto de la cual deba guardarse especial protección, como consecuencia de su naturaleza o de normativa legal que restrinja el acceso.

e) Recibir copia de las actas de las asambleas generales en el plazo de treinta días desde la aprobación de las mismas. Esta notificación podrá realizarse por medios electrónicos o telemáticos, salvo causa debidamente justificada.

f) Examinar el Libro de registro de socios y el de actas de las asambleas generales.

3. Los socios que representen más del diez por ciento de todos ellos o cien socios podrán solicitar por escrito cualquier otra información, que deberá ser facilitada por el órgano de administración, salvo que aprecie el grave peligro previsto en el apartado 2.c) este artículo, dentro de los treinta días siguientes o durante la primera asamblea general que se celebre.

Artículo 23. *Normas de disciplina social.*

1. Los estatutos fijarán las normas de disciplina social. Los socios sólo podrán ser sancionados en virtud de faltas previamente tipificadas en los estatutos. Las sanciones serán fijadas en los estatutos y pueden ser de amonestación, económicas, de suspensión de derechos sociales o de expulsión. Si así se estableciera en los estatutos, podrá designarse un instructor socio de la cooperativa o letrado adscrito a las asociaciones de cooperativas del sector correspondiente o letrado experto de reconocido prestigio en el ámbito cooperativo, encargado del impulso del procedimiento sancionador.

2. Las infracciones leves prescriben a los dos meses, las graves a los cuatro meses, y las muy graves a los seis meses.

El plazo de prescripción empezará a contar a partir de la fecha en la que se cometió la infracción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose, de nuevo, si en el plazo de cuatro meses, salvo en el caso de expulsión, no se dicta y notifica la resolución.

3. Los estatutos fijarán el procedimiento sancionador y los recursos aplicables respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración.

b) Será preceptiva la audiencia previa del interesado.

c) Las sanciones por faltas son recurribles ante el comité de recursos o, si no lo hubiere, ante la asamblea general, en el plazo de treinta días desde la notificación de la sanción.

d) Salvo lo previsto legalmente para el caso de expulsión o lo que pueda acordar en cada expediente el órgano de administración, las sanciones impuestas serán inmediatamente ejecutivas.

e) El acuerdo confirmatorio de la sanción podrá ser impugnado en la forma y plazos previstos para el caso de expulsión.

f) Se establecerá un plazo máximo para la resolución de recursos que no podrá ser superior al establecido en el artículo 20, transcurrido el cual sin que se haya resuelto y notificado se entenderá que el recurso ha sido estimado.

4. El ámbito y alcance de la suspensión de los derechos del socio vendrán determinados necesariamente por los estatutos sociales. No tendrá carácter sancionador la suspensión cautelar que el órgano de administración pueda acordar respecto a miembros del mismo o de otros órganos sociales de la cooperativa, en los casos y en la forma prevista en las normas estatutarias.

Artículo 24. *Socios inactivos o no usuarios.*

1. Los estatutos de la cooperativa podrán prever que los socios que, por cualquier causa justificada, y con la antigüedad mínima que establezcan, dejen de utilizar los servicios prestados o de realizar la actividad cooperativizada, sean autorizados para mantener una vinculación como socios inactivos o no usuarios. En las cooperativas de nueva creación podrán existir socios inactivos en el caso de que no sea posible desarrollar transitoriamente la actividad cooperativizada.

2. Tales socios tendrán los derechos y obligaciones que resulten de lo establecido en los estatutos, si bien el conjunto de los derechos de voto de estos socios no podrá ser superior al treinta y cinco por ciento del total de los derechos de voto sociales, considerados conjuntamente.

3. Si la inactividad estuviera provocada por la jubilación del socio, el interés abonable a su aportación al capital social podrá ser superior al de los socios en activo, respetando el límite máximo señalado en la presente ley.

Artículo 25. *Los asociados.*

1. Si los estatutos lo prevén, la cooperativa podrá incorporar asociados, personas físicas o jurídicas, que realicen aportaciones al capital social de carácter voluntario. Los asociados, que no podrán tener a la vez la condición de socios, ostentarán los mismos derechos y obligaciones que éstos, con las siguientes especialidades:

a) No estarán obligados a hacer aportaciones obligatorias a capital social.

b) No podrán participar en la actividad económica cooperativizada.

c) Los estatutos sociales podrán reconocer al asociado el derecho de voto, el cual podrá ser por cabeza o proporcional al capital social suscrito por cada uno de ellos, con el límite global mencionado a continuación. Si la suma de votos individuales sobrepasara este límite global, se ponderará el voto de los asociados del modo previsto en los estatutos.

d) La suma total de los derechos de voto de los asociados no podrá superar el treinta y cinco por ciento de los votos presentes y representados en cada votación ni en la asamblea general ni en el consejo rector. Cuando la cooperativa tenga además colaboradores, socios especiales o socios inactivos, ese límite se aplicará al conjunto de votos de dichos colectivos.

e) Las aportaciones de los asociados y su retribución se someterán al régimen previsto en esta ley para las aportaciones voluntarias.

Alternativamente, si los estatutos lo prevén, podrá configurarse la retribución del asociado como participación en los resultados del ejercicio en proporción a su capital desembolsado, y hasta un treinta y cinco por ciento como máximo. En este caso, las pérdidas del ejercicio se soportarán por éstos en la misma proporción, hasta el límite de su aportación.

f) Dichas aportaciones, sumadas en su caso a las de los colaboradores, socios especiales y socios inactivos, no podrán superar en su conjunto el cuarenta y nueve por ciento del capital social en el momento de la suscripción de las mismas.

2. En el supuesto de que a los asociados se les reconozca derecho de voto, gozarán de los mismos derechos que el socio en cuanto a su ejercicio y participación en los órganos sociales, incluido el derecho de impugnación.

Artículo 26. *Los colaboradores.*

1. Si los estatutos lo prevén, la cooperativa podrá incorporar colaboradores, personas físicas o jurídicas, que no podrán realizar la actividad cooperativizada, pudiendo únicamente colaborar en la consecución del objeto social.

2. Los colaboradores, que no podrán tener a la vez la condición de socios, tendrán los derechos y obligaciones que regulen los estatutos sociales.

3. La suma total de los derechos de voto de los colaboradores no podrá superar, ni en la asamblea general ni en el consejo rector, el treinta y cinco por ciento de los votos presentes y representados en cada votación. Cuando la cooperativa tenga además asociados, socios especiales o socios inactivos, ese límite se aplicará al conjunto de votos de dichos colectivos.

CAPÍTULO III

De los órganos de la cooperativa

Sección 1.ª La Asamblea General

Artículo 27. *Composición y competencias.*

1. La asamblea general de la cooperativa es el órgano supremo de la expresión de la voluntad social, constituida para deliberar y adoptar acuerdos por mayoría en las materias propias de su competencia.

2. Los acuerdos de la asamblea general obligan a todos los socios, incluso a los ausentes y disidentes.

3. Corresponde en exclusiva a la asamblea general la adopción de los siguientes acuerdos:

a) Nombramiento y revocación, por votación secreta, del órgano de administración, los interventores y los liquidadores, así como, en su caso, de los miembros del comité de recursos y el ejercicio de la acción de responsabilidad contra ellos.

b) Nombramiento y revocación, que sólo cabrá cuando exista justa causa, de los auditores de cuentas, conforme a su normativa específica.

c) Examen de la gestión social y aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.

d) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias, del interés que devengarán las aportaciones a capital y de las cuotas de ingreso o periódicas.

e) Emisión de obligaciones, de títulos participativos o de participaciones especiales.

f) Modificación de los estatutos sociales, salvo lo previsto en el artículo 67 de esta ley para el cambio del domicilio social dentro del mismo Municipio.

g) Constitución, adhesión y separación de cooperativas de segundo o ulterior grado, o de crédito, la adhesión a entidades asociativas de cooperativas, y la regulación, creación, modificación y extinción de secciones de la cooperativa.

h) Fusión, escisión, transformación, cesión global de activo y pasivo y disolución de la sociedad.

i) Toda decisión que suponga, según los estatutos, una modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.

j) Aprobación o modificación del Reglamento de régimen interno de la cooperativa.

k) Determinación de la política general de la cooperativa.

l) Todos los demás acuerdos en que así lo establezcan la ley o los estatutos.

4. Salvo disposición contraria de los estatutos, la asamblea general podrá impartir instrucciones al órgano de administración, o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 37.2.

Asimismo, la asamblea podrá debatir y adoptar acuerdos sobre cualesquiera otros asuntos que sean de interés para la cooperativa, salvo aquellos que esta ley considere competencia exclusiva de otro órgano social.

5. Será preciso el previo acuerdo de la asamblea general, cuando la cooperativa hubiera de obligarse con cualquier consejero, interventor o con uno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incurso en esta situación de conflicto tomar parte en la correspondiente votación. La autorización de la asamblea no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio. Los actos, contratos u operaciones realizados sin la mencionada autorización serán anulables, quedando a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

6. La competencia de la asamblea general sobre los actos en que su acuerdo es preceptivo en virtud de norma legal tiene carácter indelegable.

Artículo 28. *Clases de asambleas.*

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias. La asamblea general ordinaria tiene que reunirse una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior, para examinar la gestión social, aprobar, si procede, las cuentas anuales y, en su caso resolver sobre la distribución de los excedentes o imputación de las pérdidas y siempre sobre la política general de la cooperativa, conforme al artículo 27.3.k). Podrá, asimismo, incluir en su orden del día cualquier otro asunto propio de competencia de la asamblea. Todas las demás asambleas tendrán el carácter de extraordinarias.

2. La asamblea general tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea, aprobando y firmando, todos, el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de la totalidad de los socios para que la sesión pueda continuar y pueda tratar y decidir sobre cualquier asunto de competencia asamblearia.

Artículo 29. *Iniciativa para promover la convocatoria.*

1. La asamblea general podrá ser convocada por el órgano de administración a iniciativa propia o bien a petición de los interventores, de al menos un diez por ciento de los socios o de cincuenta socios, con el orden del día propuesto por los peticionarios.

2. Cuando el órgano de administración no convoque en el plazo legalmente previsto la asamblea general ordinaria o no atienda a cualquiera de las peticiones de convocatoria efectuadas por los sujetos indicados en el apartado anterior en el plazo máximo de un mes,

cualquier socio, en el primer caso, o los promotores citados en el segundo caso, podrán solicitar del juzgado competente del domicilio social la convocatoria de la asamblea, previa audiencia del órgano de administración, designando las personas que, con el carácter de presidente y secretario, tendrán que constituir la mesa y con el orden del día solicitado.

Excepcionalmente, y de modo alternativo al procedimiento previsto en el párrafo anterior, el interventor, si lo hubiera, podrá acordar la convocatoria de la asamblea, a petición de al menos las dos terceras partes de los socios, pudiendo ser convocada directamente por éstos si no hubiera interventor, con indicación de las personas que asuman el carácter de presidente y secretario. Esta convocatoria solo podrá efectuarse para cubrir las tareas encomendadas al órgano de administración que estuvieran desatendidas, evitando la paralización de la actividad económica de la cooperativa, así como para acordar el cese de los miembros que componen el órgano de administración y designar unos nuevos para que los sustituyan.

Artículo 30. *Forma de la convocatoria.*

1. La convocatoria de la asamblea general tendrá que hacerse mediante un anuncio destacado en el domicilio social y en cada uno de los centros de trabajo, así como mediante carta enviada al domicilio del socio, según el libro de socios actualizado, o por otro medio que garantice su recepción, con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta a la fecha de celebración. Los estatutos sociales podrán prever que la convocatoria se difunda además por otros medios de comunicación.

2. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora. Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña, de acuerdo con esta ley.

En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas de la misma, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la asamblea.

3. El orden del día será fijado por el órgano de administración, pero éste quedará obligado a incluir los temas solicitados por el diez por ciento o por cincuenta socios, en escrito dirigido al órgano de administración previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. En el segundo caso, el órgano de administración tendrá que hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de siete días a la celebración de la asamblea, en la misma forma exigida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de ésta.

4. En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios hacer sugerencias y preguntas al órgano de administración.

5. Cuando se anuncie la modificación de los estatutos sociales, la convocatoria cumplirá lo previsto para ese supuesto especial por esta ley.

Artículo 31. *Constitución de la asamblea.*

1. La asamblea general, convocada como ordena el artículo anterior, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, más de la mitad de los socios, y en segunda convocatoria, siempre que asistan un mínimo del diez por ciento de los socios o veinticinco de ellos. No obstante, los estatutos podrán elevar estos niveles mínimos de asistencia, sin que nunca puedan ser equivalentes los de ambas convocatorias.

Podrá habilitarse la asistencia de los socios por videoconferencia siempre que el secretario del órgano reconozca su identidad de manera fehacientemente y así lo exprese en el acta.

2. Podrán asistir todos los que sean socios en el momento en que sea convocada la asamblea. Los estatutos podrán exigir una vinculación anterior sin exceder de seis meses de antelación respecto del día previsto para celebrar la sesión.

3. La mesa de la asamblea estará formada como mínimo por el presidente y el secretario, que serán los del consejo rector si existe éste, salvo conflicto de intereses o previsión estatutaria diferente. En el caso de existir administrador único o dos

administradores, como modalidad de administración simplificada, en cada sesión de la asamblea, ésta elegirá a quienes actuarán como presidente y secretario de la mesa.

4. El presidente de la mesa dispondrá la confección de la lista de asistentes, a cargo del secretario, decidiendo sobre las representaciones dudosas. El cinco por ciento de los socios asistentes podrán designar a uno de ellos como interventor en la confección de la lista. Seguidamente, el presidente de la mesa proclamará, si procede, la existencia de quórum y la constitución e inicio de la asamblea. Dirigirá las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas, de acuerdo con los criterios fijados en su caso por los estatutos o el Reglamento de régimen interno. Podrá decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socios cuando lo considere conveniente para la cooperativa, excepto cuando la asamblea lo rechace por acuerdo mayoritario; y podrá expulsar de la sesión, oída la mesa, a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la asamblea o a alguno de los asistentes.

Artículo 32. *Adopción de acuerdos.*

1. Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la asamblea general universal, salvo cuando se trate de:

a) Convocatoria de una nueva asamblea general, o prórroga de la que se está celebrando.

b) Verificación extraordinaria de las cuentas anuales.

c) Ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, los interventores, el comité de recursos, los auditores o los liquidadores.

d) Revocación de los cargos sociales antes mencionados.

2. El presidente dará por suficientemente debatido cada asunto del orden del día y, cuando no haya asentimiento unánime a la propuesta de acuerdo hecha por la mesa, o siempre que algún socio lo solicite, someterá el tema a votación. Ésta podrá hacerse a mano alzada, mediante manifestación pública del voto, verbal o mediante tarjetas u otros documentos, según fijen los estatutos. Pero será secreta siempre que se trate de decidir sobre elecciones o revocaciones, y cuando esté previsto estatutariamente o lo soliciten los órganos o la minoría de socios que fijen los propios estatutos, que incluirán cautelas para evitar prácticas obstruccionistas o abusivas.

Los acuerdos electorales podrán adoptarse en asamblea abierta, siempre que al iniciarla se cumpla lo dispuesto en el artículo 31.1 y, durante su funcionamiento se observen las garantías legales y estatutarias sobre desarrollo y control del proceso electoral.

3. El diez por ciento de los socios presentes y representados, o cincuenta de ellos, tendrán derecho a formular propuestas de votación sobre los puntos del orden del día o sobre los que señala el apartado 1 de este artículo.

4. Los acuerdos quedarán adoptados cuando la propuesta obtenga más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea general, salvo que esta ley o los estatutos establezcan mayorías reforzadas, que no podrán sobrepasar los dos tercios de los votos presentes y representados.

Los acuerdos de elección de cargos y de disolución de la cooperativa se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados, exceptuando la disolución por voluntad de los socios y por la fusión o escisión total de la cooperativa.

5. Los acuerdos de modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación, cesión del activo y pasivo, emisión de obligaciones, aprobación de nuevas aportaciones obligatorias y otras nuevas obligaciones no previstas en los estatutos, y la disolución por voluntad de los socios y por la fusión o escisión total de la cooperativa, exigirán la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados. Dicha mayoría cualificada se exigirá igualmente en el acuerdo de ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, los interventores, los auditores, el comité de recursos o los liquidadores, así como en la separación o destitución de los mismos, si no constara expresamente en el orden del día de la convocatoria.

6. Las sugerencias y preguntas de los socios se harán constar en el acta. El órgano de administración tomará nota de las primeras y responderá las preguntas en el acto o en otro

caso por escrito en el plazo máximo de dos meses a quien las formule. El órgano de administración, previa petición, vendrá obligado a dar traslado de las preguntas formuladas por escrito a los demás socios.

7. Para el cómputo de las mayorías, se considerarán válidamente adoptados los acuerdos cuando se haya alcanzado, al menos, el número mínimo de votos previstos para la adopción de dicho acuerdo, entendiendo por tal el número equivalente de votos necesarios sin consideración ni atribución de restos. Se considerarán votos válidos a efectos de alcanzar las mayorías previstas, los emitidos por los presentes y representados, que no tuvieran la consideración de votos nulos, votos blancos o abstenciones.

Artículo 33. *Derecho de voto: atribución y ejercicio.*

1. En las cooperativas de primer grado cada socio tiene un voto, salvo disposición expresa de esta ley.

En las de segundo o ulterior grado, cada una de las entidades socias podrá, si así lo prevén los estatutos, ejercer un número de votos proporcional al de socios activos que agrupa o a la actividad realizada en la sociedad de grado superior. No obstante, ningún socio podrá ostentar más de un tercio de los votos totales, ni el conjunto de los votos ponderados ser superior al total de votos igualitarios, salvo que los estatutos modifiquen este último límite. El límite del tercio de votos se ampliará hasta el cuarenta y nueve por ciento de los votos totales en las cooperativas de segundo o ulterior grado con menos de cuatro socios. Este límite no será de aplicación en las de dos socios.

Para las cooperativas de crédito se estará a lo dispuesto en su normativa especial.

2. Cada socio puede hacerse representar por otro socio para una asamblea concreta mediante autorización escrita, o cualquier otro medio que permita acreditar fehacientemente su representación, en la que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del orden del día. La representación es revocable. Cada socio no podrá representar a más de dos.

3. Los estatutos podrán prever que los derechos de asistencia, voz y voto sean ejercidos por el cónyuge, ascendiente, descendiente o hermano del socio, excepto en las cooperativas de trabajo.

4. Las personas jurídicas y las personas físicas sometidas a representación legal asistirán a la asamblea mediante sus respectivos representantes legales.

5. En el supuesto de asistencia a la asamblea por medios telemáticos, que garanticen debidamente la identidad del sujeto, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de voto de los socios para permitir el adecuado desarrollo de la asamblea.

6. El voto sólo podrá emitirse directamente en asamblea por el socio o su representante o, si hubiese juntas preparatorias, conforme a la regulación estatutaria de éstas, ajustada a lo previsto en el artículo 35.

7. Los estatutos deberán regular los supuestos en los que, por conflicto de intereses, el socio deba abstenerse de votar.

8. Los estatutos podrán prever que, en caso de empate en las votaciones, el presidente pueda ejercer el voto dirimente.

Artículo 34. *Acta de la asamblea.*

1. El acta de la sesión, firmada por el presidente y el secretario, irá encabezada por el anuncio de la convocatoria, o el orden del día decidido al constituirse en asamblea general universal, con indicación de la fecha, hora y lugar de celebración; la constancia de que se reúne el quórum legal o estatutario exigido, indicando si la asamblea se constituye en primera o en segunda convocatoria; los socios que han asistido por medios telemáticos y cuantos han ejercido el derecho al voto telemático; un resumen de las deliberaciones sobre las propuestas sometidas a votación; las intervenciones que los interesados hayan solicitado que consten en acta y, finalmente, los acuerdos tomados, indicando con toda claridad los términos de la votación y los resultados de cada una de las mismas. Al acta se acompañará, en anexo firmado por el presidente y secretario o personas que firmen el acta, la lista de socios asistentes, presentes o representados y los documentos que acrediten la representación.

2. El acta de la asamblea general deberá ser aprobada como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la mesa. En este caso la aprobación corresponderá, dentro del plazo de quince días, al presidente y dos socios, titulares o suplentes, designados entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales, ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectados a título particular por algún acuerdo asambleario. En los supuestos de imposibilidad manifiesta de los designados podrán firmar el acta socios que ostenten cargos sociales.

3. Los miembros del órgano de administración podrán requerir la presencia de Notario para que levante acta de la asamblea y estarán obligados a hacerlo siempre que, con siete días de antelación al previsto para la sesión, lo soliciten socios que representen al menos el diez por ciento de todos ellos. Los honorarios notariales serán de cargo de la cooperativa. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la asamblea.

4. El acta de la asamblea deberá ser incorporada por el secretario, o persona a quien autorice y bajo su supervisión y responsabilidad, al Libro de actas de la asamblea general.

5. Los socios podrán solicitar certificación del acta o de los acuerdos tomados, quedando obligado el órgano de administración a dársela.

Artículo 35. *Asamblea de delegados.*

1. Los estatutos podrán prever que, en los casos en que la cooperativa tenga más de quinientos socios, o si se dieran circunstancias que imposibilitaran la presencia simultánea de la mayoría de los socios en la asamblea general o de un número suficiente de ellos para darla por válidamente constituida, aquélla se constituya como asamblea general de delegados, que serán precedidas por asambleas parciales de socios, llamadas juntas preparatorias.

La concreción de las circunstancias referidas podrá establecerse en los propios estatutos o acordarse por la asamblea general de socios que, asimismo, tendrá capacidad para establecer fechas de inicio y final de este modo de funcionamiento. En todo caso, desaparecidas dichas circunstancias, la asamblea general deberá recuperar su funcionamiento ordinario. Siempre que se prevea en los estatutos o haya sido expresamente autorizado por la asamblea general, el órgano de administración de la cooperativa efectuará la convocatoria en la modalidad que proceda.

2. Los estatutos deberán regular expresamente los criterios de adscripción de los socios a cada junta preparatoria, el régimen de convocatoria y constitución de éstas, las normas para la elección de delegados, que deberán ser siempre socios, el número máximo de votos que podrá ostentar cada uno en la asamblea y el carácter y duración del mandato que se les confiera, sin exceder de dos años.

Las juntas preparatorias serán presididas bien por el presidente de la cooperativa, cuando asista a ellas, bien por la persona que designe el órgano de administración de entre sus miembros o, en su defecto, por un socio elegido por la propia junta entre los asistentes. Podrá actuar como secretario el que lo sea del consejo rector o el miembro del órgano de administración que éste designe o bien un socio elegido por la propia junta entre los asistentes. En todo caso, siempre serán informadas por al menos un miembro del órgano de administración.

Cuando en el orden del día figuren elecciones a cargos sociales las mismas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias, siempre que se reúnan no menos de las tres cuartas partes de éstas y que las sesiones hayan sido convocadas para el mismo día y a la misma hora, salvo caso de fuerza mayor y siempre que no afecte a la cuarta parte de las efectivamente celebradas. Los estatutos que opten por este sistema deberán regular la forma, garantías y plazos para elevar los datos parciales a la asamblea general de delegados, en la que se efectuará el cómputo global y se proclamará el resultado total correspondiente.

3. Las actas correspondientes se aprobarán al final de cada junta o dentro de las setenta y dos horas siguientes conforme a lo previsto en el artículo 34.2.

4. Sólo será impugnable el acuerdo adoptado por la asamblea de delegados, aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las juntas.

5. Si el mandato de los delegados fuera plurianual, los estatutos deberán regular un sistema de reuniones informativas, previas y posteriores a la asamblea, de los delegados con los socios adscritos a la junta preparatoria y, en el caso de las juntas preparatorias, recoger el mandato de los socios en relación con los asuntos que se vayan a tratar en la asamblea de delegados.

6. En lo no previsto en el presente artículo y en los estatutos sobre las juntas preparatorias se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la asamblea general.

Artículo 36. *Impugnación de los acuerdos de la Asamblea.*

1. Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen el interés social de la cooperativa en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

La lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la sociedad, se adopta por la mayoría correspondiente prevista legalmente para cada tipo de acuerdo, en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios.

2. No procederá la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiera interpuesto la demanda de impugnación. Si la revocación o sustitución hubiera tenido lugar después de la interposición, se pondrá en conocimiento del juez competente, a los efectos oportunos.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del derecho del que impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiera ocasionado mientras estuvo en vigor.

3. Tampoco procederá la impugnación de acuerdos basada en los siguientes motivos:

a) La infracción de requisitos meramente procedimentales establecidos por la ley o los estatutos, para la convocatoria o la constitución de la asamblea general o para la adopción del acuerdo, salvo que se trate de una infracción relativa a la forma y plazo previo de la convocatoria, a las reglas esenciales de constitución de la asamblea general o a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos, así como cualquier otra que tenga carácter relevante.

b) La incorrección o insuficiencia de la información facilitada por la cooperativa en respuesta al ejercicio del derecho de información con anterioridad a la asamblea, salvo que la información incorrecta o no facilitada hubiera sido esencial para el ejercicio razonable por parte del socio cooperativista, del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación.

c) La participación en la reunión de personas no legitimadas, salvo que esa participación hubiera sido determinante para la constitución del órgano.

d) La invalidez de uno o varios votos o el cómputo erróneo de los emitidos, salvo que el voto inválido o el error de cómputo hubieran sido determinantes para la consecución de la mayoría exigible.

4. La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido resultaren contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la sección 1.ª del capítulo segundo del título I de la Constitución Española, en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá.

El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo o desde la fecha de recepción de la copia del acta, si el acuerdo hubiera sido adoptado por escrito. Si el acuerdo se hubiera inscrito, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de oponibilidad de la inscripción.

5. La acción de impugnación de acuerdos podrá ser ejercitada por cualquier socio, por los miembros del órgano de administración, los interventores, el comité de recursos y cualquier tercero que acredite interés legítimo. Para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios a los derechos fundamentales y libertades públicas regulados en la sección 1.ª del capítulo segundo del título I de la Constitución Española estará legitimado, además

de los anteriores, cualquier socio, aunque hubieran adquirido esa condición después del acuerdo, administrador o tercero.

6. La anotación preventiva de la demanda de impugnación en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» se realizarán en la forma que reglamentariamente se disponga.

7. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la sentencia y en los demás supuestos que señale la normativa reglamentaria.

8. En lo no previsto por los apartados anteriores se estará a las normas establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

9. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la cancelación del mismo se producirá por efecto de la sentencia y en los demás supuestos que señale la normativa reglamentaria.

Sección 2.ª El Órgano de Administración

Artículo 37. *El consejo rector y los administradores. Carácter, competencia, prohibiciones e incompatibilidades.*

1. El consejo rector es el órgano de gobierno, gestión y representación de la cooperativa, y controla y supervisa de forma directa y permanente la gestión de la misma; ejercerá todas las funciones que no estén expresamente atribuidas por la ley, o por los estatutos sociales, a otros órganos sociales.

Cuando el número de socios de la cooperativa no sea superior a diez, y si los estatutos así lo prevén, podrá existir un administrador único o dos administradores, que actuarán solidaria o mancomunadamente, según disposición estatutaria, cuyo mandato tendrá una duración de entre dos y cuatro años, reelegibles en los términos del artículo 39.5, una vez prestadas las garantías que fije la asamblea, pudiendo actuar como tales hasta que concluya el ejercicio en que se supere aquel umbral numérico. En estas modalidades de administración simplificada de la cooperativa los administradores deberán reunir la condición de socios.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, las cooperativas de trabajo con un número de socios menor de seis podrán optar en sus estatutos por constituirse en consejo rector y asamblea general, siempre que concurran la totalidad de los mismos. En este caso, el voto del presidente sería dirimente.

2. La representación del órgano de administración se extenderá, en juicio o fuera de él, a todos los actos comprendidos en el objeto social. Cualquier limitación de las facultades representativas del citado órgano será ineficaz frente a terceros.

3. No podrán ser miembros del órgano de administración:

a) Los altos cargos y demás personas al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las cooperativas en general, o con las de la cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.

b) Quienes desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades en competencia o complementarias a las de la cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la asamblea general, en cada caso.

c) Las personas judicialmente incapacitadas, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

En las cooperativas integradas mayoritariamente o exclusivamente por personas con discapacidad intelectual, su falta de capacidad de obrar, en su caso, será suplida por sus tutores/representantes legales, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, a los que se aplicará el régimen de incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, así como el de responsabilidad, establecidos en esta ley.

d) Quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos dos veces por la comisión de faltas graves o una sola vez por la comisión de una falta muy grave por conculcar la legislación cooperativa. En el caso de la comisión de dos o más faltas graves, esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción. En el caso de la comisión de una falta muy grave, la prohibición se extenderá por igual tiempo desde la firmeza de la sanción.

f) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la legislación concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por grave incumplimiento de leyes o disposiciones en materia social, por delitos contra la libertad, el patrimonio, el orden socioeconómico, la seguridad colectiva, la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad.

4. Son incompatibles entre sí, los cargos de miembros del órgano de administración, interventor e integrante del comité de recursos. Dicha incompatibilidad alcanzará también al cónyuge y parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia, cuando el número de socios de la cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan socios en los que no concurran dichas causas.

5. Ninguno de los cargos anteriores podrá ejercerse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado. En las cooperativas de vivienda, los miembros del órgano de administración no podrán ejercer simultáneamente dicho cargo en más de una cooperativa de vivienda, y en las cooperativas de transporte, el límite será de cinco en relación con dicha clase de cooperativa.

6. El consejero o interventor que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo, será inmediatamente destituido por el órgano de administración, a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir. En los supuestos de incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hiciere, será nula la segunda designación.

Artículo 38. *El Presidente.*

El presidente de la cooperativa, que lo será también del consejo rector, ostenta la representación legal de la sociedad y la presidencia de sus órganos, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley y en los estatutos sociales, que deberán trazar el ámbito y límites de sus facultades. Incurrirá en responsabilidad si su actuación no se ajusta a dicha normativa y a los acuerdos asamblearios y rectores.

Artículo 39. *Composición y elección del consejo rector y de los administradores.*

1. Los estatutos sociales fijarán la composición del consejo rector, siendo su número mínimo de tres consejeros. Deberá haber, en todo caso, un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario. Además, podrán prever que la composición de este órgano refleje, en cada cooperativa, su implantación geográfica, las diversas actividades desarrolladas por la misma, las diferentes clases de socios y la proporción existente entre ellos u otras circunstancias verificables objetivamente, estableciendo incluso las correspondientes reservas de puestos de Vocales.

También podrán los estatutos prever la existencia de consejeros independientes, no socios, en número no superior a la cuarta parte del total de consejeros previstos estatutariamente. Aquellos consejeros serán designados, en su caso, previo informe de los interventores, entre personas que reúnan los requisitos de honorabilidad, cualificación profesional y experiencia técnica o empresarial adecuadas en relación con las funciones del consejo y con el objeto social de la cooperativa.

Si la cooperativa tuviera más de cincuenta trabajadores asalariados, o cuando teniendo menos lo prevean los estatutos, uno de ellos formará parte como vocal del consejo rector y

será elegido por los trabajadores en la forma que señale la legislación estatal; podrá ser revocado por el mismo colectivo y por las demás causas legalmente previstas.

Vacante el cargo de presidente y en tanto no se proceda a elegir un sustituto, sus funciones serán asumidas por el vicepresidente, sin perjuicio de las sustituciones que procedan en casos de imposibilidad o contraposición de intereses.

Si quedaran vacantes simultáneamente los cargos de presidente y vicepresidente o si quedase un número de miembros del consejo rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del presidente serán asumidas por el consejero elegido entre los que quedasen. La asamblea general, en un plazo máximo de quince días, deberá ser convocada a los efectos de cubrir las vacantes que se hubieran producido. Esta convocatoria podrá acordarla el consejo rector, aunque no concurran el número de miembros que exige el artículo siguiente.

2. Nadie podrá presentarse al cargo de miembro del órgano de administración, ya sean consejeros o administradores, sin respetar el procedimiento de elección especificado en esta ley y en los estatutos sociales.

3. El procedimiento de elección del órgano de administración, será desarrollado estatutariamente, respetando, en todo caso, las siguientes reglas:

a) Es competencia exclusiva e indelegable de la asamblea la elección de los miembros del órgano de administración, tanto titulares como, en su caso, suplentes.

b) La votación se llevará a cabo de manera secreta, considerándose electa la candidatura que resulte apoyada por el mayor número de votos válidamente emitidos por los titulares de los derechos a voto, presentes o representados.

c) Los estatutos deberán regular, al menos, los siguientes extremos del proceso de elección:

1.º Plazo máximo y procedimiento de presentación de candidaturas. Las candidaturas podrán incluir un programa cooperativo donde figuren los objetivos e intereses de la misma. En el caso de cooperativas con más de veinticinco socios, dicho programa será obligatorio.

2.º Constitución y funcionamiento de la mesa electoral.

3.º Método de votación.

4.º Procedimiento de elección de los cargos del consejo rector y, al menos, del presidente, vicepresidente y secretario. Establecerán, asimismo, si dichos cargos se designan por la asamblea general o por el propio consejo.

d) La presentación de candidaturas fuera del plazo previsto en los estatutos será nula.

e) Los consejeros sometidos a renovación no podrán calificar, ni decidir, sobre la validez de las candidaturas.

f) Cuando un consejero sea persona jurídica, se deberá designar a una persona física para el ejercicio de las funciones del cargo.

Una vez finalizado el procedimiento electoral, la Mesa Electoral será disuelta, constituyéndose de nuevo la Mesa Ordinaria para la continuación y finalización de la asamblea, debiendo ser ésta la que deba firmar y aprobar el acta de la misma.

4. Los nombramientos de los cargos surtirán efectos internos desde el momento de la aceptación expresa por los respectivos electos, debiendo inscribirse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid en los términos y plazos previstos. A tal efecto, la asamblea general facultará expresamente al órgano certificante de la cooperativa para que realice los trámites oportunos de documentación del acuerdo de elección, u otros trámites precisos hasta obtener dicha inscripción.

5. La duración ordinaria del mandato de los miembros del consejo rector será la que determinen los estatutos, entre dos y cuatro años. Serán válidas las sucesivas reelecciones por iguales períodos, salvo disposición estatutaria en contra. Las renovaciones del consejo rector serán totales, al final de cada mandato, o por mitad de tiempo y de miembros en la forma prevista en los estatutos.

Artículo 40. *Funcionamiento del órgano de administración.*

1. Los estatutos regularán el funcionamiento del consejo rector y, en lo no previsto por ellos, podrá completar dicha regulación el Reglamento de régimen interno o el propio consejo, salvo lo referido a materia propia estatutaria.

2. El consejo rector, previa convocatoria formal, quedará constituido válidamente cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. La asistencia a las reuniones será personal e indelegable. El presidente y el secretario del consejo rector deberán estar presentes en todo caso. No obstante lo anterior, en caso de ausencia justificada, vacante o enfermedad, podrán ser sustituidos por otros consejeros, los cuales desempeñarán las funciones de presidente y secretario durante la reunión.

Podrá habilitarse la asistencia por videoconferencia siempre que todos los consejeros dispongan de los medios necesarios, el secretario reconozca su identidad de manera fehaciente y así lo exprese en el acta.

3. Cada consejero tiene un voto y el del presidente será dirimente en caso de empate, si así se establece en los estatutos sociales. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos de los consejeros presentes, salvo previsión legal o estatutaria que exija una mayoría más elevada.

La votación por escrito y sin convocatoria previa sólo se admitirá cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento, que deberá regularse en los estatutos.

4. De cada reunión se levantará acta formal que será incorporada al Libro de Actas del órgano de administración. Las actas deberán recoger la fecha, hora y lugar de celebración, el orden del día, los asistentes, un resumen de los asuntos tratados, las intervenciones de las cuales se hayan pedido constancia y los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones y de las mayorías con que se han adoptado. Dichas actas deberán estar firmadas por el presidente y el secretario, y aprobadas en la siguiente reunión. Cada consejero podrá solicitar copia del acta una vez aprobada.

5. La delegación permanente de algunas facultades del consejo rector en la Comisión Ejecutiva o en dos consejeros delegados mancomunados sólo será posible si está prevista en los estatutos y requerirá para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo rector. Tales delegaciones no producirán efectos hasta su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 41. *Responsabilidad, régimen económico y separación de los consejeros.*

1. Los miembros del consejo rector desempeñarán su cargo con la diligencia debida, respetando los principios cooperativos. Deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de cesar en sus funciones.

2. Responderán solidariamente frente a la cooperativa, los socios y los terceros del perjuicio que causen por acciones dolosas o culposas y siempre que se extralimiten en sus facultades.

No exonerará de esta responsabilidad el hecho de que la asamblea general haya ordenado, consentido o autorizado el acto o acuerdo, cuando sea competencia exclusiva del consejo rector.

3. Estarán exentos de responsabilidad los consejeros que no hayan participado en la sesión, o hayan votado en contra del acuerdo y hagan constar su oposición al mismo en el acta o mediante documento fehaciente que se comunique al consejo en los veinte días siguientes al acuerdo.

4. La acción social de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración podrá ser ejercitada por la Sociedad, previo acuerdo de la asamblea general. Si dicha cuestión constara en el orden del día, será suficiente para adoptar el acuerdo la mitad más uno de los votos presentes y representados, sin que pueda modificarse esta mayoría por los estatutos.

5. Los consejeros independientes, y si lo prevén los estatutos todos los miembros del consejo, podrán percibir remuneraciones fijadas por los propios estatutos o por acuerdo de la asamblea con criterios de moderación. Si se abonasen con cargo a excedentes disponibles no podrán impedir la cobertura de las reservas obligatorias y estatutarias, ni la posibilidad de retornos y deberán ser siempre moderadas y proporcionadas a las prestaciones efectivas de

los consejeros y al volumen económico de la cooperativa. En cualquier caso, los consejeros serán resarcidos de los gastos originados por el ejercicio del cargo.

Los demás derechos y las obligaciones de los consejeros si no constasen en los estatutos deberán ser regulados en el Reglamento de régimen interno.

6. La separación o destitución de los consejeros podrá acordarla en cualquier momento la asamblea general por mayoría de votos presentes y representados en dicha asamblea si el asunto consta en el orden del día; en otro caso, será necesaria una mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados. Todo ello sin perjuicio de los supuestos de destitución obligatoria y automática que podrá instar cualquier socio por las siguientes causas: estar los consejeros incursos en incompatibilidad legal o estatutaria; haber acordado el consejo, con cargo a la cooperativa, obligaciones u operaciones en situación de conflicto de intereses sin autorización previa de la asamblea; haber cometido un consejero actos delictivos o ilegales por los que hubiera sido condenado por resolución judicial o administrativa firme; tener, o pasar a tener bajo cualquier forma intereses opuestos a los de la cooperativa, atendiendo al objeto social de ésta. Quedan a salvo los derechos de terceros de buena fe.

7. No procede la dimisión de todos los miembros del órgano de administración, debiendo permanecer en funciones, al menos, dos de ellos, al objeto de convocar asamblea de renovación o de instar judicialmente su disolución, si convocada la asamblea general no se acuerda nombrar nuevo órgano de administración. En este supuesto el órgano de administración permanecerá en funciones.

Artículo 42. *Impugnación de los acuerdos del órgano de administración.*

1. Los acuerdos del órgano de administración que sean contrarios a la ley, a los estatutos o que lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la cooperativa podrán ser impugnados conforme a lo previsto en los números siguientes.

2. Están legitimados los consejeros, incluso los que hubieran votado a favor y los que se hubieran abstenido, los miembros de los demás órganos sociales mencionados en el artículo 36.5, y los restantes socios.

3. Las acciones de impugnación de acuerdos, que se tramitarán por el mismo procedimiento establecido para la impugnación de acuerdos de la asamblea general, caducarán por el transcurso de dos meses desde que los actores tuvieron conocimiento del acuerdo y siempre que no haya transcurrido un año desde su adopción.

Artículo 43. *El director.*

1. La asamblea general o, si los estatutos no dispusieran otra cosa, el órgano de administración, podrán acordar la existencia de un director o gerente de la cooperativa, que adoptará cualquiera de esos nombres u otros equivalentes. La designación, contratación y destitución de esta figura corresponde al órgano de administración, que podrá cesarlo en cualquier momento. Este acuerdo deberá ser adoptado por más de la mitad de los votos del consejo rector y en el caso de tratarse de administración simplificada, en la forma determinada en los estatutos.

2. El nombramiento y cese de este cargo, las facultades otorgadas y su modificación constarán en escritura pública y deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. El cese conllevará la revocación automática de las facultades otorgadas en su día.

Sección 3.ª Los interventores

Artículo 44. *Nombramiento y funciones de los interventores.*

1. La cooperativa tendrá un máximo de seis interventores titulares que serán elegidos y revocados por la asamblea general, en votación secreta, por el mayor número de votos emitidos, pudiendo ser reelegidos por igual periodo, salvo disposición estatutaria en contra. Un tercio de aquéllos podrá ser designado entre expertos independientes. Los estatutos fijarán el número de interventores y la duración de sus cargos, que no podrá ser inferior a dos años, ni superior a cuatro. Nadie podrá ser elegido ni actuar como interventor si hubiese

sido miembro del órgano de administración durante todo o parte del periodo sometido a la fiscalización interventora; no obstante, cuando sean más de uno los interventores designados y el periodo para el que fueran nombrados supere el ejercicio en que se incurra en la incompatibilidad, el nombramiento será válido, aunque los afectados por la incompatibilidad deberán abstenerse de fiscalizar las cuentas del ejercicio correspondiente.

Se podrá prescindir de nombrar interventor cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Que todos los miembros de la cooperativa formen parte del órgano de administración.

b) Cuando la cooperativa se haya acogido a la opción de administración simplificada del órgano de administración.

c) En aquellas cooperativas en las que el número de socios no sea superior a diez.

2. El ejercicio del cargo de interventor no da derecho a retribución alguna, salvo para los expertos independientes. En todo caso, los interventores serán compensados de los gastos que les origine el desarrollo de sus funciones.

3. Cuando la cooperativa no esté sometida a la obligación de auditar sus cuentas anuales, los interventores deberán presentar al consejo rector y, en su momento, a la asamblea general, un informe escrito sobre las cuentas anuales. El plazo para realizar dicho informe es de treinta días desde la fecha en que el consejo les entregó la correspondiente documentación; pero los interventores, para elaborar su informe, tendrán derecho a consultar y comprobar toda la documentación necesaria a lo largo del ejercicio, no pudiendo revelar particularmente a los socios, ni a terceros, el resultado de sus actuaciones.

4. En todo caso corresponden a los interventores las demás funciones atribuidas por la presente ley y aquellas otras, de naturaleza fiscalizadora, incluso en materia electoral cuando no les afecte, que les encomienden los estatutos. Ninguna función interventora podrá interferir las competencias de los restantes órganos sociales, ni dificultar la gestión empresarial de la cooperativa.

5. No podrán desempeñar el cargo de interventor las personas que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 37.3 de esta ley.

Sección 4.ª El comité de recursos y otras instancias

Artículo 45. *Comité de recursos.*

1. Los estatutos podrán prever la constitución de un comité de recursos, que resolverá las reclamaciones interpuestas por los afectados contra las sanciones acordadas por el consejo rector o, en su caso, el administrador o los administradores, y los demás recursos previstos en esta ley o por cláusula estatutaria.

2. Sólo podrán ser miembros de este órgano, titulares o suplentes, los socios de pleno derecho que reúnan los requisitos de antigüedad, actividad cooperativa e idoneidad estatutariamente exigidos.

La composición del comité, no inferior a cinco miembros, estará determinada por los estatutos, que también deberán regular las incompatibilidades y las causas de abstención.

3. El mandato de los miembros del comité no será inferior a tres años, pudiendo ser reelegidos por igual periodo, salvo disposición estatutaria en contra.

4. Se regulará estatutariamente el régimen de funcionamiento del comité de recursos. No será válida la delegación de voto y para adoptar resoluciones sobre materia disciplinaria la votación será siempre secreta, no existiendo voto de calidad.

5. La asamblea general fijará el régimen retributivo de los miembros del comité mediante un sistema de dietas por asistencia efectiva a las sesiones de este órgano que, en el caso de los ponentes, serán compatibles con percepciones complementarias por el estudio y análisis previo de los recursos.

6. Se aplicarán las normas legales sobre el consejo rector en cuanto a elección, aceptación, inscripción en el Registro de Cooperativas, revocación y responsabilidad.

7. Los acuerdos del comité de recursos serán inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social, y podrán ser impugnados como si hubieran sido adoptados por la asamblea general, conforme a lo establecido en el artículo 36.

Artículo 46. *Otras instancias colegiadas de participación.*

1. Los estatutos, la asamblea general y el consejo rector podrán crear comisiones, comités o consejos de carácter consultivo o asesor o con funciones concretas y determinadas, por el período que se señale.

2. Los miembros de dichas instancias colegiadas podrán ser retribuidos, y responderán del ejercicio de sus tareas, con arreglo a lo previsto en la presente ley para el consejo rector.

3. En el caso de las cooperativas de viviendas, se estará, ante todo, a lo previsto en el último párrafo del artículo 117.1 de esta ley.

CAPÍTULO IV

Régimen económico de la cooperativa

Artículo 47. *El capital social.*

1. El capital social de las cooperativas es variable y estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y, en su caso, de los asociados.

Los estatutos fijarán el capital social mínimo con el que puede constituirse y funcionar una cooperativa. Dicho capital no podrá ser inferior a un euro.

Mientras el capital no alcance la cifra de tres mil euros, se aplicarán las siguientes reglas:

– Deberá destinarse al Fondo Obligatorio de Reserva en las condiciones que se estipulan en el artículo 58 de esta ley.

– En caso de liquidación, voluntaria o forzosa, si el patrimonio de la sociedad fuera insuficiente para atender el pago de las obligaciones sociales, los socios responderán solidariamente de la diferencia entre el importe de tres mil euros y la cifra del capital suscrito.

El capital social deberá estar desembolsado en un veinticinco por ciento en el momento constitutivo.

Las aportaciones obligatorias podrán ser, de acuerdo con los estatutos:

a) Aportaciones de la clase A, con derecho a reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones de la clase B, cuyo reembolso en caso de baja podrá ser denegado incondicionalmente por el órgano de administración o, si así se establece en los estatutos, por la asamblea general, sin perjuicio del derecho del socio conforme al artículo 52 de transmitir sus aportaciones a un nuevo socio que, reuniendo los requisitos para serlo, sea admitido en la cooperativa y de la obligación establecida en el artículo 102.5 para las cooperativas de trabajo.

Los estatutos podrán prever que la asamblea general, por la mayoría exigida en el artículo 32.5 para la modificación de los estatutos, pueda acordar la transformación obligatoria de aportaciones de la clase A en aportaciones de la clase B, o viceversa; asimismo podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe del reembolso de las aportaciones de la clase B supere el porcentaje del capital social que determine la asamblea, los nuevos reembolsos deberán acordarse, necesariamente, por este órgano.

El socio disconforme con los acuerdos de modificación de estatutos relativos a la limitación del derecho a reembolso podrá causar baja justificada en la cooperativa.

2. Si la cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado. Para determinar la cifra de capital desembolsado se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

3. El importe total de las aportaciones de cada socio no podrá exceder del cuarenta y cinco por ciento del capital social en las cooperativas de primer grado, sin perjuicio de aplicar cuando proceda el límite conjunto del artículo 25.1.f).

4. Las aportaciones se acreditarán de la forma que establezcan los estatutos, por alguna de las siguientes: mediante títulos nominativos, que en ningún caso tendrán la consideración de títulos valores, numerados correlativamente, pudiendo ser múltiples; mediante libretas de participación nominativa; mediante certificado de pertenencia según conste en el libro registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones a capital de la sociedad y en las cooperativas que cuenten con más de cien socios mediante anotaciones en cuenta, en cuyo

caso el extracto de las mismas deberá ser remitido al domicilio del socio al menos una vez al año y se regirán por lo dispuesto en la normativa que regula el mercado de valores.

En todos los casos se reflejará:

a) La denominación de la cooperativa, fecha de su constitución y número de inscripción en el Registro de Cooperativas.

b) El nombre del titular.

c) El tipo de aportaciones, voluntarias u obligatorias, distinguiendo en este caso si son de la clase A o de la clase B.

d) El valor nominal, el importe desembolsado y, en su caso, la fecha y la cuantía de los sucesivos desembolsos.

e) Las actualizaciones en su caso.

5. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal y si lo autoriza la asamblea general, también podrán consistir en bienes y derechos evaluables económicamente.

La entrega, saneamiento y transmisión de riesgos de estas aportaciones no dinerarias se regirá por lo establecido en la legislación mercantil vigente en cada momento.

En ningún caso podrán suscribirse títulos por importe superior al valor de las aportaciones realizadas.

6. Los miembros del órgano de administración responderán solidariamente frente a la cooperativa y frente a los acreedores sociales de la realidad de las aportaciones y del valor que se les haya atribuido a las no dinerarias.

La valoración de las aportaciones no dinerarias deberá ser ratificada por la primera asamblea general que se celebre tras la valoración.

La acción de responsabilidad podrá ser ejercitada por cualquier acreedor en caso de insolvencia de la cooperativa.

Quedarán exonerados de responsabilidad los miembros del órgano de administración cuando la valoración de las aportaciones no dinerarias venga determinada mediante informe de un experto independiente, distinto al auditor de la cooperativa.

7. Las aportaciones no dinerarias no producirán cesión o traspaso, ni aun a los efectos previstos en la legislación sobre arrendamientos urbanos y arrendamientos rústicos, subrogándose la cooperativa en la titularidad del derecho. Lo mismo se entiende respecto de nombres comerciales, marcas, patentes y cualesquiera otros títulos y derechos que constituyan aportaciones al capital social.

8. Los títulos de participación en el capital social tendrán que estar íntegramente suscritos y, en el caso de aportaciones no dinerarias, íntegramente desembolsadas.

En el caso de aportaciones dinerarias estarán desembolsadas como mínimo en un veinticinco por ciento y el resto podrá ser exigido al socio por el órgano de administración en el plazo que se determine en el momento de la suscripción, que como máximo será de cinco años, salvo que se trate del capital social mínimo, que deberá desembolsarse en el plazo máximo de dos años.

El socio o asociado que incumpla la obligación de desembolso incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo, y a partir de ese momento será suspendido de todos sus derechos hasta que normalice su situación. En estos casos, la cooperativa, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que pueda acordar conforme al artículo 23 podrá reclamar el cumplimiento de la obligación de desembolso, con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad, o amortizar sus participaciones con la consiguiente reducción del capital, quedando en beneficio de la cooperativa el importe ya desembolsado de dichas aportaciones.

Artículo 48. *Aportaciones obligatorias al capital social.*

1. Los estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria para ser socio de la cooperativa. Podrán prever que su cuantía sea igual para todos o proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida por cada socio.

2. La asamblea general, por la mayoría prevista en el artículo 32.5 de esta ley, podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias, señalando las condiciones de suscripción y plazos de desembolso. Cada socio podrá imputar las aportaciones voluntarias que tenga suscritas, al cumplimiento de esta nueva obligación.

El socio disconforme podrá darse justificadamente de baja, en la forma y con los efectos regulados en esta ley.

3. Los nuevos socios que ingresen en la cooperativa no estarán obligados a hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en ese momento, actualizadas según el Índice de Precios al Consumo.

El desembolso de las aportaciones por los nuevos socios se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios, salvo que los estatutos o la asamblea general establecieran, motivadamente, condiciones más favorables para los nuevos.

Artículo 49. *Aportaciones voluntarias al capital social.*

1. La asamblea general podrá acordar la emisión de títulos de aportación voluntaria en el capital social, fijando las condiciones de suscripción, retribución y reembolso de las mismas, que deberá respetar la proporcionalidad con las aportaciones a capital realizadas hasta el momento por los socios y asociados, si así fuera necesario por exceder el número de solicitudes de suscripción de las que se hubiera acordado emitir.

2. Si los estatutos lo prevén, el órgano de administración podrá acordar la emisión de estos títulos hasta la suma que, con carácter previo y, por un plazo de tiempo determinado, haya fijado la asamblea general. El plazo de autorización no podrá ser superior a un año, sin perjuicio de su renovación.

3. El órgano de administración podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como, la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias, cuando aquéllas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo del socio, o debieran ser liquidadas a éste de acuerdo con los estatutos.

Artículo 50. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los estatutos sociales establecerán si las aportaciones obligatorias a capital dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias, será el acuerdo de emisión de las mismas el que determine esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

2. La asignación y cuantía de la remuneración estará condicionada a la existencia de resultados positivos o fondos de libre disposición.

3. En ningún caso la retribución al capital será superior a seis puntos por encima del interés legal del dinero.

4. Si la asamblea general acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones de la clase B de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido denegado tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 51. *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de la cooperativa puede ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios previstos para las sociedades de capital, sin perjuicio del destino establecido por esta ley para la plusvalía resultante de la regulación del balance.

2. La referida plusvalía se destinará por la cooperativa a compensar pérdidas de ejercicios anteriores y el resto podrá destinarse, en uno o más ejercicios y por partes iguales, al incremento del fondo de reserva obligatorio y a la actualización del capital. Si existiese reserva voluntaria el reparto podrá hacerse por tercios.

3. Los estatutos sociales o la asamblea general podrán prever la constitución de una reserva especial que permita la actualización de las aportaciones que se restituyan a los socios y asociados. Dicha reserva se integrará por la plusvalía anteriormente señalada y por los excedentes disponibles que se acuerde destinar a esta reserva en cada ejercicio. En todo caso, la actualización de las aportaciones sociales se limitará a corregir los efectos de la inflación y tendrá en cuenta el ejercicio en que fueron desembolsadas.

Artículo 52. *Transmisión de las aportaciones.*

1. Las aportaciones voluntarias son libremente transmisibles entre socios y asociados. Las aportaciones obligatorias podrán transmitirse entre socios siempre que ello sea necesario para adecuar su aportación obligatoria en el capital a la que le es exigible conforme a los estatutos. En ambos casos, se deberá comunicar al órgano de administración la transmisión en el plazo de quince días.

También podrán transmitirse las aportaciones a quienes se comprometan a solicitar su ingreso como socios, y lo obtengan, en los tres meses siguientes a dicha solicitud conforme a los estatutos o a un socio de pleno derecho que siga siéndolo, cuando el transmitente pretenda causar o haya causado baja en la cooperativa, todo ello observando el procedimiento y las garantías estatutarias.

2. El órgano de administración, cuando reciba la solicitud de nuevos ingresos como socios o asociados, lo hará público en el tablón de anuncios del domicilio social para que, en el plazo de un mes, tanto los socios como los asociados que lo deseen puedan ofrecer por escrito la participación en el capital que estén dispuestos a ceder manteniendo el cedente la aportación mínima obligatoria.

3. El socio que, tras perder los requisitos para continuar como tal, causase baja obligatoria justificada, podrá transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si son socios o asociados, o adquieren tal condición conforme a esta ley y los estatutos, en los tres meses siguientes a la baja de aquél, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar su aportación obligatoria en el capital o solicitando la transformación de aportaciones voluntarias en obligatorias con ese mismo fin.

4. En caso de sucesión «mortis causa» pueden adquirir la condición de socio, los herederos que lo soliciten y tengan derecho a ingreso de acuerdo con los estatutos y esta ley, repartiendo entre ellos las aportaciones del causante. Cuando concurran dos o más herederos en la titularidad de una aportación, podrán ser considerados socios todos ellos, quedando obligados a suscribir la totalidad de la aportación obligatoria que les correspondería en ese momento. El heredero no interesado en ingresar en la cooperativa puede exigir la liquidación, sin deducciones, de la participación del causante en el capital social.

5. En los supuestos de los apartados 3 y 4 de este artículo, el adquirente de las participaciones no estará obligado a desembolsar cuotas de ingreso por las aportaciones recibidas de familiar o causante.

6. Las aportaciones sociales no serán embargables ni ejecutables. No obstante, lo anterior, los acreedores personales de los socios podrán ejercer sus derechos sobre los reembolsos, intereses, anticipos y retornos que le correspondan al socio deudor.

Artículo 53. *Reembolso de las aportaciones y responsabilidad del socio.*

1. Los estatutos sociales regularán el reembolso de las aportaciones al capital social, en su caso, actualizadas, en el supuesto de baja en la cooperativa. La liquidación de las aportaciones se hará según el balance de situación correspondiente al semestre en que se haya producido la baja, y deberá estar a disposición del socio que causa baja en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que se haya causado dicha baja. En el caso de no aprobarse las cuentas en el ejercicio de referencia, la liquidación deberá estar a disposición del socio que causa baja antes de la finalización del año natural inmediatamente siguiente al del ejercicio en el que haya causado la baja.

2. Sobre el importe resultante de la liquidación prevista en el apartado anterior, el órgano de administración podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente, y que no podrán ser superiores al treinta por ciento en caso de baja por expulsión y del veinte por ciento en caso de baja no justificada.

Una vez practicada, en su caso, la deducción del apartado anterior, del importe resultante de la liquidación se deducirán las pérdidas imputadas proporcionalmente a cada socio reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio, ya provengan de otros anteriores y estén sin compensar, las sanciones económicas no satisfechas y cualquier otra obligación de pago pendiente con la cooperativa derivada de su participación en la actividad cooperativizada.

Si el socio que causa baja se muestra disconforme con la liquidación, podrá recurrir ante la propia asamblea, o, en su caso, ante el Comité de Recursos, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.

3. El plazo de reembolso empezará a contar desde el día en que se cursó la baja del socio y no podrá exceder de cinco años en caso de expulsión y de tres años en caso de otras bajas. Si la baja es por defunción, el reembolso deberá realizarse en el plazo máximo de un año, salvo que en ese período no haya sido posible acreditar la condición de heredero o legatario. En caso de aplazamiento de las cantidades a reembolsar, las mismas no serán susceptibles de actualización, pero darán derecho a percibir el interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una parte proporcional de la cantidad total a reembolsar.

4. Las aportaciones voluntarias se reembolsarán en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación, pero serán liquidadas con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere nacido el derecho al reembolso.

5. Los socios o asociados a quienes se reembolsen todas o parte de sus aportaciones a capital responderán por el importe reembolsado y, durante un plazo de cinco años, de las deudas contraídas por la cooperativa con anterioridad a la fecha en la que nace su derecho al reembolso, en el caso de que el patrimonio social sea insuficiente para hacer frente a ellas.

6. Para las aportaciones de la clase B, si el reembolso no ha sido denegado en los términos del artículo 47.1, los plazos señalados en el apartado 3 de este artículo se computarán a partir de la fecha en la que el órgano de administración o, en su caso, la asamblea general acuerde el reembolso. Cuando los titulares de dichas aportaciones hayan causado baja, el reembolso se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de baja.

7. En caso de ingreso de nuevos socios, los estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de los nuevos socios deberán preferentemente efectuarse mediante la adquisición de las aportaciones de la clase B cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

Artículo 54. *Reducción del capital social.*

1. La reducción del capital social de la cooperativa puede tener por causa:

a) El reembolso de las aportaciones como consecuencia de la baja del socio.

b) El reembolso de las aportaciones voluntarias a capital.

c) La amortización de aportaciones a capital no desembolsadas.

d) El restablecimiento del equilibrio entre capital y patrimonio de la cooperativa, disminuido como consecuencia de pérdidas sociales no imputables a los socios.

e) La aprobación del acuerdo que reduzca de la aportación mínima obligatoria a capital social necesaria para ser socio, bien en su cuantía, bien en el número de títulos nominativos necesarios.

2. La reducción del capital será obligatoria para la cooperativa cuando las pérdidas hayan disminuido su haber social por debajo de las dos terceras partes del capital y hubiera transcurrido un ejercicio sin haberse recuperado el patrimonio. Esta reducción afectará a las aportaciones de los socios y asociados que verán disminuido su valor nominal en proporción al capital suscrito por cada uno.

3. El capital no podrá reducirse por debajo del capital mínimo previsto en los estatutos, si éste no se reduce mediante el consiguiente acuerdo de modificación de estatutos, respetando las garantías previstas en el artículo 66.

4. Si la reducción del capital es consecuencia del reembolso a los socios y asociados de sus aportaciones, deberán respetarse las garantías previstas en el apartado 5 del artículo anterior. Pero, además, si como consecuencia de este reembolso, el capital quedase reducido por debajo del capital mínimo previsto en los estatutos, el acuerdo social de modificación de esta cifra estatutaria no podrá ejecutarse si no se cumplen las siguientes garantías:

a) El acuerdo no podrá ejecutarse hasta que transcurran tres meses desde que se notificó a los acreedores.

b) La notificación a los acreedores se hará personalmente y, si ello no fuera posible, por correo certificado.

c) Durante dicho plazo los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo si sus créditos no son satisfechos o la cooperativa no presta garantía.

d) El balance de situación de la cooperativa verificado por un auditor de cuentas, junto con el informe de éste demostrando la solidez económica y financiera de la cooperativa, podrá ser considerado como garantía suficiente.

Será nula toda restitución que se realice sin respetar las anteriores exigencias.

5. Las formalidades y garantías anteriores no serán exigibles cuando la reducción de capital estatutario sea para restablecer el equilibrio entre capital y patrimonio, disminuido por pérdidas sociales. En este caso, el balance de situación que servirá de base para la adopción del acuerdo por la asamblea general será verificado por un auditor de cuentas y el informe especial que emita deberá certificar la existencia de las pérdidas sociales imputables.

6. Será nulo el acuerdo de reducir el capital social mínimo estatutario por debajo del mínimo legal establecido en el artículo 47 de esta ley.

Artículo 55. *Otros medios de financiación.*

1. Los estatutos sociales o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso y periódicas que no integrarán el capital ni serán reintegrables. La cuota de ingreso no podrá ser superior al treinta por ciento de la aportación obligatoria suscrita al capital por el socio.

2. Los bienes o fondos entregados por los socios para la gestión cooperativa o la utilización de sus servicios no constituyen aportaciones al capital, ni tampoco integran el patrimonio cooperativo, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario, por lo que son embargables por los acreedores personales de los socios, dejando a salvo los preferentes derechos que pudieran corresponder a la cooperativa.

3. La asamblea general puede acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa por sus socios o por terceros que sea conforme con la legislación vigente. Igualmente, las cooperativas podrán emitir obligaciones sin que puedan convertirse en aportaciones sociales al capital, salvo que los obligacionistas fuesen socios.

4. La asamblea general puede acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valores mobiliarios. Por dicho título el suscriptor realiza una aportación económica por un tiempo predeterminado y a cambio recibe una remuneración que estará en función principalmente de los resultados del ejercicio.

El acuerdo de emisión concretará el plazo de amortización de los títulos y garantizará la representación y defensa de los intereses de los suscriptores en la asamblea general y en el órgano de administración, con voz, pero sin voto.

5. Los estatutos podrán prever la posibilidad de captar recursos financieros de socios o terceros, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años.

Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, tendrán la consideración de capital social. No obstante, dichos recursos podrán ser reembolsables, a criterio de la sociedad, siguiendo el procedimiento establecido para la reducción de capital por restitución de aportaciones en la legislación para las sociedades de responsabilidad limitada.

Estas participaciones especiales podrán ser libremente transmisibles. Su emisión en serie requerirá acuerdo de la asamblea general en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa reguladora del mercado de valores.

6. Podrán contratarse también cuentas en participación cuyo régimen se ajustará a lo establecido por el Código de Comercio.

Artículo 56. *Operaciones con terceros.*

1. Las cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios cuando lo prevean los estatutos en el marco de esta ley y cuando resulte de la legislación sectorial aplicable o de las características de convenios, conciertos u otros vínculos suscritos al amparo de lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. En todo caso, se computarán como operaciones con socios las realizadas con cooperativistas que hayan causado baja no justificada, por el tiempo y en los términos a que se refiere el artículo 18.2.

2. No obstante, cuando la actividad cooperativizada realizada exclusivamente con los socios y, en su caso, con terceros no socios, dentro de los límites establecidos por esta ley, ponga en peligro su desarrollo económico, por circunstancias no imputables a la cooperativa, ésta podrá ampliar sus operaciones con terceros no socios durante el plazo y hasta la cuantía que manifieste en la declaración responsable que deberá presentar en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. Previamente, deberán haberse realizado ofertas claras y ajustadas a los estatutos a los terceros no socios, para que se integren como socios de la cooperativa, y estos deberán haberse negado explícitamente a ello, o no haber respondido dentro del plazo otorgado en los estatutos.

3. Los resultados positivos o negativos que obtengan las cooperativas de las actividades realizadas con terceros, se imputarán al fondo de reserva obligatorio.

Artículo 57. *Determinación de los resultados del ejercicio económico.*

1. La determinación de los resultados del ejercicio en la cooperativa se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, con las especialidades que se señalan a continuación.

2. Las cooperativas deberán distinguir claramente en la cuenta de pérdidas y ganancias entre resultados ordinarios cooperativos o propios de la actividad cooperativizada con los socios, y resultados ordinarios extracooperativos, propios de la actividad cooperativizada con no socios.

3. Para la determinación de los resultados cooperativos se considerarán como ingresos:

a) Los obtenidos de la venta de productos y servicios de los socios y de la cooperativa.

b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a los socios.

c) Los obtenidos de inversiones cooperativas y empresas de economía social o en empresas participadas mayoritariamente por cualquiera de las anteriores o cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, y los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.

d) Las subvenciones corrientes y las de capital, imputables al ejercicio económico.

e) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios.

f) En las cooperativas de crédito y cooperativas con sección de crédito, los intereses y otros rendimientos obtenidos en los mercados financieros o de sus socios.

4. De los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos, deberán deducirse en concepto de gasto:

a) Los gastos específicos necesarios para la obtención de cada tipo de ingreso. A los ingresos cooperativos se les deducirá en concepto de gasto, el importe asignado a los bienes y servicios prestados por los socios a la cooperativa.

b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la cooperativa.

c) Los intereses devengados por sus socios, colaboradores y asociados.

d) Las cantidades destinadas a amortizaciones.

e) Los gastos que genere la financiación externa de la cooperativa.

f) Las otras deducciones que permita hacer la legislación estatal.

Los gastos señalados en los apartados b) a f), se imputarán proporcionalmente a las cifras de ingresos ordinarios cooperativos y extracooperativos.

5. No obstante lo anterior, la cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, en cuyo caso las dotaciones a las reservas o fondos obligatorios se ajustarán a lo establecido en el artículo siguiente.

6. En la memoria anual, la cooperativa deberá reflejar la liquidación del presupuesto de ingresos y gastos del fondo de educación y promoción del cooperativismo del ejercicio anterior y el plan de inversiones y gastos de ésta para el ejercicio en curso.

Artículo 58. *Distribución de beneficios y excedentes. El retorno cooperativo.*

1. De los resultados extracooperativos y extraordinarios de la cooperativa, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza procedentes de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un cincuenta por ciento al fondo de reserva obligatorio; el resto será disponible en los términos previstos en el apartado 4 de este artículo.

2. Del resultado cooperativo o derivado de la actividad cooperativizada, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza procedentes de ejercicios anteriores, y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará al menos un veinte por ciento al fondo de reserva obligatorio hasta que este alcance determinada cuantía, según la escala que se especifica en el apartado siguiente, y un cinco por ciento al fondo de educación y promoción del cooperativismo; el resto será disponible en los términos previstos en el apartado 4 de este artículo.

3. La cuantía que deberá alcanzar el fondo de reserva obligatorio según lo establecido en el apartado anterior será la que corresponda a la cifra del capital de la sociedad de acuerdo con la siguiente escala:

a) Si el capital social suscrito no supera la cifra de tres mil euros, el fondo deberá alcanzar un saldo equivalente a tres mil euros.

b) Si el capital social suscrito supera los tres mil euros, sin exceder de ciento veinte mil euros, el fondo se dotará hasta que el mismo sea equivalente a la más alta de las siguientes cuantías: tres mil un euros o el sesenta por ciento del capital suscrito.

c) Si el capital social suscrito supera los ciento veinte mil euros, sin exceder de seiscientos mil euros, el fondo se dotará hasta que el mismo sea equivalente a la más alta de las siguientes cuantías: setenta y dos mil un euros o el cincuenta por ciento del capital social suscrito.

d) Si el capital social suscrito supera los seiscientos mil euros, el fondo se dotará hasta que el mismo sea equivalente a la más alta de las siguientes cuantías: trescientos mil un euros o el veinte por ciento del capital social suscrito.

Una vez que el fondo de reserva obligatorio, al cierre del ejercicio, haya alcanzado la cuantía calculada según las reglas anteriores, la cooperativa podrá optar por reducir parcial o totalmente la dotación a dicho fondo incrementando por contra la dotación del fondo de educación y promoción del cooperativismo, o destinar los excedentes a cualquiera de las reservas voluntarias no repartibles creadas, de modo que en su conjunto la dotación a todas ellas no sea inferior al veinticinco por ciento de los excedentes.

No obstante, cuando los estatutos de la cooperativa prevean que las aportaciones al capital social sean todas de la clase B, de acuerdo con lo previsto en el artículo 47.1 de esta ley, el porcentaje mínimo de los resultados que deberá destinarse al fondo de reserva obligatorio se rebajará al diez por ciento y el nivel a alcanzar será el veinte por ciento del capital social.»

4. El resto de los beneficios y excedentes, una vez satisfechos los impuestos exigibles, serán disponibles de acuerdo con su naturaleza y se podrán destinar a los siguientes fines:

a) A incrementar los porcentajes mínimos destinados al fondo de reserva obligatorio y al fondo de educación y promoción del cooperativismo.

b) A las reservas especiales que se hayan constituido. Cumplidos los fines para los que se constituyeron estas reservas o decidida su cancelación, el resultado podrá capitalizarse, aplicarse a las otras reservas o ser distribuido en concepto de retornos o beneficios.

c) A la retribución de las aportaciones de los asociados cuando se opte por el sistema previsto en el artículo 25.1.

d) A la constitución de reservas voluntarias.

e) A su distribución entre los socios en concepto de retorno de forma igualitaria, mixta o en proporción a la actividad cooperativizada correspondiente a cada uno en el citado ejercicio, debiendo definirse en los estatutos el alcance de dicha actividad.

f) En su caso, siempre que así esté estipulado estatutariamente o haya sido aprobado en asamblea general, a la participación de los trabajadores asalariados en los beneficios de la cooperativa. Esta participación tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento salarial de similar naturaleza establecido en la normativa laboral aplicable.

En el caso de que la participación en los resultados de la cooperativa fuese inferior al correspondiente complemento salarial se aplicará este último.

En las cooperativas de trabajo, la participación de los asalariados será igual al veinticinco por ciento del retorno cooperativo acreditado al socio trabajador que prestara igual o similar actividad en la cooperativa. Perderán este derecho aquellos trabajadores que hubieran rechazado expresamente su acceso a la condición de socio.

5. La distribución del retorno cooperativo podrá hacerse, según acuerde la asamblea general de las siguientes formas:

a) Mediante su pago en efectivo en el plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas anuales.

b) Mediante aportaciones voluntarias o, en su caso, obligatorias al capital social.

c) Con la creación de un fondo de retornos acreditados. El acuerdo que decida su creación deberá determinar su duración, retribución y sistema de restitución al socio.

6. Si la cooperativa optara en sus estatutos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57.5, por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, el porcentaje a destinar al fondo de reserva obligatorio será de al menos el treinta y cinco por ciento, sin que operen los límites del apartado 3 del presente artículo. Asimismo, al fondo de educación y promoción del cooperativismo se destinará al menos otro cinco por ciento de dichos resultados.

7. A las cooperativas de trabajo, a los efectos de determinación del resultado para la dotación de las reservas, no les será de aplicación la distinción entre resultados cooperativos y extracooperativos, considerándose todos como cooperativos, con excepción de los resultados extraordinarios a efectos de la aplicación de los apartados primero y segundo del presente artículo.

Artículo 59. *La imputación de pérdidas.*

1. Para la imputación de las pérdidas, la asamblea general se regirá por el siguiente orden de prelación:

a) A las reservas voluntarias o especiales, si en su constitución así se hubiera previsto o estuvieras creadas con ese fin, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse como máximo el cincuenta por ciento de las pérdidas originadas por las actividades extracooperativas y extraordinarias, o el porcentaje medio de los beneficios que se hayan destinado a esta reserva en los últimos cinco años o desde su constitución, si han transcurrido menos años. Igual criterio se seguirá respecto de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada.

c) Podrán imputarse las pérdidas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que se permita para la compensación de las bases imponibles en el Impuesto de Sociedades vigente en cada momento.

2. La cuantía no compensada con las reservas o no imputada a la cuenta especial para amortización con cargo a futuros resultados positivos se imputará a los socios en proporción a las operaciones o servicios cooperativizados realizados por cada uno de ellos con la cooperativa. Si estas operaciones o servicios realizados fueran inferiores a los que como mínimo está obligado a realizar el socio conforme a lo establecido en los estatutos, la imputación de las referidas pérdidas se efectuará en proporción a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) Con su pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueban las cuentas del anterior.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si bien deberán ser satisfechas por el socio en el plazo de un mes si, transcurrido el período señalado, quedasen pérdidas sin compensar.

c) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las aportaciones a capital social. En este caso, el socio deberá desembolsar dicho importe en el plazo máximo de un año; en caso contrario se aplicarán los efectos de la morosidad previstos en el artículo 47.8.

d) Con cargo a cualquier crédito que el socio tenga contra la cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes siete años.

La asamblea general decidirá la forma en que se procederá a la satisfacción de la deuda de cada socio. En todo caso, el socio podrá optar por su pago en efectivo. Si se acuerda el pago mediante la reducción de las aportaciones a capital desembolsadas, la medida afectará en primer lugar a las aportaciones voluntarias.

La responsabilidad por pérdidas de los socios de la cooperativa estará limitada a la aportación obligatoria a capital social suscrita por los mismos.

4. Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, los estatutos sociales podrán establecer la posibilidad de imputar pérdidas, en primer lugar, a los socios, aun existiendo fondos en las reservas de la cooperativa, si éstos no se encuentran disponibles. En todo caso se exigirá el acuerdo mayoritario de la asamblea general.

5. La imputación de pérdidas a los asociados se realizará de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1.

Artículo 60. *El fondo de reserva obligatorio.*

1. El fondo de reserva obligatorio se destinará a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, y es irrepartible entre las personas socias. No obstante, una vez compensadas las pérdidas que legalmente puedan imputársele, podrá destinarse el 50 % a actualizar el capital que se restituye al socio en los casos de liquidación de la cooperativa, y en los procesos de fusión podrá aplicarse a la aportación económica que deban desembolsar los socios con destino en la cooperativa resultante. En estos casos, debe tenerse en cuenta para su aplicación la participación de los socios en la actividad cooperativizada y su periodo de permanencia.

2. Al fondo de reserva obligatorio se destinará necesariamente:

a) Las cuotas de ingreso.

b) El porcentaje de los excedentes disponibles que acuerde la asamblea general, conforme a la presente ley.

c) Las aportaciones de resultados cooperativos, extracooperativos y extraordinarios, establecidos en el artículo 58 y según acuerde la asamblea general conforme a esta ley.

d) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

e) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en los casos de baja del socio en que aquéllas procedan.

f) Las pérdidas imputables a los socios de trabajo, en los términos establecidos en el artículo 15.

Artículo 61. *Reservas voluntarias.*

1. Podrán constituirse reservas voluntarias, con la finalidad de reforzar la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa. Estarán integradas por excedentes y beneficios no distribuidos entre los socios o destinados a otros fondos y serán repartibles a la liquidación de la cooperativa salvo previsión estatutaria en contra. Además, los estatutos podrán regular el derecho que corresponda a los socios que hubieran causado baja sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La distribución de la reserva voluntaria entre los socios se hará en proporción a la participación media del socio en la actividad cooperativizada, teniendo en cuenta su período de permanencia en la cooperativa. Quedarán excluidos de esta distribución los socios que lo

hayan sido por un plazo inferior a cinco años, salvo que por la corta duración de la cooperativa no se justifique esta diferenciación.

3. Si no se prevé la distribución entre los socios de esta reserva, a la liquidación de la cooperativa, seguirá el mismo destino que el fondo de reserva obligatorio.

Artículo 62. *El fondo de educación y promoción del cooperativismo.*

1. El fondo de educación y promoción del cooperativismo tendrá como fines la formación de los socios y trabajadores de la cooperativa en los principios y valores cooperativos; la promoción y difusión del cooperativismo y de las relaciones intercooperativas y la promoción cultural, profesional, medioambiental y asistencial de sus socios, de sus trabajadores, del entorno local y de la comunidad en general. A tales efectos, la dotación del fondo podrá ser aportada total o parcialmente a una asociación, unión, confederación o federación de cooperativas, a grupos cooperativos y a cooperativas de segundo o ulterior grado.

2. Al fondo de educación y promoción del cooperativismo se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes que establezcan los estatutos o la asamblea de conformidad con el artículo 58.2.

b) El porcentaje previsto en el artículo 58.6, en el supuesto de que la cooperativa optara en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos.

c) Las sanciones económicas que imponga la cooperativa a sus socios.

d) Donaciones y ayudas recibidas para el cumplimiento de los fines de dicha reserva.

3. El importe de esta reserva es inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines, y no podrá repartirse ni siquiera en caso de liquidación de la cooperativa.

4. Salvo cuando la asamblea general hubiese aprobado planes plurianuales de aplicación de esta reserva, el importe de la misma que no se haya aplicado deberá materializarse, dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación, en depósito, en intermediarios financieros o en valores de deuda pública, cuyos rendimientos se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito. Si dicha reserva o parte de ella, se materializase en bienes de inmovilizado, se tendrá que hacer expresa referencia en el Registro de la Propiedad, a su carácter inembargable.

5. En casos de fuerza mayor, la cooperativa podrá, excepcionalmente, aplicar el fondo de educación y promoción del cooperativismo a fines distintos de los establecidos en este artículo, para lo que deberá suscribir una declaración responsable dirigida al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y aportar justificación del supuesto de causa mayor alegado.

CAPÍTULO V

Contabilidad, cuentas anuales y auditoría

Artículo 63. *Contabilidad y documentación social.*

1. Las cooperativas deben llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad de acuerdo con el Código de Comercio, que se regirá por los principios de veracidad, claridad, exactitud, responsabilidad y secreto contable, respetando las peculiaridades de su régimen económico y financiero.

2. Las cooperativas deberán llevar, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro registro de socios, asociados, colaboradores y aportaciones a capital.

b) Libros de actas de la asamblea general, del órgano de administración y, en su caso, de las juntas preparatorias y demás órganos colegiados.

c) Cualesquiera otros que vengan impuestos por otras disposiciones legales.

3. Los libros obligatorios de las cooperativas, una vez cumplimentados, se presentarán en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para ser legalizados antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio.

Artículo 64. *Ejercicio social y cuentas anuales.*

1. Salvo disposición contraria de los estatutos sociales, el ejercicio económico coincidirá con el año natural.

2. El órgano de administración deberá formular en el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio económico las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado. En cuanto a la posibilidad de formular y presentar las cuentas abreviadas, se estará a los supuestos y criterios previstos en la legislación mercantil.

3. En el informe de gestión el órgano de administración explicará con toda claridad la marcha de la cooperativa, las expectativas reales, el destino dado al fondo de educación y promoción del cooperativismo, las variaciones habidas en el número de socios, colaboradores y asociados, e informarán sobre los acontecimientos importantes para la cooperativa ocurridos después del cierre del ejercicio.

El informe de gestión deberá incluir un estado de información no financiera o elaborar un informe separado con el mismo contenido que el previsto para las cuentas consolidadas por el artículo 49, apartados 5, 6 y 7, del Código de Comercio, aunque referido exclusivamente a la cooperativa en cuestión siempre que concurran en ella los siguientes requisitos:

a) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a 500.

b) Que, o bien tengan la consideración de entidades de interés público de conformidad con la legislación de auditoría de cuentas, o bien, durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

1.º Que el total de las partidas del activo sea superior a 20.000.000 de euros.

2.º Que el importe neto de la cifra anual de negocios supere los 40.000.000 de euros.

3.º Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a doscientos cincuenta.

Las cooperativas cesarán en la obligación de elaborar el estado de información no financiera si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos cualquiera de los requisitos anteriormente establecidos.

En los dos primeros ejercicios sociales desde su constitución, la cooperativa estará obligada a elaborar el estado de información no financiera cuando al cierre del primer ejercicio se cumplan, al menos, dos de las tres circunstancias mencionadas en la letra b), siempre que al cierre del ejercicio se cumpla además el requisito previsto en la letra a).

4. El órgano de administración pondrá a disposición de los auditores en los casos previstos en el artículo 65, las cuentas anuales y el informe de gestión para que emitan su informe.

5. Las cuentas anuales, el informe de gestión y en su caso, el informe de auditoría, se pondrán a disposición de los socios para su información, debate y aprobación, en su caso, en asamblea general.

6. El órgano de administración, en el mes siguiente a su aprobación, presentarán para su depósito en el Registro de Cooperativas, certificación del acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado, a la que se acompañará, un ejemplar de las mismas, el informe de gestión y el informe de auditoría, en su caso. Los anteriores documentos se cumplimentarán de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de las sociedades de capital.

Artículo 65. *Auditoría de cuentas.*

1. Las cooperativas deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión cuando así lo exija la legislación aplicable. En los demás casos, la cooperativa deberá auditar sus cuentas cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Cuando lo prevean los estatutos sociales.

b) Cuando lo acuerde la asamblea general, o lo pida el órgano de administración, los interventores u otra instancia legitimada para ello según los estatutos.

c) A solicitud del mismo número de socios que pueda solicitar la convocatoria de la asamblea general, siempre que no hayan transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio a auditar. En este supuesto, los gastos originados como consecuencia de la auditoría serán por cuenta de los solicitantes, excepto cuando resulten vicios o irregularidades esenciales en la contabilidad verificada.

2. Los auditores de cuentas serán nombradas por la asamblea general antes de que finalice el ejercicio a auditar, por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la asamblea general anualmente una vez haya finalizado el período inicial.

En los casos en que no sea posible el nombramiento por la asamblea general o éste no surta efecto, el órgano de administración y los restantes órganos sociales legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Cooperativas que proponga al departamento competente el nombramiento de un auditor para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio. En este caso la cooperativa podrá proponer el nombramiento del auditor titular y, si procede, del auditor suplente, explicando las razones de dicha propuesta. No obstante, lo anterior, se podrá acudir para efectuar el nombramiento a otros procedimientos legalmente establecidos.

CAPÍTULO VI

Modificaciones sociales

Sección 1.ª Modificaciones de estatutos

Artículo 66. *Requisitos generales, modalidades y consecuencias.*

1. La modificación de los estatutos sociales deberá ser acordada por la asamblea general y exigirá la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que los autores de la propuesta formulen un informe escrito con la concreta justificación de la misma. Bastará un único informe si se tratara de varias propuestas de carácter alternativo, subsidiario o condicionado presentadas por un mismo autor o autores.

Además del órgano de administración y de cualquiera de sus integrantes, tendrán derecho a proponer una modificación estatutaria, los socios que representen al menos el veinte por ciento del total, salvo que los estatutos rebajen dicho porcentaje. Los interventores tendrán el citado derecho si así se estableciera en los estatutos.

b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los extremos que hayan de modificarse.

c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar expresamente el derecho de todos los socios de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe justificativo de la misma.

Asimismo, si el número de socios no fuera superior a cien, se hará constar expresamente el derecho de pedir la entrega o envío gratuito de dichos documentos. En caso contrario, se hará constar expresamente que, salvo que los estatutos dispongan otra cosa, el cuarenta por ciento del coste derivado del ejercicio del derecho a pedir la entrega o envío de dichos documentos será soportado por el socio solicitante. En este último supuesto, los costes que deberán computarse al socio únicamente serán los de reproducción y, en su caso, envío por correo ordinario.

2. La asamblea general, previa deliberación, aceptará o rechazará la propuesta de modificación de estatutos sometida a su consideración. Las variaciones sobre la formulación inicial de la modificación son admisibles siempre que resulten de los puntos anunciados en la convocatoria y del proceso de deliberación y discusión entre los socios.

3. La modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. En la escritura se hará constar la certificación del acta del acuerdo de modificación y el texto íntegro de la modificación aprobada.

4. Cuando la modificación consista en la prórroga de la actividad, en el cambio de clase de la cooperativa, en la modificación sustancial del objeto social, en la imposición de nuevas aportaciones obligatorias, de la ampliación de la participación de los socios en la actividad cooperativizada o del tiempo mínimo de permanencia, los socios que hayan votado en contra tendrán derecho a causar baja justificada. Los estatutos podrán establecer que, en los dos últimos casos mencionados, el referido derecho sólo surgirá si la modificación supone aumentar en más de un cincuenta por ciento las pautas estatutarias preexistentes.

5. Las modificaciones que den lugar al derecho de baja justificada serán comunicadas por correo certificado a cada uno de los socios que hayan votado en contra, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.

El derecho de baja justificada podrá ejercitarse, mediante escrito enviado al órgano de administración por correo certificado, en tanto no transcurra un mes contado desde la recepción de la comunicación. Pero si todos los socios hubieran estado presentes o representados en la asamblea, aunque no todos hubieran votado a favor, el plazo de un mes empezará a contar desde el día siguiente al de adopción del acuerdo.

6. En caso de que la modificación afecte a la denominación, no se autorizará escritura de modificación sin que se presente al Notario la certificación del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, que acredite que no figura inscrita la denominación elegida. Reglamentariamente se establecerán el régimen de entrada de solicitudes de certificación y de reserva temporal de denominación en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5, cuando se trate de cualquier modificación del objeto social, del domicilio, o de la denominación, el órgano de administración comunicará dichas modificaciones, por correo certificado con acuse de recibo, a cada uno de los acreedores dentro de los quince días siguientes al de la inscripción en el Registro de Cooperativas. El incumplimiento de este requisito tan sólo acarreará la obligación de indemnizar, en su caso, por los daños y perjuicios causados a los acreedores.

Artículo 67. *Cambio de domicilio social.*

No obstante, lo establecido en el artículo anterior, la modificación estatutaria consistente en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal será competencia del órgano de administración, salvo disposición contraria de los estatutos. La modificación estatutaria se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y se notificará a los socios en el plazo estatutariamente establecido o, en su defecto, dentro del mes siguiente.

Sección 2.ª Fusión

Artículo 68. *Modalidades y efectos de la fusión.*

1. La cooperativa podrá fusionarse, ya sea mediante la fusión de dos o más cooperativas para constituir una nueva, ya sea por absorción de una o más cooperativas por otra ya existente.

2. Las cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas se extinguirán y sus patrimonios sociales se transmitirán en bloque a la cooperativa nueva o a la absorbente, que asumirán los derechos y obligaciones de aquéllas. Igualmente, los socios de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión se incorporarán a la cooperativa nueva o absorbente.

3. La totalidad de las reservas obligatorias de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión pasarán a integrarse en los de la cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 69. *Proyecto de fusión.*

1. El órgano de administración de las cooperativas que participen en la fusión habrán de redactar un proyecto de fusión, que deberán suscribir como convenio previo.

2. El proyecto de fusión contendrá, al menos, las menciones siguientes:

a) La denominación, clase, ámbito y domicilio de las cooperativas que participen en la fusión y de la nueva cooperativa, en su caso, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las cooperativas que se extinguen como aportación al capital de la cooperativa nueva o absorbente, computando, cuando existan, y por una sola vez hasta el cincuenta por ciento de las reservas voluntarias. Esta medida sólo podrá adoptarse si los estatutos de la cooperativa nueva o absorbente establecen para todos sus socios la obligación de permanecer vinculado a la entidad un mínimo de cinco años.

c) Los derechos y obligaciones que se reconozcan a los socios de la cooperativa extinguida en la cooperativa nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan, a los poseedores de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extingan, en la cooperativa nueva o absorbente.

3. Aprobado el proyecto de fusión, los órganos de administración de las cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación de proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de los socios de las cooperativas extinguidas en la nueva o absorbente.

4. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las cooperativas que participen en ella en un plazo de cuatro meses desde la fecha de aprobación del proyecto.

Artículo 70. *Información sobre la fusión.*

Al publicar la convocatoria de la asamblea general que deba aprobar la fusión deberán ponerse a disposición de los socios, en el domicilio social, los siguientes documentos:

a) El proyecto de fusión.

b) Los informes, redactados de cada una de las cooperativas participantes en la fusión, sobre la conveniencia y efectos de la fusión proyectada.

c) El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa de los tres últimos ejercicios de las cooperativas que participen en la fusión y, en su caso, los informes de gestión y de los auditores de cuentas.

d) El balance de fusión de cada una de las cooperativas cuando sea distinto del último anual aprobado. Podrá considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado, siempre y cuando hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de celebración de la asamblea que ha de resolver sobre la fusión y previamente al acuerdo se hubieran aprobado las cuentas anuales.

e) El proyecto de estatutos de la nueva cooperativa o el texto íntegro de las modificaciones que hayan de introducirse en los estatutos de la cooperativa absorbente.

f) Los estatutos vigentes de todas las cooperativas que participen en la fusión.

g) La relación de nombres, apellidos, edad, si los socios fueran personas físicas, o la denominación o razón social si fueran personas jurídicas, y, en ambos casos, la nacionalidad y domicilio de los miembros del órgano de administración de las sociedades que participen en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos como miembros del órgano de administración como consecuencia de la fusión.

Artículo 71. *El acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión habrá de ser adoptado por las asambleas generales de cada una de las cooperativas que participen en ellas, de conformidad con el proyecto de fusión.

2. La convocatoria de la asamblea general se ajustará a las normas legales y estatutarias previstas para la modificación de estatutos.

3. El acuerdo de fusión deberá aprobarse por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados y no podrá modificar el proyecto de fusión pactado.

4. El acuerdo de fusión deberá incluir las menciones legalmente exigidas para constituir una nueva cooperativa o, en el caso de que exista una Cooperativa absorbente, para aprobar las modificaciones estatutarias precisas.

5. Desde el momento en que el proyecto queda aprobado por las asambleas Generales de las cooperativas intervinientes, éstas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

6. El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y se comunicará individualmente por escrito a todos los socios y acreedores, por un procedimiento que asegure la recepción de aquél en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad.

Artículo 72. *Derecho de baja justificada.*

1. Los socios de todas las cooperativas participantes en la fusión que hayan votado en contra de la misma tendrán derecho a la baja justificada en el plazo de un mes desde el anuncio del acuerdo de fusión o desde la recepción de la comunicación prevista en el artículo 71.6. No obstante, la baja se reputará injustificada cuando las prestaciones y servicios que vayan a recibir los socios desde la cooperativa nueva o absorbente sean análogos a los que les ofrecía la sociedad de origen.

2. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente este derecho a la baja justificada.

3. El reembolso de las aportaciones al capital social a los socios separados de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión, será obligación de la cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 73. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurra un mes desde la publicación del anuncio de los acuerdos de fusión o del envío de la comunicación al último de los socios y acreedores. Si durante este plazo algún acreedor de cualquiera de las cooperativas participantes en la fusión se opusiera por escrito a ésta, no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si la cooperativa resultante de la fusión no aporta garantías suficientes.

2. Los acreedores no podrán oponerse al pago, aunque se trate de créditos no vencidos.

3. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente este derecho de oposición de los acreedores.

Artículo 74. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. Los acuerdos de fusión se formalizarán en escritura pública única, en la que constará el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las cooperativas que se fusionan y el balance de fusión de las cooperativas que se extinguen.

2. En caso de crearse una nueva cooperativa como consecuencia de la fusión, la escritura deberá contener, además, las menciones legalmente exigidas para su constitución. En el caso de fusión por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que se hubieran acordado por la cooperativa absorbente.

3. La eficacia de la fusión quedará supeditada a la inscripción de la nueva cooperativa o, en su caso, de la absorción. Una vez inscrita en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid la escritura de constitución por fusión o de absorción, se cancelarán los asientos registrales de las cooperativas extinguidas.

Artículo 75. *Fusión de cooperativas en liquidación. La fusión especial.*

1. Las cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión siempre que no haya comenzado el reparto de las porciones patrimoniales que procedan entre los socios. Será necesaria la autorización judicial para participar en una fusión cuando la liquidación se origine por concurso de acreedores declarado judicialmente.

2. Las sociedades cooperativas podrán fusionarse con sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, siempre que no exista una norma legal que lo prohíba.

En estas fusiones, será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de socios y acreedores de las cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 71, 72 y 73. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones al socio, que ejercite el derecho de separación, deberá tener lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que haga uso del mismo. Hasta que no se hayan pagado estas liquidaciones, no podrá formalizarse la fusión.

En cuanto al destino del fondo de educación y promoción del cooperativismo, el fondo de reserva obligatorio y las reservas voluntarias que estatutariamente tengan carácter de no repartibles, se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de esta ley para el caso de liquidación.

Sección 3.ª Escisión

Artículo 76. *Clases de escisión.*

La cooperativa podrá escindirse mediante:

a) Su extinción con división de todo su patrimonio en dos o más partes. Cada una de éstas se traspasará en bloque a cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes ya escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación.

b) La segregación de una o varias partes del patrimonio y de los socios de la cooperativa, sin extinguirse, traspasando en bloque lo segregado y adscribiendo los socios a una o varias cooperativas de nueva creación o ya existentes.

Artículo 77. *Procedimiento.*

1. La escisión se regirá, con las salvedades contenidas en este artículo, por las normas establecidas anteriormente para la fusión. Las referencias a la cooperativa absorbente o a la nueva cooperativa resultante de la fusión deben entenderse referidas a las cooperativas beneficiarias de la escisión. El acuerdo de escisión deberá ser adoptado, mediante votación secreta, por la asamblea general de la cooperativa que se escinde de acuerdo con el proyecto de escisión elaborado y sin necesidad de ratificación posterior por los socios segregados, entendiéndose, en consecuencia, aprobado por efecto del acuerdo de escisión la constitución de las nuevas cooperativas, los estatutos incluidos en el proyecto e igualmente los cargos propuestos. Los socios y acreedores de la cooperativa que se escinde podrán ejercer los mismos derechos que se les reconoce para el supuesto de fusión.

2. El proyecto de escisión, además de las menciones enumeradas para el proyecto de fusión, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de los socios que vayan a transferirse a las cooperativas resultantes o absorbentes.

3. En los casos de extinción de la cooperativa que se escinde, cuando un elemento del activo no haya sido atribuido a ninguna cooperativa beneficiaria en el proyecto de escisión y la interpretación de éste no permita decidir sobre el reparto, se distribuirá ese elemento o su contravalor entre todas las sociedades beneficiarias de manera proporcional al activo atribuido a cada una de ellas en el proyecto de escisión.

En el supuesto de que se trate de un elemento del pasivo, no procederá la distribución y responderán solidariamente de él todas las sociedades beneficiarias.

Artículo 78. *Escisión de cooperativas en liquidación.*

La cooperativa en liquidación podrá escindirse siempre que no haya comenzado el reparto entre los socios del patrimonio de dicha cooperativa.

Sección 4.ª Cesión del activo y del pasivo

Artículo 79. *Concepto.*

La asamblea general, con los requisitos y mayorías establecidos para la modificación de estatutos, podrá acordar la cesión del activo y del pasivo a uno o varios socios, a otras cooperativas o a terceros, por mayoría de dos tercios.

Artículo 80. *Régimen jurídico.*

El acuerdo de cesión se publicará en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» con expresión de la identidad del cesionario o cesionarios y se comunicará individualmente por escrito a todos los socios y acreedores, por un procedimiento que asegure la recepción de aquél en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad. En el anuncio se hará mención del derecho de los acreedores de la cooperativa cedente y de los acreedores del cesionario o cesionarios a obtener el texto íntegro del acuerdo de cesión y a oponerse al mismo en los términos reconocidos en los supuestos de fusión y escisión.

Igualmente, los socios que hayan votado en contra tendrán derecho a la baja justificada según lo previsto para los casos de fusión.

Sección 5.ª Transformación

Artículo 81. *Continuidad de la entidad transformada.*

La transformación de una cooperativa o en una cooperativa, efectuada con arreglo a lo previsto en esta ley, no producirá en ningún momento la discontinuidad o alteración de la titularidad de los derechos y obligaciones.

Artículo 82. *Transformación de la cooperativa.*

La cooperativa podrá transformarse, según proceda, en sociedad civil, profesional, colectiva, comanditaria, limitada, anónima o agrupación de interés económico, siempre y cuando ello no esté prohibido, o expresamente excluido, por la legislación aplicable a cada uno de los tipos societarios en los que se transforme.

Esta posibilidad podrá existir igualmente en relación con cualquier otro tipo de entidad cuya normativa reguladora no lo prohíba expresamente.

Artículo 83. *Acuerdo de transformación.*

1. La transformación de la cooperativa habrá de ser acordada por la asamblea general con los requisitos y formalidades establecidos para la modificación de los estatutos.

No obstante, en la concreta justificación de la propuesta de transformación habrán de ponerse de manifiesto tanto los riesgos que, en su caso, supondría la transformación para los intereses de los cooperativistas y de los acreedores, como la adecuación del capital social y del patrimonio neto de la cooperativa a la, en su caso, cifra del capital social mínimo exigido en la sociedad resultante de la transformación.

Asimismo, aun cuando el número de socios de la cooperativa fuera superior a cien, en la convocatoria de la asamblea se hará constar expresamente el derecho de pedir la entrega o envío gratuito del texto íntegro de la transformación propuesta y del informe justificativo de la misma.

2. La validez del acuerdo de transformación queda condicionada a que la misma asamblea apruebe el balance cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación, elaborado con los mismos criterios que se utilizan en los balances de fin de ejercicio, pero no será necesario que esté auditado aun cuando la cooperativa se halle obligada a verificar sus cuentas anuales. No obstante, el balance cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación podrá ser sustituido por el balance de las cuentas anuales del último ejercicio siempre y cuando no hubieran transcurrido más de seis meses desde el cierre del mismo y previamente al acuerdo de transformación se hubieran aprobado las cuentas anuales.

3. Asimismo la validez del acuerdo de transformación queda condicionada a que la misma asamblea general apruebe las menciones exigidas por la ley para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte.

No obstante, cuando la transformación vaya acompañada de una modificación del objeto o de cualquier otro extremo de los estatutos que no venga impuesto por lo determinado en la ley para las situaciones de transformación, estas cuestiones podrán formar parte del acuerdo de transformación o aprobarse de forma separada al mismo en esa asamblea o en otra. En todo caso, deberán observarse los requisitos exigibles a las modificaciones estatutarias.

Artículo 84. *Derecho de baja justificada.*

1. Los socios que hayan votado en contra del acuerdo de transformación tendrán derecho a la baja justificada en los términos establecidos para el supuesto de modificación de estatutos. A este respecto, será igualmente de aplicación la obligación de la cooperativa de comunicar a aquéllos la adopción del acuerdo de transformación.

2. Los socios que hayan ejercitado su derecho a la baja justificada tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones al capital en el plazo que, sin exceder del previsto con carácter general en la presente ley computado desde la fecha del acuerdo de transformación, determinen los estatutos o acuerde la asamblea general, percibiendo el interés legal del dinero por las cantidades aplazadas.

Artículo 85. *Destino de las reservas o fondos no repartibles.*

1. El valor nominal de las dotaciones del fondo de reserva obligatorio y de las reservas voluntarias que no fuesen repartibles tendrá el mismo destino que el previsto para las cooperativas que se extinguen.

2. El fondo de educación y promoción del cooperativismo tendrá la aplicación estatutariamente prevista y, en su defecto, la establecida para el supuesto de liquidación de la cooperativa.

Artículo 86. *Escritura pública de transformación.*

1. La escritura de transformación contendrá:

a) Todas las menciones legal y reglamentariamente exigidas para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte, respetando lo dispuesto en esta ley.

b) Si la cooperativa se transforma en sociedad anónima o comanditaria por acciones, la manifestación expresa de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que el patrimonio social cubre, por lo menos, el veinticinco por ciento del capital, con expresión, en su caso, de los dividendos pasivos pendientes y la forma y plazo de desembolsarlos.

Si la cooperativa se transforma en sociedad de responsabilidad limitada, la manifestación expresa de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que el patrimonio social cubre el capital social y de que éste queda totalmente desembolsado.

c) La identidad de los socios que hayan ejercitado el derecho a la baja justificada y el capital que representen o, en su caso, se incluirá la declaración de los miembros del órgano de administración, bajo su responsabilidad, de que ningún socio ha ejercitado aquel derecho dentro del plazo correspondiente.

Además, se expresará la fecha del envío de la comunicación prevista a cada uno de los socios que no hubiesen votado a favor.

d) El destino de los fondos no repartibles.

e) El balance al que se refiere el artículo 83.2.

f) En su caso, el balance final elaborado por el órgano de administración y cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura.

g) Si la sociedad resultante de la transformación fuera limitada, anónima o comanditaria por acciones, el informe de los expertos independientes sobre el patrimonio social no dinerario.

h) La certificación del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid en la que conste la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y, en su caso, la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes. En la

propia certificación se hará constar que el encargado del Registro ha extendido nota de cierre provisional de la hoja de la cooperativa que se transforma.

2. La escritura pública de transformación habrá de ser otorgada por la sociedad y por los socios que pasen a responder personalmente de las deudas sociales.

Artículo 87. *Inscripción de la transformación.*

1. La escritura pública de transformación se presentará para su inscripción en el Registro Mercantil, salvo que la sociedad resultante fuese civil.

2. El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid procederá a la cancelación de los asientos de la cooperativa una vez recibida la comunicación sobre la transformación de la sociedad del Registrador Mercantil.

Si la entidad resultante de la transformación fuera una sociedad colectiva y no se presentara la escritura a inscripción en el Registro Mercantil en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de su otorgamiento, se deberá presentar dicha escritura en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para que en éste se proceda a la inmediata cancelación de los asientos registrales.

Artículo 88. *Transformación de otras entidades en cooperativas.*

1. El acuerdo de transformación de asociaciones, sociedades civiles, colectivas, comanditarias, limitadas, anónimas o agrupaciones de interés económico, que será adoptado de conformidad con los requisitos derivados de la legislación correspondiente para transformarse o, en su defecto, para modificar los estatutos, se hará constar en escritura pública.

2. La escritura de transformación contendrá:

a) Todas las menciones previstas en esta ley para la constitución de una cooperativa.

b) La manifestación expresa de los otorgantes, bajo su responsabilidad, de que el patrimonio social cubre, por lo menos, el veinticinco por ciento del capital, con expresión, en su caso, de los dividendos pasivos pendientes y la forma y plazo de desembolsarlos.

c) Si existiesen socios con derecho de separación, la identidad de éstos y el capital que representen o, en su caso, se incluirá la declaración de los miembros del órgano de administración, bajo su responsabilidad, de que ningún socio ha ejercitado el derecho de separación dentro de dicho plazo.

Además, se expresará, en caso de transformación de sociedad anónima o comanditaria por acciones, la fecha de publicación del acuerdo en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» o, en caso de transformación de sociedad de responsabilidad limitada, dicha fecha o la del envío de la comunicación sustitutiva de esa publicación a cada uno de los socios que no hubiesen votado a favor.

d) El balance al que se refiere el artículo 83.2.

e) El balance final elaborado por el órgano de administración y cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura.

f) Salvo que la entidad que se transforma no estuviera inscrita en el Registro Mercantil, la certificación de éste en la que consten la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y, en su caso, la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes. En la propia certificación se hará constar que el encargado del registro ha extendido nota de cierre provisional de la hoja de la sociedad que se transforma.

Artículo 89. *Inscripción de la transformación y responsabilidad de los socios.*

1. La escritura pública de transformación se presentará para su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

2. Una vez inscrita la transformación, en su caso, el encargado del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid lo comunicará de oficio al Registro Mercantil, a los efectos previstos en su normativa reguladora.

3. Salvo que los acreedores sociales hubieran consentido expresamente la transformación, subsistirá la responsabilidad de los socios colectivos o de los socios de la

sociedad civil transformada, por las deudas sociales contraídas con anterioridad a la transformación de la sociedad.

CAPÍTULO VII

Disolución y liquidación

Sección 1.ª Disolución

Artículo 90. *Causas de disolución.*

La cooperativa quedará disuelta y, salvo los casos de fusión y escisión, entrará en liquidación, por las causas siguientes:

a) Por el cumplimiento del término fijado en los estatutos sociales.
b) Por la voluntad de los socios, manifestada mediante acuerdo de la asamblea general adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados.
c) Por la realización de su objeto social o por la imposibilidad de realizar la actividad cooperativizada.
d) Por la reducción del número de socios por debajo del mínimo legal necesario para constituir una cooperativa, si no se restablece en el período de un año, así como por el transcurso del plazo previsto en el artículo 8.2 sin que se haya producido la incorporación del tercer socio.
e) Por la inactividad de alguno de sus órganos sociales necesarios o la no realización de la actividad cooperativizada, durante dos años consecutivos.
f) Por la reducción mínima establecida en los estatutos de las cooperativas, si no se restituyen en el plazo de dos años.
g) Por consecuencia de pérdidas que dejen reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social mínimo estatutario, a no ser que éste se aumente o reduzca en la medida suficiente.
h) Por la fusión o escisión total de la cooperativa.
i) Por el concurso de la cooperativa cuando se acuerde expresamente la disolución como consecuencia de la resolución judicial que lo declare.
j) Por la falta de adaptación de sus estatutos en el plazo máximo de diez años desde la entrada en vigor esta ley.
k) Por cualquier otra causa prevista en los estatutos.

Artículo 91. *Disolución por transcurso del término.*

Transcurrido el término de duración de la cooperativa fijado en los estatutos, ésta se disolverá de pleno derecho practicándose de oficio en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid el asiento de disolución, a no ser que con anterioridad hubiese sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Cooperativas. El socio disconforme con la prórroga podrá causar baja que tendrá, en todo caso, la consideración de justificada y deberá ejercitarse en la forma prevista en el artículo 66.5.

Artículo 92. *Acuerdo de disolución.*

1. El acuerdo de disolución se formalizará en escritura pública y deberá ser aprobado por la mayoría de los votos presentes y representados de la asamblea general, salvo en los supuestos indicados en el artículo 90.b) y h), en los que se exigirá la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados.
2. Cuando concurra alguna causa de disolución y sea necesario adoptar el acuerdo correspondiente, para llevar a cabo aquélla, el órgano de administración deberá convocar la asamblea general de la cooperativa en el plazo un mes para que adopte el acuerdo de disolución. Cualquier socio, colaborador o asociado podrá solicitar del órgano de administración la convocatoria si, a su juicio, concurre una causa de disolución.
3. Si la asamblea no fuera convocada, no se celebrara, o convocada no adoptara el acuerdo de disolución o el que sea necesario para la remoción de la causa de disolución, cualquier interesado podrá instar la disolución de la cooperativa ante el juzgado competente.

4. El órgano de administración está obligado a solicitar la disolución judicial de la cooperativa cuando el acuerdo social fuese contrario a la disolución o no pudiera ser logrado. La solicitud habrá de formularse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha prevista para la celebración de la asamblea, cuando ésta no se haya constituido, o desde el día de la asamblea, cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la disolución o no se hubiera adoptado.

5. El incumplimiento de la obligación de convocar asamblea general o de solicitar la disolución judicial determinará la responsabilidad solidaria de los miembros del órgano de administración por las deudas sociales nacidas a partir del momento en que expira el plazo para solicitar la disolución judicial.

6. El acuerdo de disolución o, en su caso, la resolución judicial, se inscribirá en el Registro de Cooperativas. Con carácter previo, dicho acuerdo deberá remitirse por los liquidadores al «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» para su publicación, en el plazo de un mes desde que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución.

Artículo 93. *Reactivación de la cooperativa.*

1. La cooperativa podrá ser reactivada previo acuerdo de la asamblea general, con la mayoría necesaria para la modificación de estatutos, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución y no haya comenzado el reembolso de las aportaciones.

2. El acuerdo de reactivación se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, momento a partir del cual surtirá efecto la reactivación.

Sección 2.ª Liquidación

Artículo 94. *Período de liquidación.*

1. La disolución de la cooperativa abre el período de liquidación. La cooperativa disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación la expresión «en liquidación».

2. Durante el período de liquidación continuarán aplicándose a la cooperativa las normas previstas en esta ley que no sean incompatibles con las establecidas en esta Sección.

Artículo 95. *Nombramiento de los liquidadores.*

1. Los liquidadores, en número necesariamente impar, serán nombrados por la asamblea general en el mismo acuerdo de disolución, mediante votación secreta. El nombramiento de liquidador deberá recaer en quienes ostenten la condición de socios de la cooperativa.

Su cometido, de acuerdo con las funciones que se especifican en el artículo 96, consistirá en realizar cuantas operaciones sean precisas para la liquidación de la cooperativa.

2. Si transcurriera un mes desde la disolución sin que se hubiera efectuado la elección y aceptación de los liquidadores, el órgano de administración deberá solicitar del juzgado competente el nombramiento de los mismos, que podrá recaer en personas no socias de la cooperativa. Si el órgano de administración no solicita este nombramiento, cualquier socio podrá solicitarlo del juzgado competente.

3. El órgano de administración cesará en sus funciones desde que se produzca el nombramiento y aceptación de los liquidadores, a los que deberán prestar su concurso para la práctica de las operaciones de liquidación, si son requeridos para ello.

Los miembros del órgano de administración suscribirán con los liquidadores el inventario y balance de la cooperativa, con referencia al día en que fue disuelta, y antes de que los liquidadores comiencen sus operaciones.

La asamblea determinará la posible retribución de los liquidadores, acreditándose, en todo caso, los gastos que se originen.

4. Cuando haya tres o más liquidadores, actuarán de forma colegiada, adoptando los acuerdos por mayoría, sin que sea posible la delegación entre ellos de sus funciones. No obstante, podrán otorgarse poderes entre sí para las funciones de representación.

5. A los liquidadores les será de aplicación las normas establecidas para el órgano de administración que no se opongan a lo previsto específicamente en esta sección.

Artículo 96. *Funciones de los liquidadores.*

1. Corresponde a los liquidadores de la cooperativa:

a) Velar por la integridad del patrimonio social y llevar la contabilidad de la cooperativa, así como custodiar los libros y la documentación de la sociedad.
b) Concluir las operaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.
c) Reclamar y percibir los créditos y pagar las deudas sociales.
d) Enajenar los bienes sociales. Siempre que sea posible intentarán la venta en bloque de la empresa o unidades independientemente organizadas. La venta de bienes inmuebles se hará en pública subasta, salvo que la asamblea general apruebe expresamente otro sistema.
e) Comparecer en juicio y concertar transacciones cuando convenga al interés social.
f) Adjudicar el haber social a quien corresponda.
g) En caso de insolvencia de la cooperativa, deberán solicitar en el término de diez días, a partir de aquel en que se haga patente esta situación, la declaración de concurso, en los términos establecidos por la normativa vigente.
h) Transferir los fondos no repartibles a las entidades que corresponda o, en su caso, a la Administración de la Comunidad de Madrid.

2. Los socios, colaboradores y asociados que representen el diez por ciento del conjunto, podrán solicitar del juzgado competente la designación de uno o varios interventores que fiscalicen las operaciones de la liquidación. En este caso, no tendrán validez las operaciones efectuadas sin participación de los interventores.
3. Durante el periodo de liquidación se mantendrán las convocatorias y reuniones ordinarias de la asamblea general que se convocará por los liquidadores, quienes la presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación.
4. Los liquidadores de la cooperativa cesarán en su función, cuando concurran las causas equivalentes a las previstas en la legislación de sociedades de capital para el cese de los liquidadores de estas últimas.
5. Los liquidadores deberán llevar a cabo la liquidación de la cooperativa en el plazo máximo de tres años desde la inscripción de la disolución, salvo que lo impida alguna causa grave o de fuerza mayor, lo que tendrán en todo caso que comunicar al Registro de Cooperativas.
Cualquier interesado podrá solicitar del juzgado competente la separación del cargo de los liquidadores y el nombramiento de otros nuevos que podrán no ser socios de la cooperativa. Tendrá la consideración de interesado la administración de la Comunidad de Madrid por acuerdo del órgano competente en materia de cooperativas.
6. Será aplicable a los liquidadores el régimen de responsabilidades previsto en esta ley para los miembros del órgano de administración de la cooperativa.

Artículo 97. *Balance final de liquidación.*

1. Concluidas las operaciones de liquidación, los liquidadores someterán a la aprobación de la asamblea general un balance final, un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de adjudicación del haber social. Tales documentos serán informados, en su caso, por los interventores de la cooperativa o por el auditor de cuentas.
2. El acuerdo aprobatorio podrá ser impugnado en el plazo de dos meses tras su aprobación, por los socios, colaboradores y asociados que, no habiendo votado a su favor, se sientan agraviados por el mismo.
3. Si según el inventario y el balance de disolución a que se hace referencia en el artículo 95.3, no resultase necesario hacer más operaciones que la de devolución del capital social a los socios y asociados, dar el destino previsto legal y estatutariamente a los fondos y reservas dotados y realizar los trámites de la disolución y liquidación, podrá celebrarse a continuación de la asamblea general de disolución, la asamblea general de aprobación del balance final de liquidación, que deberá, no obstante, haber sido convocada previamente o

tener carácter universal. En este supuesto, podrán constar en una sola escritura los acuerdos de disolución y liquidación con cumplimiento de todas las menciones previstas para ambas en la ley.

Artículo 98. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales o se haya consignado su importe en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social de la cooperativa.

2. Una vez satisfechas o garantizadas las deudas anteriores, el resto del haber social se adjudicará según el siguiente orden:

a) El importe correspondiente al fondo de educación y promoción del cooperativismo se pondrá a disposición de la entidad prevista estatutariamente o de la que acuerde la asamblea general, para la realización de los fines previstos en el artículo 62.1. Si no se designase a ninguna entidad en particular se destinará a la unión o federación cooperativa a la que esté asociada y, en su defecto, a la unión, federación o confederación de cooperativas más representativa de la clase a la que pertenezca o, en su defecto, a la unión, federación o confederación intersectorial más representativa a nivel autonómico. En defecto de los anteriores, se destinará a la Administración de la Comunidad de Madrid para la realización de actuaciones que persigan los mismos fines.

b) Se reintegrarán a los socios y asociados sus aportaciones al capital una vez liquidadas y, en su caso, actualizadas, comenzando por las aportaciones voluntarias. La actualización, nunca superior al Índice de Precios al Consumo acumulado en el periodo transcurrido desde el desembolso inicial, podrá acordarse por la asamblea general con cargo a las reservas repartibles.

c) La reserva voluntaria repartible, si la hubiera, se distribuirá entre los socios de conformidad con lo previsto en el artículo 61.2.

d) Al remanente del fondo de reserva obligatorio, así como al activo neto restante, se le dará el mismo destino que el previsto para el fondo de educación y promoción del cooperativismo.

Sin perjuicio de lo anterior, tendrán la consideración de activo neto los fondos que provengan de aportaciones al capital social no reembolsadas y las reservas voluntarias repartibles cuyos reembolsos efectivos no se hubieran podido producir por causas imputables al socio que causase baja y cuya cuantía sea inferior a mil euros. Si la suma de dichas cuantías pendientes de reembolsar al socio fuera igual o superior a mil euros, la misma se depositará necesariamente en la tesorería general de la hacienda autonómica a nombre de los socios con derecho al reembolso.

3. Si un socio de la cooperativa en liquidación desea incorporarse a otra cooperativa, para el pago de las aportaciones obligatorias o la cuota de ingreso que se le exija, podrá requerir del haber líquido sobrante y, exclusivamente para el pago de dichas cantidades, la parte proporcional que le correspondería en relación con el total de socios de la cooperativa en liquidación.

4. Mientras no se reembolsen las aportaciones de la clase B, los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del fondo de educación y promoción del cooperativismo y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios, salvo que hayan transcurrido siete años desde su baja en la cooperativa.

Artículo 99. *Extinción de la cooperativa.*

1. Finalizada la liquidación y adjudicado el haber social, los liquidadores, o la persona facultada al efecto, otorgarán escritura pública de extinción no antes de que hubieran transcurrido dos meses desde la publicación del anuncio de la liquidación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid». La escritura de extinción y liquidación contendrá al menos las siguientes menciones:

a) La manifestación de que el balance final y el proyecto de distribución del haber social han sido aprobados por la asamblea general y publicada su aprobación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

b) La manifestación de los liquidadores de que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 97.2, sin que se hayan formulado impugnaciones, o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto.

c) La manifestación de que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos; y a la adjudicación del haber social de conformidad con lo previsto en el artículo 98.

d) La existencia de fondos o reservas no repartibles, y el importe de las mismas. A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación, la relación de los socios, colaboradores y asociados haciendo constar su identidad e importe de la cuota de liquidación que le hubiere correspondido a cada uno. La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro de Cooperativas.

2. Aprobado el balance final, los liquidadores deberán solicitar del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid la cancelación de los asientos referentes a la Cooperativa extinguida y deberán asumir la conservación de los libros y documentación social durante el plazo de seis años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la sociedad.

3. En caso de deudas sobrevenidas una vez cancelada la inscripción de la cooperativa, los antiguos socios, colaboradores y asociados responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación, sin perjuicio de la responsabilidad de los liquidadores en caso de dolo o culpa.

CAPÍTULO VIII

Normativa concursal

Artículo 100. *Concurso de acreedores.*

1. A las cooperativas les será aplicable la legislación concursal estatal.

2. Los autos, sentencias y providencias dictadas en el marco de un procedimiento concursal respecto a una cooperativa se inscribirán en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO IX

Clases de cooperativas

Sección 1.ª Clasificación

Artículo 101. *Clasificación: carácter y régimen jurídico.*

1. Las cooperativas de primer grado pueden ser de las siguientes categorías y, en su caso, sectores:

a) Cooperativas de producción, que a su vez comprenden las siguientes clases: cooperativas de trabajo, cooperativas de iniciativa social, cooperativas de comercio ambulante, cooperativas agrarias, cooperativas de explotación comunitaria, cooperativas de generación y/o almacenamiento de energía y/o combustibles, cooperativas de gestión de residuos, cooperativas de servicios empresariales, cooperativas de servicios profesionales, cooperativas de crédito y cooperativas de seguros.

b) Cooperativas de consumo de bienes y servicios, que a su vez comprenden las siguientes clases: cooperativas de consumidores y usuarios, cooperativas de viviendas y cooperativas de edificios empresariales. Dentro de las cooperativas de consumidores y usuarios se incluyen, como variantes, las cooperativas de escolares, las cooperativas de consumidores de aparcamientos, las cooperativas de vivienda en cesión de uso y las cooperativas de consumidores de energía y/o combustibles.

c) Cooperativas especiales, considerando como tales las siguientes: cooperativas de integración social, cooperativas integrales y cooperativas energéticas.

d) Cooperativas de sectores, que a su vez comprenden las siguientes clases: cooperativas de enseñanza, cooperativas sanitarias, cooperativas de transporte y cooperativas de artistas, incluyendo las actividades taurinas.

Conforme al principio de libertad de empresa, podrán constituirse cooperativas en cualquier sector económico respetando las normas de ordenación sectorial correspondiente.

2. Pueden existir cooperativas mixtas, que se encuadrarán en la clase que proceda de acuerdo con la actividad cooperativizada que desarrollen.

3. No obstante, en aplicación de lo previsto en el artículo 1.3, la clasificación anterior no obstará a la libre configuración estatutaria de otras cooperativas, siempre que quede claramente delimitada la correspondiente actividad cooperativa y la posición jurídica de los socios que deben participar en ella, en cuyo caso el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y los interesados aplicarán la normativa prevista para la clase de entidad con la que aquélla guarde mayor analogía.

Lo previsto en el párrafo anterior se aplicará especialmente para crear nuevas realidades productivas y de empleo o para consolidar o desarrollar las existentes, basándose en los principios cooperativos.

Los estatutos determinarán con claridad los requisitos objetivos necesarios para adquirir la condición de socio y el alcance del objeto social, al que se atenderá para clasificar a las cooperativas en algunas de las categorías reguladas en esta ley.

4. Toda cooperativa deberá ajustarse a los principios y valores señalados en el artículo 1.3, a las normas especiales de la clase correspondiente y a las disposiciones de carácter general de esta ley. Todo ello sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la legislación específica, estatal o autonómica, en función de la concreta actividad que desarrolle cada cooperativa.

Sección 2.ª Cooperativas de producción

Artículo 102. *Cooperativas de trabajo.*

1. Son aquellas que tienen por objeto crear, mantener o mejorar para los socios puestos de trabajo a tiempo parcial o completo, mediante la organización en común de la producción de bienes o servicios para terceros; y en general el poder de auto organización y gestión democrática de la cooperativa de trabajo, sea cual fuere la duración, periodicidad, intensidad o continuidad de dichos esfuerzos y el sector económico en que los mismos se desarrollen.

2. En ningún caso podrán ser miembros de una cooperativa de trabajo los proveedores o clientes no ocasionales y, en general, los empresarios cuya especial relación económica con aquélla pudiera impedir o dificultar la efectiva autonomía organizativa y decisoria de la misma, especialmente aquellos con los que la cooperativa tiene una relación de dependencia. Se entenderá que una cooperativa es dependiente cuando el setenta y cinco por ciento o más de su facturación anual procede exclusivamente de una sola fuente.

3. El trabajador con contrato indefinido con más de dieciocho meses de antigüedad en la cooperativa tendrá que ser admitido como socio sin período de prueba, si, reuniendo los demás requisitos estatutarios para ingresar, solicita su ingreso en la cooperativa dentro de los seis meses siguientes a aquel periodo. Transcurrido dicho plazo de seis meses se podrán aplicar los períodos de prueba o de espera que establezcan los estatutos. Los socios percibirán periódicamente anticipos societarios en la cuantía que determine la asamblea general.

4. Serán aplicables a esas cooperativas y a sus socios trabajadores, con carácter inderogable y con el alcance establecido en cada caso por la respectiva normativa, las disposiciones estatales sobre:

a) Requisitos y límites al trabajo de menores y de extranjeros.

b) Capacidad para ser socio trabajador.

c) Definición y garantía de los anticipos societarios cuya cuantía diaria se calculará como la media del salario percibido en los últimos 6 meses, no pudiendo ser inferior al salario mínimo interprofesional o la correspondiente parte proporcional en caso de jornadas

parciales; en el supuesto de que la cooperativa tuviera concentrada más del setenta y cinco por ciento de su facturación con un único cliente o con un único grupo de empresas o Administración, el anticipo societario deberá ser equivalente a los salarios medios de la zona, sector y categoría profesional correspondientes a la entidad de la que sea considerada dependiente, salvo que exista regulación aplicable por convenio colectivo en cuyo caso esta última será la referencia.

d) Prevención de riesgos laborales y restante normativa sobre salud laboral y seguridad e higiene en el trabajo.

e) Suspensiones temporales, excedencias y permisos. Los estatutos sociales deberán prever un régimen de suspensiones temporales, excedencias y permisos del socio trabajador en la prestación de su trabajo.

f) Seguridad Social aplicable a los socios trabajadores y régimen de prestaciones a las que pueda tener acceso.

g) Prestaciones de desempleo o prestación por cese de actividad en favor de los mismos.

h) Competencia jurisdiccional diferenciada mercantil y social, según la naturaleza de las cuestiones contenciosas entre el socio trabajador y la cooperativa, así como el procedimiento especial establecido para los supuestos litigiosos de los que deba conocer el orden social de la jurisdicción.

i) Sucesión empresarial; cuando una cooperativa de trabajo cese en una contrata o subcontrata o concesión administrativa y una nueva empresa o cooperativa se hiciera cargo de las mismas, los socios trabajadores serán incorporados por la nueva empresa o cooperativa como trabajadores por cuenta ajena, en el primer caso, o como asalariados o socios trabajadores, en el segundo caso, con los mismos derechos y obligaciones que les hubieran correspondido de haber sido trabajadores por cuenta ajena de la nueva empresa o asalariados o socios trabajadores de la nueva cooperativa.

5. Será de aplicación igualmente la regulación estatal de cooperativas en materia de bajas obligatorias de socios por causas económicas, técnicas, organizativas, o de fuerza mayor, al objeto de mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa. En el caso de que los socios que causen baja obligatoria sean titulares de aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser denegado incondicionalmente por el consejo rector o, en su caso, por la asamblea general, y no se acuerde su reembolso inmediato, los socios que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir dichas aportaciones en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la baja en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 103. *Trabajo asalariado y trabajo societario.*

1. El número de horas por año realizadas por los trabajadores asalariados con contrato por tiempo indefinido que no sean socios no podrá ser superior al cuarenta y nueve por ciento del total de horas por año realizadas por los socios trabajadores.

Si las características o necesidades objetivas de la actividad empresarial obligaran a superar estos porcentajes deberán comunicarse al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

No obstante, para el cómputo del mencionado límite no se tendrán en cuenta los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de trabajadores que sustituyan a socios en situación legal o estatutaria de suspensión o que desatienden la oferta de ingresar como socios, a que se refiere el apartado 4 de este artículo.

b) Cuando la cooperativa de trabajo deba subrogarse en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular de una empresa a la que aquélla sucede.

c) Cuando se trate de prestaciones laborales en centros de trabajo subordinados o accesorios.

Se entenderá como trabajo prestado en centro de trabajo subordinado o accesorio el desarrollado por los trabajadores por cuenta ajena que contraten las cooperativas para atender servicios de duración determinada en los locales del cliente o su beneficiario y para la Administración Pública.

d) Cuando se trate de trabajadores con un grado de discapacidad igual o superior al treinta y tres por ciento.

e) Cuando se trate de trabajadores incluidos en alguno de los colectivos previstos en el artículo 2 de la Ley 44/2007, de 13 de diciembre, para la regulación del régimen de las empresas de inserción, y se trate de una cooperativa calificada definitivamente como empresa de inserción e inscrita en el Registro Administrativo de Empresas de Promoción e Inserción Laboral de Personas en Situación de Exclusión Social subvencionables por la Comunidad de Madrid.

2. Sin perjuicio de la naturaleza societaria del vínculo existente ente las cooperativas de trabajo y sus socios trabajadores, serán causas de suspensión del trabajo cooperativo o, llegado el caso, de baja obligatoria de dichos cooperadores, las previstas en la legislación laboral vigente para la suspensión del contrato o despido por causas objetivas del personal asalariado.

El procedimiento asambleario para acordar dichas suspensiones o bajas se ajustará a lo previsto en la legislación cooperativa estatal, pudiendo ser completado con garantías estatutarias adicionales.

3. Los estatutos podrán regular, fijando al menos los criterios básicos, las siguientes materias aplicables a los socios trabajadores:

a) Socios en prueba, que no podrán exceder del quinto del total de socios de pleno derecho.

b) Régimen disciplinario, con posibilidad de suspender de empleo al socio expulsado, en primera instancia, por el órgano de administración.

c) Plazo máximo para reembolsar las aportaciones al capital social a los ex socios y compensaciones por el aplazamiento.

d) Jornada, descanso semanal, fiestas, vacaciones y permisos.

e) Movilidad funcional y territorial, tanto intracooperativa como intercooperativa y, en su caso, interempresarial.

f) Suspensiones, respetando lo indicado en el apartado 2 de este artículo, y excedencias.

g) Compensaciones económicas al socio en caso de que judicialmente se declare la improcedencia de la baja obligatoria o de la expulsión del mismo.

h) Otras materias que la legislación laboral permitiría remitir a la negociación colectiva si se tratase de relaciones sometidas al Estatuto de los Trabajadores. El desarrollo de las previsiones estatutarias se realizará mediante los reglamentos de régimen interno o, en su defecto, a la asamblea general.

En defecto de regulación estatutaria básica sobre las citadas materias se aplicará la legislación cooperativa estatal sobre las mismas.

Serán de aplicación a los centros de trabajo de estas sociedades cooperativas y a sus socios la normativa legal existente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

4. En ningún caso podrá imponerse a los trabajadores de la cooperativa su conversión en socio. Por ello, la eventual superación del límite legal a la contratación de trabajadores por cuenta ajena no tendrá consecuencias desfavorables de ningún tipo para la cooperativa, siempre que aquel hecho se produzca por causas objetivas y no imputables a la misma.

Se presumirá que concurre causalidad objetiva cuando la entidad pueda demostrar fehacientemente que realizó ofertas claras y ajustadas a sus estatutos para admitir socios y que las envió a los trabajadores que reunían las condiciones para ingresar, pese a lo cual éstos no respondieron afirmativamente en el plazo estatutario concedido al efecto. Ello será comunicado al Registro de Cooperativas dentro de los tres meses siguientes a la conclusión de dicho plazo.

5. El ingreso de nuevos socios trabajadores en las cooperativas de trabajo se beneficiará de los incentivos al empleo aprobados por la Comunidad de Madrid para la contratación de asalariados.

Artículo 104. *Cooperativas de iniciativa social.*

1. Son aquellas cooperativas de trabajo que tienen por objeto principal la prestación de servicios relacionados con: la protección de la infancia y de la juventud; la asistencia a la tercera edad; la educación especial y la asistencia a personas con discapacidad; la

asistencia a minorías étnicas, refugiados, asilados, personas con cargas familiares no compartidas, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, ex reclusos, alcohólicos y toxicómanos; y la reinserción social y la prevención de la delincuencia, así como la prestación de servicios dirigidos a los colectivos que sufran cualquier clase de marginación o exclusión social, en orden a conseguir que superen dicha situación.

2. En el supuesto de que el objeto social de la cooperativa incluya además actividades diferentes a las propias de la iniciativa social, aquéllas deberán ser accesorias y subordinadas a éstas. En dicho supuesto la sociedad deberá llevar una contabilidad separada para uno y otro tipo de actividades.

3. Para ser inscrita como cooperativa de iniciativa social, la entidad deberá hacer constar en los estatutos los siguientes extremos y obligaciones:

a) La ausencia de ánimo de lucro, con indicación de que, en el supuesto de que en un ejercicio económico se produzcan excedentes o beneficios, en ningún caso serán repartidos entre los socios trabajadores, dedicándose a la consolidación y mejora del servicio prestado.

b) El carácter gratuito de los cargos, sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes por los gastos en los que puedan incurrir los miembros del órgano de administración en el desempeño de sus funciones como tales. El carácter gratuito de los cargos no es incompatible con la percepción de los anticipos derivados de la condición de socios trabajadores de sus componentes.

c) Las aportaciones de los socios trabajadores al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar interés alguno, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores y la remuneración salarial de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable que guarde mayor analogía.

4. El incumplimiento de las previsiones contenidas en el apartado 3 de este artículo determinará la pérdida de la condición de cooperativa de iniciativa social, pasando a regirse plenamente por lo dispuesto con carácter general para las cooperativas de trabajo.

5. Las cooperativas de iniciativa social serán consideradas por la Administración Pública de la Comunidad de Madrid, como entidades sin fines lucrativos a todos los efectos.

Artículo 105. *Cooperativas de comercio ambulante.*

1. Son cooperativas de comercio ambulante aquéllas que agrupan a personas que ejercen actividades sujetas a la Ley 1/1997, de 8 de enero, Reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid, ya sean éstas titulares de autorizaciones municipales para el ejercicio de su actividad, ya la ejerzan mediante licencias de la cuales sea titular la cooperativa, y que tienen por objeto la venta en mercados, ferias y lugares autorizados para el ejercicio del comercio no sedentario, así como la compra de mercaderías, bienes, suministros y servicios encaminados a la mejora profesional económica, formativa y técnica de sus asociados.

Se entiende por actividad cooperativizada el trabajo que los socios cooperativistas y los trabajadores prestan en la cooperativa, independientemente de que los medios sean personales o de la propia cooperativa, así como del régimen de cotización de los mismos.

2. Las cooperativas de comercio ambulante podrán obtener la titularidad de las autorizaciones municipales que permitan el ejercicio de esta actividad de forma voluntaria. En tal caso, el límite máximo del cinco por ciento previsto en la Ley 1/1997, de 8 de enero, se computará por cada socio trabajador.

3. En caso de que la autorización corresponda al socio trabajador, dicha autorización deberá permanecer, con carácter general, a nombre de dicho titular, como persona física integrada en la cooperativa.

No obstante lo anterior, las personas que ostenten a título individual la autorización municipal que permita el ejercicio del comercio ambulante, podrán aportarla voluntariamente a la cooperativa. En caso de aceptar dicha aportación, la cooperativa deberá gestionar el cambio de titularidad de dicha autorización.

En el momento en que el socio cause baja en la cooperativa por cualquiera de las causas establecidas estatutariamente, la cooperativa vendrá obligada a facilitar la recuperación de la titularidad de la autorización municipal que hubiera aportado el socio trabajador en su ingreso.

4. Estas sociedades podrán realizar la actividad cooperativizada, con terceros no socios y hasta el límite máximo del cincuenta por ciento de la realizada en total por la cooperativa.

Artículo 106. *Cooperativas agrarias.*

1. Las cooperativas agrarias son aquellas integradas por personas físicas, jurídicas o comunidades de bienes con titularidad exclusiva o compartida, de explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o explotaciones conexas a ellas y que tengan por objeto el suministro a los socios de medios de producción, materias primas, bienes o servicios; la transformación, industrialización y comercialización de sus productos; la mejora de los procesos de producción de las explotaciones de los socios, de sus elementos o complementos o de la propia cooperativa; y otros fines que sean propios de la actividad ganadera, agrícola o forestal o que estén directamente relacionados con ella, así como la prestación de servicios y el fomento de actividades encaminadas a la fijación, promoción, desarrollo y mejora de la población agraria y del medio rural.

Para el cumplimiento de su objeto social las cooperativas agrarias podrán desarrollar, además de las actividades propias de aquél que se establezca en los estatutos sociales, aquellas otras que sean presupuesto, consecuencia, complemento o instrumento para cualquier tipo de mejora de las explotaciones de la sociedad o de los socios, en sus respectivos ámbitos o en el entorno.

2. Los estatutos de las cooperativas agrarias deberán regular, en todo caso y además de lo exigido en esta ley con carácter general, los siguientes extremos:

a) La obligación de los socios de utilizar plenamente los servicios, actividades y maquinaria o equipos e instalaciones técnicas de la cooperativa, salvo causa debidamente justificada.

b) La forma de participación, en su caso, de los miembros de la comunidad familiar vinculados a la explotación agraria del socio.

c) Las medidas necesarias para salvaguardar el futuro económico de la cooperativa, en el caso de que la baja de un socio pueda perturbar la situación patrimonial de ésta, poniendo en dificultades su viabilidad económica o financiera.

d) El régimen jurídico del voto de cada socio en la asamblea general podrá ser ponderado en una escala de uno a cinco, siempre en función de la actividad cooperativizada y no por el volumen de aportaciones al capital social. También podrá regularse, como medida alternativa o acumulativa, la suspensión automática de los derechos de voz y de voto por incumplimiento, durante el año anterior, de la obligación prevista en la letra a) o por ser el socio moroso con arreglo a lo dispuesto en los estatutos.

3. Estas sociedades podrán realizar la actividad cooperativizada con terceros no socios y hasta el límite máximo del cincuenta por ciento de la realizada en total por la cooperativa.

4. En lo no previsto en los apartados anteriores, las cooperativas agrarias se regirán por lo establecido al respecto en la ley estatal aplicable.

Artículo 107. *Cooperativas de explotación comunitaria.*

1. Las cooperativas de explotación comunitaria tienen por objeto poner en común tierras u otros medios de producción para crear y gestionar una única explotación agraria, en la que también podrán integrarse bienes que posea la cooperativa por cualquier título.

Podrán ser socios cedentes de estas entidades cualesquiera titulares, públicos o privados, de bienes susceptibles de explotación conjunta sobre base cooperativa.

Los estatutos sociales deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años.

Los socios trabajadores deberán cumplir la normativa aplicable a los cooperadores que desarrollan su esfuerzo productivo en las cooperativas de trabajo, con las especialidades derivadas de este precepto.

2. La explotación comunitaria de ganado y de animales de otra clase cualquiera que fuere su destino final, será posible cuando los estatutos regulen, al menos, los criterios básicos ordenadores de aquélla.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los dos números anteriores, se aplicará supletoriamente la normativa cooperativa estatal sobre régimen de los socios y, además, sobre la cesión del uso y aprovechamiento de bienes, así como sobre el régimen diferenciado de aportaciones al capital social, en función de la respectiva condición de socios cedentes del goce de bienes o de socios trabajadores.

4. Las operaciones con terceros no socios, además de aplicar la norma del artículo 106.3, quedan sometidas a las siguientes reglas:

a) El número de horas por año realizadas por trabajadores asalariados con contrato indefinido no podrá ser superior al cuarenta y nueve por ciento del total de horas por año realizadas por los socios trabajadores de la cooperativa, salvo que ésta pueda alegar causa justificada y objetiva, que deberá comunicarse al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

b) En cuanto a la posibilidad de explotación por la cooperativa de tierras u otros bienes que procedan de no socios, el límite máximo admisible será del veinticinco por ciento.

5. Los retornos se abonarán a los socios según las previsiones estatutarias, pero de forma que se armonicen los derechos de los socios trabajadores, sin afectar las garantías de sus anticipos societarios, y los de los socios cedentes de bienes. Para ello se tomarán como módulos valorativos los siguientes:

a) Para los bienes cedidos, su renta usual en la zona.

b) Para el trabajo cooperativo, el salario del convenio vigente en el ámbito respectivo para personal laboral de categoría igual o análoga.

6. Si se produjeran pérdidas, éstas no podrán imputarse a los socios trabajadores cuando, en cómputo anual, las rentas que percibirían los mismos resultasen inferiores al mayor de estos parámetros:

a) El setenta y cinco por ciento de las retribuciones salariales satisfechas al personal laboral de categoría igual o análoga en la zona.

b) El salario mínimo interprofesional.

Los estatutos determinarán la forma de cubrir las pérdidas no imputadas al colectivo societario prestador de su trabajo.

Artículo 108. *Cooperativas de generación y/o almacenamiento de energía y/o combustibles.*

Asocian a personas físicas o jurídicas con el objetivo de generar y/o almacenar energía y/o combustibles a partir de los recursos de los que disponen (aire, sol, agua, materia orgánica, deshechos, etc.) mediante la promoción y explotación conjunta de las instalaciones necesarias, a las que tendrán acceso todos los socios de acuerdo con lo previsto en los estatutos de la cooperativa.

Artículo 109. *Empresas prestadoras de servicios energéticos.*

Las cooperativas de generación de energía podrán contratar los servicios de asesoramiento, asistencia técnica y/o gestión a empresas proveedoras de servicios energéticos definidas en el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, con objeto de desarrollar plenamente su objeto social, manteniendo en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. El contrato de la cooperativa con la empresa de servicios energéticos deberá formalizarse por escrito y estar a disposición de los socios en el momento de la firma de su alta en la cooperativa. Para la modificación del contrato será necesario acuerdo de la asamblea.

Artículo 110. *Cooperativas de gestión de residuos.*

Asocian a personas físicas o jurídicas con el objetivo de gestionar, reciclar, recuperar y/o revalorizar los residuos generados por los cooperativistas mediante la promoción y explotación conjunta de las instalaciones de almacenamiento y gestión necesarias.

La Cooperativa asumirá la condición de gestor de residuos en relación con los requisitos de almacenamiento y de suscripción de fianzas, seguros o garantías financieras equivalentes, así como las obligaciones específicas de los gestores de residuos en función de su actividad, la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Artículo 111. *Cooperativas de servicios empresariales y cooperativas de servicios profesionales.*

1. La cooperativa de servicios empresariales y la cooperativa de servicios profesionales tienen por objeto realizar toda clase de prestaciones, servicios o funciones económicas, no atribuidas a otras sociedades reguladas en esta ley, con el fin de facilitar, promover, garantizar, extender o completar la actividad o los resultados de las explotaciones independientes de los socios.

Asimismo, se incluyen en esta clase las cooperativas constituidas por profesionales liberales o artistas que desarrollen su actividad de modo independiente y tengan como objeto la realización de servicios y ocupaciones que faciliten la actividad profesional de sus socios.

También, quedarán aquí englobadas las cooperativas que se constituyan por profesionales de las actividades vinculadas con la tauromaquia.

Esta clase de cooperativas podrá también afrontar la solución conjunta de necesidades, proyectos, cargas o consecuencias derivadas de dichas actividades independientes, tales como las correspondientes a sectores estratégicos o medioambientales, las de formación y actualización profesional, las laborales susceptibles de gestión compartida, las de investigación y desarrollo, las tecnológicas en cualquier ámbito, las actividades de exportación y cualesquiera otras de interés común para los socios.

2. Pueden ser socios de estas entidades, de forma conjunta o separada:

a) Las cooperativas y las sociedades participadas por ellas y por entidades públicas y estas últimas, cuando actúen en régimen jurídico privado.

b) Las empresas privadas extractivas, industriales, comerciales, artísticas, artesanales, turísticas, crediticias, aseguradoras, de transportes y de cualquier otro sector, siempre que en relación con el objeto social de la entidad no deban constituir otra clase de cooperativa, según la presente ley.

c) Los profesionales de cualquier rama o especialidad, entre sí o con los de otras profesiones.

d) Los artesanos.

e) Los trabajadores autónomos de cualquier clase.

f) Los artistas independientes.

g) Los profesionales relacionados con la tauromaquia.

h) Los titulares de Oficinas de Farmacia y las sociedades de capital farmacéutico, cualquiera que sea su forma jurídica.

i) Los autores y otros titulares de derechos de propiedad intelectual.

j) Las organizaciones sin ánimo de lucro, las fundaciones de cualquier clase, las asociaciones de todo tipo, las corporaciones y las diversas clases de entidades mutuales reconocidas en el ordenamiento vigente.

k) En general, cualquier agente económico o institucional que no actúe o no vaya a actuar en el mercado como consumidor final ni como miembro de una cooperativa de trabajo.

3. Cuando se trate de entidades formadas por profesionales liberales o por artistas, incluyendo la tauromaquia, la ejecución y responsabilidad en la realización de los encargos se regirá por la normativa civil o mercantil y profesional que sea de aplicación. En este último caso, la denominación de las cooperativas indicará que se trata de cooperativas de servicios profesionales.

4. Las cooperativas de servicios empresariales constituidas como empresas de trabajo temporal se someterán a las previsiones de esta ley, así como a la normativa sobre esa clase de entidades.

5. Los estatutos de estas cooperativas podrán regular el voto plural de los socios, en cuyo caso respetarán lo establecido en el artículo 106.2.d) sobre cooperativas agrarias.

6. Estas entidades podrán realizar su actividad cooperativizada con terceros no socios siempre que ello se derive de la normativa sectorial correspondiente y, en su defecto, si lo prevén los estatutos, hasta un cuarenta por ciento del volumen total de actividades y servicios prestados a los socios cada año.

7. Los estatutos determinarán el nivel de colaboración exigible a los socios y el alcance e intensidad de las facultades coordinadoras reconocidas a la cooperativa en beneficio de todos aquéllos. Asimismo, establecerán si la cooperativa puede participar financieramente, de forma prudencial, en las actividades, empresas o explotaciones de los socios, con indicación de los criterios básicos y objetivos para que ello no suponga discriminaciones infundadas o arbitrarias entre los cooperadores.

Para el mejor desarrollo de su objeto social, estas entidades podrán asumir la titularidad, gestión y explotación de empresas auxiliares o complementarias de cualquier clase, así como tomar participaciones en su capital social.

8. Los miembros de estas cooperativas deben tener su domicilio social o, al menos, la sucursal o delegación operativa principales en la Comunidad de Madrid y, en todo caso, obtener desde esta misma Comunidad los servicios que aquélla puede prestar según su objeto social.

9. Cuando los socios sean pequeñas y medianas empresas, las ayudas públicas de la Comunidad de Madrid serán compatibles con las que se establezcan en favor de la cooperativa de servicios empresariales como medio de autoayuda coordinada entre aquéllas. Si la normativa sectorial o especial exigiera en algún supuesto que las entidades de apoyo empresarial mutuo carezcan de fin lucrativo, podrán constituirse con esa finalidad cooperativas de servicios empresariales, siempre que cumplan los requisitos del artículo 104.3. En tal caso, la mención de dicho precepto a «socios trabajadores» se entenderá realizada a socios empresarios y socios de trabajo.

Artículo 112. *Cooperativas financieras: de crédito y de seguros.*

1. Son cooperativas de crédito aquellas que tienen por objeto servir a las necesidades financieras, activas y pasivas, de sus socios, pudiendo actuar también con terceros, mediante el ejercicio de las actividades y servicios propios de las entidades crediticias, conforme a la legislación estatal básica. Dichas cooperativas deberán atender de forma preferente a las operaciones cooperativizadas con sus socios.

Las cooperativas de crédito adoptarán, además, la denominación de Caja Rural cuando su objeto principal consista en la prestación de servicios financieros en el medio rural, sin distinción de personas y entidades.

Estas sociedades se ajustarán en su constitución, estructura, funcionamiento y actividad a la normativa estatal sobre cooperativas de crédito y restante legislación sectorial sobre entidades crediticias, que podrá ser desarrollada o completada por la Comunidad de Madrid conforme al ordenamiento vigente.

2. Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora en cualquiera de los ramos admitidos en Derecho, pudiendo únicamente operar a prima fija.

Se regirán por la legislación vigente en materia de seguros, teniendo esta Ley carácter supletorio.

Sección 3.ª Cooperativas de consumo de bienes y servicios

Artículo 113. *Cooperativas de consumidores y usuarios.*

1. Las cooperativas de consumidores y usuarios son las que, asociando mayoritariamente a personas físicas, tienen por objeto el suministro de bienes y servicios para el uso y consumo de los socios y quienes conviven con ellos, incluyendo las actividades

de tiempo libre, así como acciones en defensa y promoción de los derechos de consumidores y usuarios, de conformidad con la legislación vigente.

El fondo de educación y promoción del cooperativismo de estas entidades se dedicará, principalmente, a las acciones mencionadas en el último inciso del párrafo anterior.

2. Estas cooperativas podrán producir bienes y servicios para el uso y consumo de sus socios sin perder su carácter específico.

3. Los estatutos determinarán si la cooperativa puede o no, realizar operaciones cooperativizadas con terceros no socios, y si podrán ser socios minoritarios entidades sin ánimo de lucro para proveerse de bienes o servicios dirigidos exclusivamente a sus beneficiarios y otras entidades y pequeñas empresas con el carácter de destinatarios finales.

4. No tendrá carácter de transmisión patrimonial el suministro de bienes o servicios de la cooperativa a sus socios, al actuar aquélla como consumidor directo de carácter conjunto o comunitario.

5. Como variantes de las cooperativas de consumidores y usuarios se podrán constituir:

a) Cooperativas de escolares, que asociarán a alumnos de uno o más centros docentes, al objeto de procurar a sus socios aquellos bienes y servicios que sean necesarios para su formación en la teoría y en la práctica cooperativista, para su vida docente y para el cultivo de su tiempo libre. El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los menores de edad se ajustarán a lo establecido en la legislación civil vigente.

b) Cooperativas de consumidores de aparcamientos en suelos propios o de concesión administrativa, que podrán promover las edificaciones y prestar los servicios a los usuarios de los mismos, pudiendo ser socios de estas cooperativas las personas físicas o jurídicas que necesiten aparcamientos para su personal o clientes.

c) Cooperativas de viviendas en cesión de uso, que tienen un objeto social sucesivo, en el sentido de procurar, por un lado, a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y locales o, en su caso, edificaciones e instalaciones complementarias para su posterior cesión por cualquier título admitido en derecho a los socios, que se beneficiarán de los servicios que preste la cooperativa en régimen de vivienda colaborativa; y, por otro lado, en la fase final, cuando estas cooperativas retengan la propiedad de las viviendas, la prestación a los socios usuarios de tales viviendas de cualquier tipo de servicios que se acuerde, tales como asistenciales, de envejecimiento activo, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia, de mantenimiento, recreativos u otros que se consideren necesarios, de acuerdo con la regulación que se establezca en el Reglamento de régimen interno que detallará los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa.

Artículo 114. *Cooperativas de consumidores de energía y/o combustibles.*

Asocian a personas físicas o jurídicas con el objetivo de gestionar el consumo de energía y/o combustibles mediante la promoción y explotación conjunta de las instalaciones necesarias, con el objetivo de racionalizar el consumo energético y el gasto asociado al mismo.»

Artículo 115. *Empresas prestadoras de servicios energéticos.*

Las cooperativas de consumidores de energía y combustibles podrán contratar los servicios de asesoramiento, asistencia técnica y/o gestión a empresas proveedoras de servicios energéticos definidas en el Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía, con objeto de desarrollar plenamente su objeto social, manteniendo en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. El contrato de la cooperativa con la empresa de servicios energéticos deberá formalizarse por escrito y estar a disposición de los socios en el momento de la firma de su alta en la cooperativa. Para la modificación del contrato será necesario acuerdo de la asamblea.

Artículo 116. *Cooperativas de viviendas.*

1. Las cooperativas de viviendas son aquellas que tienen por objeto procurar a precio de coste y, exclusivamente a sus socios, viviendas y/o locales o edificaciones e instalaciones complementarias; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; y crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos. Excepcionalmente, con los límites y requisitos previstos en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 117.3, podrán realizar la actividad cooperativizada con terceros no socios, cuando se pueda poner en riesgo la viabilidad de la promoción.

Las cooperativas que promuevan viviendas protegidas podrán hacer uso del registro de demandantes de este tipo de viviendas en todo caso, y especialmente en el supuesto de no haber completado la totalidad de socios, dejando a salvo lo dispuesto en la normativa de protección de datos de carácter personal.

Podrán ser socios de las cooperativas de viviendas las personas físicas que necesiten alojamiento o, en su caso, locales de negocio, para sí o sus familiares, así como los entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para sus empleados o locales para desarrollar sus actividades.

2. Cuando las cooperativas retengan la propiedad de las viviendas, podrán facilitar a los socios el uso y disfrute de las mismas, en régimen de arrendamiento o mediante cualquier título admitido en derecho, debiendo establecer y detallar en los estatutos las normas a que han de ajustarse dicho uso y disfrute, así como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa. Asimismo, podrá regularse en los estatutos la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda y / o anejos a socios de otras cooperativas o entidades que tengan establecida la modalidad de intercambio colaborativo de vivienda, estando sometidas estas modalidades, en lo que les sea aplicable, a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos.

3. Las cooperativas de vivienda podrán celebrar convenios con las Administraciones públicas o sus entidades dependientes o vinculadas o con empresas públicas, al objeto de gestionar suelo de titularidad pública de carácter residencial o dotacional a través del derecho de superficie u otros derechos similares.

Artículo 117. *Régimen de las cooperativas de viviendas.*

1. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social. No podrán adquirir suelos clasificados como no urbanizable o clasificación equivalente en la legislación aplicable en el momento de la adquisición en documento público o privado. Podrán adquirir, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, suelos urbanos consolidados y suelos pendientes de desarrollo urbanístico, siempre que estos últimos cuenten con el instrumento de planeamiento necesario para iniciar su desarrollo aprobado y siempre que su rendimiento mayoritario sea de uso residencial.

Una vez cubierta la incorporación de los socios previstos para poner en funcionamiento la cooperativa, se convocará una asamblea con el objeto de ratificar el órgano de administración que figure en la constitución de la cooperativa. Una vez efectuada dicha ratificación por la asamblea, ésta ostentará la competencia sobre las modificaciones relativas a los cambios en el proyecto de construcción, que puedan afectar tanto al tipo de viviendas, como a su calidad, su precio y sistema de financiación, así como a los plazos de entrega. Se podrá acordar la constitución de comisiones de obras para proyectos de cooperativas con más de diez socios, compuestas por socios o expertos independientes que, colaborando con el órgano de administración, puedan hacer un adecuado seguimiento del desarrollo del proceso de construcción y su financiación.

2. Las viviendas y locales promovidos por la cooperativa podrán, mediante cualquier título admitido en derecho, ser adjudicados en propiedad, arrendados o cedidos a los socios para su uso y disfrute, ya sea de forma habitual, ya sea para descanso o vacaciones, ya sea como residencia de personas mayores o con discapacidad. En la publicidad del proyecto deberá indicarse la modalidad de uso de vivienda prevista para cada promoción.

3. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por dichas operaciones.

Excepcionalmente, las cooperativas podrán enajenar o arrendar las viviendas a terceros, siempre que no existan posibles socios en lista de espera y, en todo caso, antes de la obtención de la licencia de ocupación, o en su caso declaración responsable. Corresponde a la asamblea general acordar la enajenación o arrendamiento de las viviendas y la fijación de las condiciones a que han de someterse y del destino del importe obtenido.

Estas operaciones con terceros no socios se regirán por lo dispuesto en el artículo 56, pudiendo alcanzar como límite máximo el treinta por ciento de las viviendas promovidas, y deberán ser objeto de comunicación al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid cuando no sobrepasen el diez por ciento y de declaración responsable cuando se supere este porcentaje del diez por ciento.

En el caso de existir avales o garantías personales de los socios en relación a la financiación de la construcción, los terceros no socios deberán liberar o asumir de manera proporcional los compromisos adquiridos por los socios avalistas, respetando, en todo caso, los límites de trasmisión de la vivienda previstos en los estatutos de la cooperativa.

4. Los estatutos deberán establecer las causas de baja justificada de un socio, entendiéndose no justificadas las causas no previstas en ellos o en esta ley. En caso de baja no justificada, el órgano de administración podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente, que no podrán ser superiores al veinte por ciento de las cantidades entregadas por el socio en concepto de capital y al cinco por ciento de las cantidades entregadas por él para financiar el pago de las viviendas, locales y anejos.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a éste en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio o por un tercero cuya subrogación en la posición de aquél sea válida. En cuanto a los intereses por las cantidades aplazadas se aplicará lo previsto en el artículo 53.3.

Los estatutos podrán regular los derechos de la cooperativa para los supuestos de la cesión de viviendas por actos «inter vivos», en los términos del artículo 123.

5. Son causas de baja justificada de los socios de las cooperativas de vivienda, en todo caso, debiendo acreditarse de forma fehaciente, además de las generales previstas en esta ley y las que se establezcan en los estatutos, las siguientes:

a) Los cambios del centro o lugar de trabajo del socio a un municipio alejado más de cuarenta kilómetros del emplazamiento de la promoción.

b) Las situaciones de desempleo prolongado, grave enfermedad, concurso, u otra severa circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.

c) Un aumento superior al diez por ciento de la cuantía total del coste total estimado de la vivienda en cada momento por la cooperativa en el plan de financiación de la vivienda, así como la exigencia, no prevista inicialmente, de que el socio tenga que afianzar cantidades adicionales de la financiación del proyecto.

d) Un retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho meses respecto de la última fecha prevista por la cooperativa en su plan de viabilidad, así como la paralización de las obras iniciadas por un periodo de doce meses.

Artículo 118. *Empresas prestadoras de servicios de gestoría y asesoramiento.*

Las cooperativas de viviendas podrán contratar los servicios de asesoramiento, asistencia técnica o gestión administrativa, con objeto de desarrollar plenamente su objeto social, manteniendo en todo caso la plena independencia y capacidad de decisión de sus órganos sociales. El contrato de la cooperativa con la empresa o gestora deberá formalizarse por escrito y estar a disposición de los socios en el momento de la firma de su alta en la cooperativa. Para la modificación del contrato será necesario acuerdo de la asamblea.

Artículo 119. *Promoción por fases.*

1. Los estatutos de las cooperativas de viviendas determinarán si se acoge a la posibilidad de desarrollar más de una promoción o dentro de una promoción desarrollar varias fases señalando, en su caso, los municipios donde actuará la cooperativa.

2. Deberán constituirse, por cada promoción o fase separada, una junta especial de los socios adscritos a cada una de ellas. En los estatutos se establecerá el régimen de dichas juntas especiales, incluyendo las reglas de gestión patrimonial y los derechos y las obligaciones de los socios no adscritos a la promoción o fase respectiva. La convocatoria de las juntas se hará en la misma forma que las de las asambleas generales. La junta especial será presidida conforme a lo previsto para las juntas preparatorias de la asamblea de delegados en el artículo 35. Deberá existir un libro de actas de las juntas especiales legalizado por el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. Si los estatutos lo prevén, las juntas especiales actuarán como juntas preparatorias.

3. Cada fase o promoción tendrá que identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación, incluidos los permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros en relación con la promoción o fase de que se trate.

4. Las aportaciones de los socios de una promoción o fase no responderán en ningún caso de las deudas de otras promociones o fases. Los bienes y derechos que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una determinada promoción o fase separada no responderán de las deudas de las restantes. De las deudas de una fase o promoción no responderá el conjunto de la cooperativa.

Artículo 120. *Auditoría de cuentas.*

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la asamblea general, deberán someterlas a auditoría, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a veinte.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.

c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del órgano de administración.

d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.

e) Cuando concurran los demás supuestos previstos en el artículo 65.1.

Artículo 121. *Normas básicas de la promoción.*

1. Cuando se alcance el número de socios necesario para poner en marcha la cooperativa de viviendas, y con carácter previo al ingreso de las cantidades por dichos socios para financiar la promoción o fase a la que estén adscritos, la empresa o gestora a que se refiere el artículo 118, o el órgano de administración si no se ha contratado ninguna, deberá elaborar unas normas en las que se detalle el funcionamiento y régimen de la promoción, que deberán ser aprobadas por la asamblea. Dichas normas incluirán, al menos, los siguientes extremos:

a) La denominación específica de la promoción o fase.

b) El municipio, la localización dentro de él y la extensión aproximada de los terrenos sobre los que se edificarán las viviendas, la ordenanza que les afecte y, en su caso, indicación de la existencia de superficie comercial o de otros usos diferentes al residencial.

c) El tipo constructivo o clase de viviendas a promover y su número aproximado.

d) En su caso, el régimen de protección oficial al que se pretenda acoger las viviendas con la cita de las normas jurídicas reguladoras.

e) El presupuesto económico de costes para el desarrollo de la promoción, el plan de aportaciones o pagos, así como un plan financiero que especifique las posibles entidades

colaboradoras, y si resulta necesario o no la presentación de garantías personales por parte de los socios.

f) El calendario previsto de actuaciones que señalará los hitos más relevantes de la promoción, con indicación de las fechas concretas de dichos hitos: adquisición de terrenos, aprobación del planeamiento correspondiente, urbanización de los terrenos, obras de edificación y su finalización. Este calendario deberá cumplirse salvo causas de fuerza mayor una vez obtenida la licencia de edificación.

g) Los requisitos y formalidades exigidas a los socios, así como los compromisos económicos y el calendario de ingresos a efectuar por aquéllos como garantía de la viabilidad económico-financiera de la promoción y del interés general y social de la cooperativa.

h) El sistema de elección por los socios de las viviendas, locales y anexos.

i) La posible existencia de compromisos previos de la cooperativa con terceras personas o empresas, debiendo poner a disposición de los socios una copia de la documentación contractual que vincule a la cooperativa con unas u otras.

j) Las garantías previstas por la cooperativa sobre las cantidades que anticipen los socios a cuenta del coste de la vivienda, de acuerdo con la legislación vigente en materia de seguros, debiendo indicar, una vez contratadas, las entidades bancarias y aseguradoras, el número de póliza, y los datos de la cuenta bancaria especial.

2. Si se exigen aportaciones a los socios antes de entrar en vigor la garantía sobre cantidades anticipadas, el importe de estas no podrá superar en ningún caso el veinte por ciento del precio de la vivienda, siendo nula cualquier cláusula estatutaria, norma de la promoción o condición del acuerdo de adhesión del socio, que permitiera superar dicho límite, excepto acuerdo de dos tercios presentes y representados de la asamblea general que amplíe dicho porcentaje para garantizar la viabilidad de la promoción.

Los costes originados por estas medidas de garantía tendrán la consideración de gastos de la promoción, si bien se podrán deducir al socio en caso de baja.

Artículo 122. *Garantías informativas y de participación.*

1. El órgano de administración de las cooperativas de vivienda no podrá negar el derecho de información de los socios, salvo que la difusión de la información solicitada ponga en grave peligro los intereses generales de la cooperativa.

En ningún caso podrá facilitarse información respecto de la cual deba guardarse especial protección, consecuencia de la naturaleza de la misma o de normativa legal que restrinja su acceso.

2. Los estatutos podrán establecer como único medio de convocatoria de las asambleas el correo electrónico debiendo el socio facilitar en ese supuesto una dirección de correo electrónico al que se le pueda enviar la convocatoria.

Artículo 123. *Transmisión de derechos.*

1. Los estatutos y las normas específicas de la promoción podrán regular los derechos de tanteo y retracto de la cooperativa en el supuesto de transmisión de la propiedad de las viviendas a personas que no sean socios. El plazo para ejercer dichos derechos no podrá ser superior, en ningún caso, a diez años desde la adjudicación notarial de la vivienda.

En el supuesto de viviendas protegidas, los precios del tanteo y del retracto no podrán superar el precio máximo legal vigente. Los derechos de tanteo y retracto decaerán en los supuestos en que la cooperativa haya incurrido en causa de disolución, o haya acordado la disolución en asamblea por voluntad de los socios. En todo caso, será de aplicación lo previsto en la ley reguladora de los arrendamientos urbanos.

2. En las cooperativas de vivienda podrán existir socios no adscritos a una promoción, que tendrán los derechos y obligaciones que se prevean en los estatutos de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 para los socios inactivos. En cualquier caso, esta categoría de socios tendrá derecho preferente para adscribirse a las nuevas promociones que se pudieran iniciar; en las promociones ya iniciadas y completas sólo tendrán derecho a sustituir a un socio que pretenda darse de baja en la promoción o en la cooperativa si así lo establecen los estatutos, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y

ascendientes del transmitente, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial.

Artículo 124. *Cooperativas de edificios empresariales.*

Las cooperativas de edificios empresariales tienen por objeto procurar a sus socios despachos, oficinas, locales, naves e instalaciones y edificios complementarios, pudiendo adquirir terrenos, urbanizarlos y parcelarlos, así como rehabilitar los edificios, conservarlos, mejorarlos y administrarlos. Podrán pertenecer como socios a estas cooperativas los profesionales individuales, los autónomos y los pequeños empresarios, sean personas físicas o jurídicas. Estas cooperativas podrán agruparse entre sí o con cooperativas de viviendas en cooperativas de segundo grado u otras fórmulas societarias para la edificación conjunta o rehabilitación de un mismo inmueble o grupo de inmuebles o la urbanización de terrenos.

En lo no previsto en este apartado, se estará a lo dispuesto para las cooperativas de viviendas en los artículos 116 a 123.

Sección 4.ª Cooperativas especiales

Artículo 125. *Cooperativas de integración social.*

1. Son cooperativas de integración social aquéllas que procuran a sus miembros atención o integración social por uno de estos medios:

a) Proporcionándoles medios y servicios, tanto de consumo general como específico, para su subsistencia y desarrollo.

b) Organizando la producción y comercialización de los productos que elaboran en régimen de empresa en común.

c) Coordinando ambas funciones mediante una estructura cooperativa adecuada.

En el primer caso se aplicará básicamente la normativa sobre cooperativas de consumidores; en el segundo, la correspondiente a cooperativas de trabajo; y en el tercero, la relativa a las cooperativas integrales.

2. La mayoría de los socios de estas cooperativas deberán pertenecer a colectivos de: personas con discapacidad física, intelectual, sensorial o enfermedad mental; personas menores de edad en situación de exclusión social o de riesgo de exclusión social y sus responsables parentales, tutores o guardadores; mayores con carencias familiares y económicas; y cualquier otro grupo o minoría en situación de exclusión social o riesgo de padecerla.

3. Podrán ser socios de estas cooperativas, además del personal de atención, las personas jurídicas de naturaleza pública, tanto territoriales como institucionales, y las entidades privadas cuya normativa o estatutos prevean o permitan la financiación u otra forma de colaboración en el desarrollo de las actividades de tales cooperativas.

Estos socios institucionales, además de ejercitar los derechos y obligaciones previstos en los estatutos de la cooperativa, designarán un delegado o asistente técnico que será miembro del consejo rector.

4. Si los estatutos lo prevén, y dentro de los límites que establezcan, podrán existir en estas cooperativas «socios especiales», que serán personas incluidas en la normativa sobre voluntariado, y que no se computarán a los efectos de calcular la mayoría a que se refiere el apartado 2 de este artículo.

5. Para que estas cooperativas puedan ser consideradas como entidades sin ánimo de lucro a todos los efectos, deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 104.3 para las cooperativas de iniciativa social.

6. El límite de socios temporales previsto en el artículo 17.1 no será de aplicación a los socios de estas cooperativas pertenecientes a cualquiera de los colectivos relacionados en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 126. *Cooperativas integrales.*

1. Son cooperativas integrales aquellas que, con independencia de su clase, tengan una doble o plural actividad cooperativizada, cumpliendo finalidades propias de diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad, según se establezca en sus estatutos y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades. El objeto social, por tanto, será plural, y se beneficiará del tratamiento legal que le corresponda por el cumplimiento de dichos fines.

2. Estas cooperativas integrales se ajustarán a las reglas siguientes:

a) En los órganos sociales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la cooperativa y los estatutos podrán reservar cargos en el órgano de administración a una determinada modalidad de socios.

b) Los estatutos podrán establecer, asimismo, que las aportaciones obligatorias al capital social sean distintas para los distintos tipos de socio.

c) Los estatutos establecerán los módulos de participación de los socios en los excedentes y beneficios, así como en las posibles pérdidas.

d) Los estatutos recogerán los derechos y obligaciones de los distintos tipos de socios en función de la actividad cooperativizada que realicen y, de existir socios de trabajo, sus derechos y obligaciones serán los previstos para los socios trabajadores en las cooperativas de trabajo.

Artículo 127. *Cooperativas energéticas.*

Las cooperativas energéticas son cooperativas integrales dedicadas a la generación, distribución y/o comercialización de energía pudiendo ser esta procedente de la gestión de residuos. Su finalidad es el máximo aprovechamiento y socialización de los beneficios del autoconsumo energético y la revalorización energética de residuos, así como proporcionar beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus socios mediante la realización de las actividades cooperativizadas.

Sección 5.ª Cooperativas de sectores

Artículo 128. *Cooperativas de enseñanza.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes en sus distintos niveles, etapas, ciclos, grados y modalidades, en cualesquiera ramas del saber o de la formación. Podrán realizar también actividades extraescolares y conexas, así como prestar servicios escolares complementarios y cuantos faciliten las actividades docentes.

2. Cuando asocien a los padres de los alumnos, a representantes legales de éstos o a los propios alumnos, les serán de aplicación las normas de esta ley sobre cooperativas de consumidores. Los profesores y restante personal del centro podrán incorporarse, bien como socios de trabajo, bien como colaboradores; esta última posición también podrán asumirla, entre otros interesados, los ex alumnos.

3. Cuando la cooperativa de enseñanza asocie tanto a profesores como a éstos junto con personal no docente y de servicios, se aplicarán las normas de esta Ley reguladoras de las cooperativas de trabajo, pudiendo asumir la posición de colaboradores, entre otros interesados, los alumnos, sus padres o sus representantes legales, así como los ex alumnos.

4. La cooperativa de enseñanza, si lo prevén los estatutos, podrá tener carácter integral cuando, como mínimo, agrupe a la mayoría de quienes imparten la enseñanza y del personal no docente, por un lado, y a la mayoría de quienes reciben las prestaciones docentes o representan a los alumnos, por otro, o bien cuando, sin concurrir esas mayorías, se alcance un número de socios de ambos colectivos que sea suficiente, según los estatutos, para configurar esta modalidad.

Artículo 129. *Cooperativas sanitarias, cooperativas de transporte y cooperativas de artistas, incluyendo la tauromaquia.*

1. Podrán constituirse cooperativas sanitarias y cooperativas de transporte a las cuales les será de aplicación la normativa sectorial estatal de carácter exclusivo o básico, o autonómica, según el orden constitucional de distribución de competencias.

2. Las cooperativas de transporte podrán ser:

a) Cooperativas de transporte de servicios, a las que se les aplicará lo preceptuado en general en el artículo 111.

b) Cooperativas de transporte de trabajo, que se regirán por lo preceptuado en general en los artículos 102 y 103.

c) Cooperativas de transporte integrales, cuyos socios ordinarios serán de dos tipos: socios trabajadores o de trabajo y socios que presten servicios empresariales o profesionales, que funcionarán por secciones.

3. Las cooperativas de transporte podrán establecer en sus estatutos fórmulas para calcular el retorno cooperativo que sean proporcionales a lo obtenido por el servicio que presten los socios a los clientes. Los socios podrán aportar a la cooperativa vehículos de transporte en propiedad o usufructo, configurando una unidad económica de explotación individual sobre cada vehículo aportado, con derecho a que se les devuelvan cuando causen baja. Los estatutos establecerán si dichos vehículos forman o no parte del capital social, conforme a lo previsto en el artículo 55.

4. Las cooperativas de trabajo constituidas mayoritariamente por artistas y las de profesionales de la tauromaquia podrán adaptar la regulación de sus estatutos sociales a las características propias de su actividad profesional, regulando la duración del periodo de prueba cooperativo, que no podrá ser superior a seis meses, computables en meses o en días de cotización al Régimen de la Seguridad Social correspondiente. Asimismo, los estatutos sociales de este tipo de cooperativas podrán reducir o suprimir los días de alta exigibles en el correspondiente Régimen de la Seguridad Social, que deberán reunir los trabajadores con contrato indefinido para ser admitidos como socios trabajadores de la cooperativa de trabajo sin periodo de prueba.

5. Las cooperativas cuyo objeto sea la gestión indirecta de servicios públicos locales se regirán por las disposiciones estatales y autonómicas sobre régimen local.

Sección 6.ª Cooperativas mixtas

Artículo 130. *Cooperativas mixtas.*

1. Son cooperativas mixtas aquellas en las que existen socios de capital cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas en los estatutos, estando representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

Las aportaciones de los socios de capital al capital social se denominarán partes sociales con voto.

2. Estas cooperativas tendrán las siguientes peculiaridades:

a) El capital social que puede pertenecer a los socios de capital en su conjunto será, mínimo, de un treinta y cinco por ciento, y máximo de un cuarenta y nueve por ciento. Si existieran además asociados, colaboradores u otros socios especiales, su participación en el capital social estará incluido en dichos porcentajes y limitado a ellos.

b) Las cooperativas mixtas se encuadrarán en la clase que proceda de acuerdo con la actividad cooperativizada que desarrollen. En la denominación se incluirá la expresión «mixta» y la referencia a la clase a la que pertenezca.

c) Los socios de capital podrán participar en la actividad cooperativizada.

d) El derecho de voto en la asamblea deberá respetar la siguiente distribución:

1.º Al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos se atribuirán, en la proporción que definan los estatutos, a los socios cooperativistas.

2.º Una cuota máxima, que se determinará en los estatutos, del cuarenta y nueve por ciento de los votos se distribuirá en partes sociales con voto.

3.º Los derechos y obligaciones de los titulares de las partes sociales con voto se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación de sociedades de capital para las acciones. Los estatutos podrán prever que dichos títulos sean libremente negociables en el mercado.

4.º La participación de cada uno de los grupos de socios en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente. Posteriormente, los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado y los excedentes imputables a los restantes socios se distribuirán entre éstos según los criterios generales definidos en esta Ley para las cooperativas de régimen ordinario.

5.º Para la válida modificación de los estatutos o del Reglamento de régimen interno que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los dos colectivos de socios, se requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

e) Al menos un tercio de los miembros de los órganos sociales se reservará a los socios capitalistas. Los estatutos podrán elevar esta proporción respetando en todo caso que la mayoría la ostenten los socios cooperativistas.

3. Por lo que respecta a la dotación a las reservas obligatorias y su disponibilidad, se establecerá en los estatutos el criterio de reparto en caso de liquidación, siguiendo el criterio proporcional de la distribución de los excedentes establecido en el punto segundo anterior.

CAPÍTULO X

Colaboración económica cooperativa

Sección 1.ª Cooperativas de segundo o ulterior grado

Artículo 131. *Objeto y características.*

1. La cooperativa de segundo o de ulterior grado tiene por objeto completar, promover, coordinar, reforzar o integrar la actividad económica de las entidades miembros y del grupo resultantes en el sentido y con la extensión o alcance que establezcan los estatutos.

Cuando la cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de éste.

2. Los estatutos regularán, además, las materias o áreas respecto de las cuales las propuestas de las entidades socias serán meramente indicativas y no vinculantes para la cooperativa de segundo o ulterior grado. En caso de duda al respecto, se presumen transferidas a ésta todas las facultades directamente relacionadas con su objeto social, teniendo prioridad los acuerdos e instrucciones de la misma frente a las decisiones de cada una de las entidades agrupadas.

Artículo 132. *Régimen jurídico de los socios.*

1. Podrán ser miembros de pleno derecho de estas sociedades, además de las cooperativas de grado inferior y los socios de trabajo, cualesquiera personas jurídicas, de naturaleza pública o privada, y los empresarios individuales, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y siempre que los estatutos no lo prohíban.

En ningún caso el conjunto de los socios de carácter no cooperativo podrá ostentar más de un tercio del total de los votos existentes en la cooperativa de segundo o ulterior grado, pudiendo los estatutos establecer un límite inferior.

La representación de las cooperativas de socios no podrá delegarse en otro socio de la cooperativa de segundo o ulterior grado.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, tales cooperativas podrán admitir colaboradores con arreglo a la normativa establecida en esta ley.

2. La admisión de cualquier socio que sea persona jurídica requerirá el acuerdo favorable del consejo rector por mayoría de al menos dos tercios de los votos presentes y representados, salvo previsión de otra mayoría en los estatutos, que también podrán regular períodos de vinculación provisional o a prueba de hasta dos años.

3. El socio persona jurídica que pretenda darse de baja habrá de cursar un preaviso de al menos un año y antes de su efectiva separación estará obligado a cumplir las obligaciones contraídas con la cooperativa de segundo o ulterior grado o a resarcirla económicamente, si así lo decide el consejo rector de ésta. Asimismo, salvo previsión estatutaria diferente, la entidad separada deberá continuar desarrollando, durante un plazo no inferior a dos años, aquellos compromisos adquiridos que hubiera asumido con anterioridad a la fecha de la baja.

Artículo 133. *Régimen económico.*

1. Las aportaciones obligatorias al capital social de una cooperativa de segundo o ulterior grado se realizarán en función de la actividad cooperativizada comprometida con aquélla por cada socio.

2. La distribución de resultados, tanto si son positivos como si se registran pérdidas, se acordará en función de la actividad cooperativizada comprometida estatutariamente, después de haber realizado la imputación que proceda a los fondos de reserva y, en su caso, al fondo de educación y promoción del cooperativismo.

3. Los estatutos fijarán los criterios o módulos que definen la actividad cooperativizada.

Artículo 134. *Órganos y derecho de voto.*

1. La asamblea general estará formada por un número de representantes de los socios personas jurídicas proporcional al derecho de voto de cada entidad socia y, en su caso, por los representantes de los socios de trabajo. A su vez, el derecho de voto de las entidades será proporcional a la participación en la actividad cooperativizada o al número de socios activos de las mismas. El número de votos de una entidad que no sea sociedad cooperativa no podrá ser superior a un tercio de los votos sociales, salvo que hubiese menos de cuatro socios.

2. Las cooperativas de segundo o ulterior grado serán administradas por un consejo rector que tendrá un número máximo de quince miembros. Los miembros del consejo rector, los interventores, el comité de recursos y los liquidadores serán elegidos por la asamblea general de entre sus entidades socias o los miembros de estas. No obstante, los estatutos podrán prever que la asamblea general elija para formar parte del consejo rector o para ser interventor, personas cualificadas y expertas que no sean socios ni miembros de estos, hasta un tercio del total.

Artículo 135. *Distribución del haber líquido.*

En caso de disolución con liquidación de una cooperativa de segundo o ulterior grado, el activo sobrante será distribuido entre todos los socios en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, para las cooperativas de segundo grado cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución. En su defecto, se distribuirá en proporción a la participación de cada socio en la actividad cooperativizada o, en su caso, al número de miembros activos de cada entidad agrupada en aquella cooperativa, pero sin excluir a los socios individuales, sean usuarios o de trabajo.

Artículo 136. *Normativa supletoria.*

En lo no previsto por los artículos anteriores de esta Sección, se estará a lo establecido en los estatutos y en el Reglamento de régimen interno y, en su defecto, en la legislación estatal y, en cuanto lo permita la específica función y naturaleza de las cooperativas de segundo o ulterior grado, a lo establecido en esta Ley sobre cooperativas de primer grado.

Sección 2.ª Otras formas de colaboración económica

Artículo 137. *Modalidades especiales de intercooperación.*

1. Las sociedades reguladas en esta ley podrán contraer otros vínculos intercooperativos bajo cualquiera de las modalidades siguientes:

a) Grupos cooperativos, que se ajustarán a la legislación cooperativa estatal sobre esta materia.

b) Conciertos intercooperativos para facilitar, garantizar o desarrollar los respectivos objetos sociales. En virtud de estos conciertos una cooperativa y sus socios podrán recibir de las otras cooperativas firmantes del acuerdo, o realizar en su favor, operaciones de suministro o entregas de productos, bienes o servicios. Tales operaciones tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que la actividad cooperativizada con los propios socios.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior las cooperativas podrán constituir sociedades, agrupaciones, consorcios y uniones económicas entre sí o con otras personas, físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar toda clase de convenios o acuerdos para el mejor cumplimiento de su objeto social.

3. El régimen de apoyo público a las modalidades de vinculación reguladas en esta Sección y en la anterior, así como a los procesos de concentración empresarial mediante fusiones, participaciones recíprocas y otras, será el previsto en la legislación estatal. La Comunidad de Madrid estimulará especialmente aquellas iniciativas que supongan acciones positivas para los consumidores y usuarios, la creación o mejora en la calidad de los empleos o la eficiencia de las pequeñas y medianas empresas madrileñas.

TÍTULO II

De la Administración Autonómica y las cooperativas

CAPÍTULO I

Del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid

Artículo 138. *Organización y eficacia del registro.*

1. El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid es público y se adscribirá a la consejería competente en materia de cooperativas. Su régimen de organización y funcionamiento se regulará reglamentariamente.

2. La eficacia del registro viene definida por los principios de publicidad formal y material, legalidad, legitimación o presunción de validez y de exactitud, prioridad y tracto sucesivo, así como de convalidación, mediante documento público de rectificación, de los actos inscritos que tengan un vicio de anulabilidad.

3. La inscripción de la constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución y reactivación de las cooperativas, así como la de transformación en sociedades de esta naturaleza, tendrá carácter constitutivo. En los demás casos será declarativo.

4. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido de los asientos expedida por el registro o por nota simple informativa o copia de los asientos y de los documentos depositados, respetando las garantías correspondientes. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos registrales.

Artículo 139. *Funciones del registro.*

El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid tiene las siguientes funciones:

a) Calificación, inscripción y certificación de los actos que según la normativa vigente deben acceder a dicho registro.

b) Legalizar los libros obligatorios de las cooperativas.

c) Recibir en depósito las cuentas anuales y los informes de gestión y auditoría.

d) Expedir certificaciones sobre la denominación de las cooperativas.

e) Las demás que le atribuyan esta ley o sus normas de desarrollo.

CAPÍTULO II

Inspección

Artículo 140. *Función de inspección.*

La función de inspección del cumplimiento del contenido de esta ley y de sus normas de desarrollo, se ejercerá por la consejería competente en materia de cooperativas a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras específicas que correspondan a las restantes consejerías, de acuerdo con sus respectivas competencias y con la legislación sectorial aplicable.

CAPÍTULO III

Infracciones y sanciones

Artículo 141. *Infracciones: responsabilidad, tipificación y prescripción.*

1. Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta ley y sus normas de desarrollo y a los estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad personal exigible a los miembros del órgano de administración, interventores y liquidadores.

2. Las infracciones a la legislación cooperativa cometidas por entidades cooperativas y por los miembros de sus órganos sociales, se clasifican, a los efectos de su sanción administrativa, en leves, graves y muy graves.

3. Son infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones o la vulneración de las prohibiciones impuestas por esta ley, que no supongan un conflicto entre partes, no interrumpan la actividad social y no puedan ser calificadas de graves o muy graves conforme a lo dispuesto en este artículo; así como falsear los datos puestos en conocimiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid mediante una comunicación.

4. Son infracciones graves:

a) No convocar la asamblea general ordinaria en tiempo y forma.

b) Incumplir la obligación de inscribir los actos y nombramientos que han de acceder obligatoriamente al registro o retrasar su cumplimiento más de seis meses.

c) No efectuar las dotaciones, en los términos establecidos en esta ley, a las reservas o fondos obligatorios o destinarlos a finalidades distintas a las previstas legalmente, salvo lo previsto en el apartado 5.c) del presente artículo para el fondo de educación y promoción del cooperativismo.

d) La omisión de la auditoría de cuentas, cuando ésta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.

e) El incumplimiento, en su caso, de la obligación de depositar las cuentas anuales.

f) La transgresión no ocasional de los derechos legales de los socios o disposiciones imperativas de esta ley cuando no concurra ninguna de las agravantes previstas en el apartado 5.b) de este artículo.

g) La vulneración de las disposiciones legales o estatutarias o de los acuerdos de la asamblea general sobre la imputación de pérdidas del ejercicio económico.

h) La resistencia o negativa a la labor inspectora acreditada mediante la correspondiente acta de obstrucción.

i) El incumplimiento de los requisitos establecidos en esta ley al suscribir una declaración responsable dirigida al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

5. Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada o la inactividad de los órganos sociales durante dos años, salvo que sean debidas a causas no imputables a los cargos mencionados en el apartado 1.

b) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener injustificadamente subvenciones o bonificaciones fiscales o suponga vulneración esencial y flagrante de los principios cooperativos.

c) La aplicación de cantidades del fondo de educación y promoción del cooperativismo a finalidades distintas de las previstas por la legislación vigente y los estatutos sociales de las cooperativas.

d) La falta de incorporación del tercer socio en el plazo previsto en el artículo 8.2.

6. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves al año y las leves a los seis meses.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

Artículo 142. *Sanciones y procedimiento aplicable.*

1. Las infracciones leves, graves y muy graves, se graduarán, a efectos de su correspondiente sanción, atendiendo al grado de culpabilidad o a la existencia de intencionalidad, a la continuidad o persistencia en la conducta infractora, a la naturaleza de los perjuicios causados y a la reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

2. Las infracciones leves se sancionarán con multa de trescientos a seiscientos euros; las graves, con multa de seiscientos uno a tres mil euros; y las muy graves, con multa de tres mil uno a treinta mil euros o con la descalificación regulada en el artículo siguiente.

> Téngase en cuenta que el Consejo de Gobierno podrá, mediante Decreto publicado únicamente en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid", actualizar el importe de las sanciones conforme al IPC, según se establece en la disposición final segunda, de la presente norma.

3. Las infracciones serán sancionadas, a propuesta la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución del órgano administrativo del que dependa el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid cuando se trate de imponer multas de hasta dieciocho mil euros y mediante Orden del titular de la consejería competente en materia de cooperativas cuando la sanción exceda de aquella cantidad o se acuerde la descalificación.

4. El procedimiento sancionador será el previsto para la imposición de sanciones por infracciones de orden social. Si la cooperativa estuviese asociada a alguna de las entidades reguladas en el título III, será preceptivo el informe de la asociación con vinculación más inmediata a la cooperativa afectada; dicho informe deberá emitirse en el plazo de diez días hábiles desde que la asociación reciba el acta del inspector actuante.

5. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves al año y las impuestas por faltas leves a los seis meses.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Artículo 143. *Descalificación cooperativa.*

1. Podrá ser causa de descalificación como cooperativa, la comisión de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de esta ley, que revistan especial trascendencia económica o social o que se cometan con reiteración o con insistencia continuada, siempre que ello suponga una vulneración reiterada de los principios cooperativos esenciales.

2. El procedimiento para la descalificación se ajustará a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con las siguientes particularidades:

a) Deberán informar preceptivamente la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y, en su caso, la asociación a la que se refiere el artículo 142.4. De no emitirse el informe en el plazo de un mes y sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora, se podrán proseguir las actuaciones salvo que se acuerde la suspensión del transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

b) En el trámite de audiencia a la cooperativa, ésta podrá aportar, por escrito, las correspondientes alegaciones y los documentos que estime pertinentes para la defensa de sus derechos e intereses legítimos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

c) La resolución administrativa de descalificación agota la vía administrativa y podrá recurrirse en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

d) La resolución de descalificación será ejecutiva cuando no quepa contra ella ningún recurso ordinario en vía administrativa, pudiendo adoptarse en ella las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran adoptado.

3. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará que la cooperativa debe disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa.

Transcurrido dicho plazo sin haber adoptado el acuerdo correspondiente, la descalificación implicará la disolución forzosa de la cooperativa. Desde ese momento, los miembros del órgano de administración o, en su caso, los liquidadores responderán personal y solidariamente, entre sí y con la sociedad, de las deudas sociales.

TÍTULO III

Del asociacionismo cooperativo

Artículo 144. *Principios generales.*

Con el fin de defender y promocionar sus intereses, las cooperativas reguladas en esta ley podrán asociarse libre y voluntariamente, constituyendo entidades representativas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de que puedan acogerse a cualquier otra fórmula asociativa, de acuerdo con la legislación reguladora del derecho de asociación.

Artículo 145. *Funciones.*

1. Corresponden por ley a las entidades asociativas reguladas en este título, las siguientes funciones:

a) Representar a los miembros que asocien de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las cooperativas u organizaciones cooperativas que asocien o entre éstas y sus socios.

c) Organizar servicios de asesoramiento, auditorías, asistencia jurídica o técnica y cuantos sean convenientes a los intereses de sus asociadas o de los respectivos miembros de las mismas.

d) Participar, cuando la Administración Pública lo solicite, en las instituciones y organismos de ésta, en orden al perfeccionamiento del régimen legal e instituciones del ordenamiento socioeconómico.

e) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

f) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. La prestación de servicios a entidades no miembros será posible en los términos que establezcan los estatutos o deriven de convenios u otros vínculos concertados por las asociaciones de cooperativas.

Artículo 146. *Uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. Dentro de la Comunidad de Madrid, las cooperativas podrán constituir uniones de cooperativas compuestas por cooperativas de la misma clase. Para constituir cualquiera de éstas han de participar al menos tres cooperativas.

En las uniones de cooperativas agrarias podrán también asociarse las sociedades agrarias de transformación y las entidades que asocian a agrupaciones de productores agrarios. Asimismo, las cooperativas integrales podrán integrarse en las uniones de cooperativas de trabajo, siempre que los estatutos sociales así lo prevean.

2. Las uniones de cooperativas, una vez inscritas, pueden constituir federaciones. En la constitución será necesario la participación de un mínimo de tres uniones que sumen, al menos, un total de veinte cooperativas afiliadas a las mismas.

Las federaciones se constituirán necesariamente en el ámbito de la Comunidad de Madrid y asociarán a uniones de distinta clase. Podrán también afiliarse directamente a ellas aquellas cooperativas en cuyo ámbito no exista unión constituida o integrada en la federación en la que se pretenda la afiliación directa.

3. Las federaciones, una vez inscritas, pueden asociarse entre sí constituyendo confederaciones de cooperativas. Para su constitución es necesaria la presencia de un mínimo de tres federaciones. Si así lo admiten sus estatutos podrán asociarse directamente a las confederaciones, las uniones y las cooperativas por las mismas causas previstas en el apartado anterior, segundo párrafo.

4. Las confederaciones de cooperativas podrán igualmente asociarse entre sí.

5. Las asociaciones reguladas en este precepto pueden prever en sus estatutos diversas clases de entidades asociadas, agrupando incluso a las que no tienen carácter cooperativo, ni pertenecen al ámbito de la economía social, siempre que el conjunto de las entidades cooperativas ostente la mayoría en la fórmula asociativa adoptada.

6. En la denominación de las anteriores entidades ha de incluirse:

a) La expresión «Unión de Cooperativas», «Federación de Cooperativas», o «Confederación de Cooperativas», o sus abreviaturas «U. de Coop.», «F. de Coop.» y «C. de Coop.», según proceda en función de la naturaleza asociativa de la entidad. Dichas expresiones no pueden incluirse en la denominación de entidades que no tengan la naturaleza que corresponda a tales expresiones.

b) Las expresiones indicativas de sus ámbitos territoriales y sectoriales.

Artículo 147. *Constitución, inscripción y régimen jurídico de las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas.*

1. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas se constituirán mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. A partir del momento de la inscripción, la entidad tendrá personalidad jurídica.

2. En la escritura pública de constitución deberá hacerse constar:

a) La relación de las entidades promotoras y las personas que las hayan representado en la asamblea constitutiva y las representen en el otorgamiento de la escritura.

b) Certificación del acuerdo de constitución o manifestación de voluntad de todos los promotores de constituir la entidad, y certificación de los acuerdos de las entidades promotoras en ese sentido.

c) Las personas que han de componer el órgano de representación y administración de la entidad.

d) Los estatutos sociales.

e) Certificación del Registro de Cooperativas de que no existe otra entidad con idéntica denominación.

3. Los estatutos contendrán necesariamente:

a) La denominación de la entidad.

b) El domicilio asociativo.

c) El ámbito territorial y sectorial de actuación.

d) La composición y funcionamiento de sus órganos sociales y el procedimiento para la elección de sus cargos, que deberá ser, en todo caso, secreto.

e) Los requisitos y procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de miembro de la entidad.

f) El régimen económico de la entidad, garantizando el derecho de sus miembros al conocimiento de la situación económica y contable de la entidad.

g) El procedimiento para aprobar la modificación de estatutos, la fusión, la escisión y la disolución.

4. El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid será competente para realizar los actos de inscripción y depósito de la escritura de las entidades reguladas en esta sección. A estos fines, el registro llevará un Libro de inscripción de asociaciones cooperativas, además de un expediente en el que se depositará una copia de la escritura de constitución y de las modificaciones sucesivas de los estatutos. Igualmente se incluirán los certificados de elección de nuevos cargos, así como, de las altas y bajas de socios que se vayan produciendo.

El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid dispondrá, en el plazo de un mes, la publicación del depósito en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» o el requerimiento a sus socios promotores, por una sola vez, para que, en el plazo de otro mes, subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución exclusivamente fundada en la carencia de alguno de los requisitos mínimos a que se refiere el presente título.

La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de obrar transcurrido un mes desde que solicitó el depósito, sin que el Registro de Cooperativas hubiese formulado reparos o, en su caso, rechazara el depósito.

5. Las uniones, federaciones y confederaciones deberán comunicar al Registro de Cooperativas en el plazo de un mes desde la conclusión de cada semestre las altas y bajas de sus asociados, acompañando en los casos de alta, certificación del acuerdo de asociarse.

6. En lo no previsto en esta ley, serán de aplicación a las asociaciones de cooperativas reguladas en este título la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación. En ningún caso será de aplicación el régimen de infracciones, sanciones y descalificación previsto en esta ley para las cooperativas.

Disposición adicional primera. *Calificación como entidad sin fines lucrativos.*

Las cooperativas que persigan fines de asistencia social, cívicos, educativos, culturales, científicos, deportivos, sanitarios, de cooperación para el desarrollo, de defensa del medio ambiente, de fomento de la economía social o de la investigación, de promoción del voluntariado social, o cualesquiera otros fines de interés general de naturaleza análoga, independientemente de su clase, podrán solicitar del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid la calificación de entidad sin fines lucrativos a los efectos de poder disfrutar de los beneficios fiscales previstos en la normativa vigente para este tipo de entidades, y en general, de cualquier otra medida de fomento que sea de aplicación. Dicha calificación que le será otorgada siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos para las cooperativas de iniciativa social a que se refiere el artículo 104.3 de esta ley.

Disposición adicional segunda. *Cómputo de plazos.*

En los plazos señalados en esta ley no sometidos a normas específicas, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Los que se refieran a relaciones de la cooperativa con los socios o con terceros, o de éstos entre sí, si se indican por días, se entenderán como días naturales y si se señalan por meses o años, se computarán de fecha a fecha.

Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trata.

b) Los que se refieran a relaciones con las Administraciones públicas, se computarán según lo dispuesto en el artículo 30 y en las disposiciones concordantes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Disposición adicional tercera. *Derecho y obligación de relacionarse electrónicamente con el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.*

1. Las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no, así como modificar su decisión, salvo que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, estén obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas y su normativa de desarrollo.

2. Las personas jurídicas estarán obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo.

Disposición adicional cuarta. *Sistema alternativo de resolución de conflictos.*

Reglamentariamente se desarrollará un sistema alternativo de resolución de conflictos en el ámbito cooperativo, de carácter potestativo y previo a la vía judicial, que, aunque no de manera exclusiva, permita resolver los conflictos que surjan entre la cooperativa y el socio. Dicho sistema alternativo podrá estar inspirado en el sistema de mediación y deberá regularse en el plazo de tres años.

Disposición transitoria primera. *Aplicación temporal de la ley.*

A los procedimientos en materia de cooperativas ya iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley no les será de aplicación lo dispuesto en ella, rigiéndose por la normativa anterior.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de las cooperativas existentes.*

1. Las cooperativas y asociaciones de cooperativas constituidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ley, dispondrán de un plazo de tres años a partir de esa fecha, para adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella.

2. El acuerdo de adaptación de los estatutos deberá adoptarse en asamblea general, debiendo ser aprobado por más de la mitad de los votos presentes y representados. Cualquier administrador, o socio, estará legitimado para solicitar del órgano de administración la convocatoria de la asamblea general con esta finalidad. Si transcurridos dos meses desde la solicitud, no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla del juzgado competente, quien, previa audiencia de los miembros del órgano de administración, acordará lo que proceda, designando, en su caso, a la persona que habrá de presidir la reunión.

3. Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de esta ley, no se inscribirá en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid documento alguno de cooperativas sometidas a esta norma hasta tanto no se haya inscrito la correspondiente adaptación de sus estatutos sociales, exceptuando los títulos relativos a la adaptación a esta ley; al cese o dimisión de miembros del órgano de administración, interventores, miembros del comité de recursos, gerentes, directores generales o liquidadores; a la revocación o renuncia de poderes; a la transformación de la sociedad o a su disolución y al correspondiente nombramiento de liquidadores; y a los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

4. Las cooperativas que no hubieran adaptado sus estatutos a esta ley en el plazo de diez años, incurrirán en causa de disolución.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta ley y, en particular, la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Disposición final primera. *Remisión normativa y aplicación supletoria.*

En todo lo no previsto en esta ley, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal sobre cooperativas, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en materia laboral, mercantil, contable, en materia de seguros o en cualquier otra normativa que sea aplicable a los diferentes tipos de cooperativa.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la aplicación y desarrollo de esta ley, así como para actualizar, mediante decreto, el importe de las sanciones pecuniarias tipificadas en el artículo 142, de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios al Consumo.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

§ 32

Decreto 177/2003, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 181, de 1 de agosto de 2003
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90592

La Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, dictada en virtud de la competencia exclusiva en materia de cooperativas (conforme a la legislación mercantil), reconocida en el artículo 26.1.14 de la del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, facultó al Gobierno, en su disposición final primera, para dictar cuantas disposiciones fueran precisas para su aplicación y desarrollo, imponiéndole la obligación de aprobar el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas.

Dicha Ley, por su parte, se limitó, en el Capítulo III del Título I, a trazar los principios básicos que regirían al Registro, así como a fijar sus principales funciones, dejando la ordenación completa de su régimen jurídico al posterior desarrollo reglamentario, tal y como se precisa en su artículo 14, párrafo 1. No obstante, incluyó a lo largo de su articulado numerosas referencias a la actividad registral, lo que en conjunto, y teniendo en cuenta además la aplicación supletoria del procedimiento administrativo común y de la legislación cooperativa estatal, de acuerdo con lo dispuesto, respectivamente, en el artículo 16 y en la disposición final cuarta de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, han supuesto la existencia, desde el mismo momento de entrada en vigor de la Ley, de un cuerpo normativo suficiente para regir la actividad del Registro durante el periodo anterior a la aprobación de este Reglamento.

Al elaborar este texto se ha tenido en cuenta la necesidad de regular de forma exhaustiva los numerosos aspectos de la actividad registral, y ello al objeto de que la seguridad jurídica quede fortalecida al máximo, siguiendo en este sentido el ejemplo de la legislación mercantil. Ello ha dado lugar a un Reglamento compuesto por sesenta y nueve artículos, siete disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y una disposición final, en los que se aborda, desde la conceptuación de los principios registrales, hasta prácticamente el último de los procedimientos que afecta a las funciones del Registro previstas en la Ley, y que son muy numerosas.

Asimismo, en dicha elaboración se ha tenido en cuenta, no solo la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, sino también la legislación estatal, a la que nuestra Ley se remite, en múltiples ocasiones, como supletoria, incluyendo la regulación registral de la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas, que, aunque actualmente está derogada, ha mostrado durante todos los años de funcionamiento del Registro una operatividad que resulta positivo conservar. Igualmente, se ha tenido en amplia consideración el Reglamento

del Registro Mercantil, al estimar, siguiendo el camino en buena medida ya marcado por la legislación anterior, que sus principios y regulaciones concretas son válidas, cada vez más, para las sociedades cooperativas.

Estructuralmente el Reglamento se divide en tres Títulos; los Títulos I y II están compuestos por cinco capítulos cada uno y el Título III lo componen tres capítulos.

El Título I regula la organización y estructura del Registro, contemplando aspectos tales como la figura del Encargado del Registro, que deberá ser un Jefe de Servicio; el ámbito del mismo, estableciendo en concordancia con la Ley Estatal aprobada posteriormente a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, que son inscribibles en el Registro de la Comunidad las cooperativas cuyo ámbito de actuación cooperativizada se desarrolle principalmente en el ámbito madrileño; las funciones del Registro y los principios registrales, recogiendo como tales los tradicionales en el Derecho español; los libros y ficheros del Registro, tanto físicos como virtuales (informáticos); los asientos registrales, donde se regulan sus clases y características, la forma de rectificar errores y sus consecuencias, o el plazo para su práctica, entre otros aspectos, y, por último, la calificación e inscripción de títulos, con referencia a sus efectos, su inscripción parcial y el recurso administrativo que procede contra la misma.

En cuanto al mencionado plazo para la práctica de asientos, se regula en este Reglamento con carácter general, estableciéndose un plazo de tres meses para la inscripción de cualquiera de los actos inscribibles en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid. Este plazo se ajusta a lo previsto en la Ley 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen del silencio administrativo de determinados procedimientos, que modificó la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, al regular, con una duración de tres meses, los plazos para practicar la inscripción de las escrituras de constitución de cooperativas y para inscribir acuerdos sociales.

El Título II se especializa en la regulación de la inscripción de los actos inscribibles, los títulos que se exigen para ello y la acreditación de los acuerdos; detalla asimismo el contenido de los asientos según el tipo de acuerdos de que se trate (constitución, modificaciones estatutarias, renovación de cargos sociales, etcétera), y dedica sendos capítulos a la inscripción de la constitución de la sociedad, a la inscripción de los acuerdos sociales, a la fusión y escisión y a la disolución, liquidación y transformación.

Finalmente, el Título III aborda la regulación de otras funciones conexas, como son la denominación de la entidad, el certificado de reserva de denominación y la cancelación de las denominaciones, así como otras funciones relacionadas con las cooperativas y que hasta la Ley 4/1999, de 30 de marzo, no se hacían por el Registro de Cooperativas o se hacían en el Registro Mercantil, como son el depósito de cuentas y la legalización de los libros obligatorios.

En la elaboración de este Decreto se ha efectuado el trámite de audiencia a las organizaciones representativas del movimiento cooperativo, y se han tenido en consideración los informes emitidos por la Agencia de Protección de Datos y la Dirección General de Calidad de los Servicios. Asimismo, ha sido informado por el Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, de conformidad con las atribuciones conferidas por el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y en la disposición final primera de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Trabajo, oído el Consejo de Estado, y previa deliberación, en su reunión de 17 de julio de 2003, dispongo:

Artículo único. *Aprobación.*

Se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, que se incorpora como anexo a este Decreto.

Disposición transitoria única. *Expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.*

La tramitación de los expedientes iniciados en virtud de solicitudes presentadas antes de la entrada en vigor de este Decreto no quedará afectada por el mismo en lo que se refiere a

obligaciones de la Sociedad Cooperativa aplicando, en consecuencia, la legislación anterior vigente.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Consejero de Trabajo para adoptar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor en el plazo de un mes desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

TÍTULO I

Normas generales

CAPÍTULO I

Organización y funciones

Artículo 1. *Organización.*

1. El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid se configura como una unidad administrativa con categoría de Sección, adscrita a la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Trabajo.

2. Ejercerá como Encargado del Registro, desarrollando las funciones que la Ley y este Reglamento le atribuyen, el Jefe del Servicio en el que se integre la Sección del Registro de Cooperativas. El Jefe de Sección del Registro tendrá la consideración de Encargado Adjunto del Registro y podrá suplir al Encargado del Registro en todas sus funciones, sin especial nombramiento ni publicidad, en el caso de que el puesto esté vacante o en los supuestos de ausencia o enfermedad de su titular.

Artículo 2. *Ámbito.*

1. El Registro es competente respecto de las cooperativas de primer, segundo y ulterior grado, que desarrollen su actividad cooperativizada con sus socios, con carácter principal, en el territorio de la Comunidad de Madrid. Asimismo ejercerá su competencia respecto de las entidades asociativas constituidas al amparo del Título III de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de lo establecido en el número anterior, se entiende que una cooperativa realiza su actividad cooperativizada con sus socios, con carácter principal en la Comunidad de Madrid, cuando la actividad que realice en dicha Comunidad resulte ser superior a la realizada en el conjunto de las demás Comunidades Autónomas. En la inscripción inicial de la sociedad esta circunstancia se deducirá de sus estatutos.

3. El domicilio social de las entidades que accedan al Registro ha de estar localizado en la Comunidad de Madrid.

Artículo 3. *Funciones.*

El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid realizará las siguientes funciones:

a) Calificar los documentos que deban acceder al Registro y practicar las inscripciones de los mismos cuando proceda.

b) Expedir certificaciones negativas de denominación de las cooperativas que pretendan constituirse o modificar su nombre.

c) Expedir certificaciones y notas simples informativas sobre el contenido de los asientos registrales y de los documentos depositados relacionados con los mismos.

d) Legalizar los libros obligatorios que deban llevar las entidades registradas.

e) Recibir en depósito las cuentas anuales y, en su caso, los informes de gestión y auditoría.

f) Proponer al Director General de Trabajo el nombramiento de los Auditores de Cuentas cuando proceda, de acuerdo con el artículo 67 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

g) Recibir en depósito los libros y demás documentación social de las cooperativas liquidadas.

h) Las demás funciones que le atribuye la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, o sus normas de desarrollo, así como las demás que se establezcan en este Reglamento.

CAPÍTULO II

Eficacia del Registro y principios registrales

Artículo 4. *Eficacia del registro.*

La eficacia del registro viene determinada por los principios de publicidad formal, publicidad material, legalidad, legitimación o presunción de validez y de exactitud, prioridad y tracto sucesivo, así como de convalidación, mediante documento público de rectificación, de los actos inscritos que tengan un vicio de nulidad.

Artículo 5. *Obligatoriedad de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro será obligatoria cuando así lo disponga la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y el presente Reglamento. El incumplimiento de esta obligación constituye infracción grave, de conformidad con el artículo 133 de dicha Ley.

2. Las inscripciones de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación, así como de transformación en sociedades de esta naturaleza tendrá carácter constitutivo. En los demás casos, lo tendrá declarativo.

Artículo 6. *Legalidad.*

El Encargado del Registro calificará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad y legitimación de los que los otorgan o suscriben y la validez del contenido de los mismos, por lo que resulta de ellos y de los asientos del Registro.

Artículo 7. *Publicidad formal.*

1. El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid es público. La publicidad se hará efectiva mediante la manifestación de los datos contenidos en los libros y documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales, por certificación expedida por el Encargado del Registro, por nota simple informativa o mediante copia de los asientos y documentos depositados.

2. La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro o de los documentos archivados o depositados en el mismo. Cuando sea literal podrá realizarse mediante la utilización de fotocopias o de cualquier otro medio mecánico de reproducción.

3. La nota simple informativa recogerá como mínimo los siguientes datos: Número de hoja registral, número de inscripción de la cooperativa, denominación actual, domicilio social, nombres, apellidos y número del Documento Nacional de Identidad, o del documento de identificación inscrito como equivalente, de los últimos cargos registrados y fecha de inscripción de la cooperativa y de los citados cargos.

4. Las certificaciones y notas simples informativas deberán solicitarse mediante escrito dirigido al Encargado del Registro expresando con claridad los extremos objeto de certificación, y serán expedidas en el plazo máximo de doce días desde la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en el Registro de Cooperativas.

5. El Registro podrá facilitar información en masa sobre las cooperativas inscritas, pero el Encargado del Registro podrá denegarla transitoriamente por circunstancias de trabajo o dificultad técnica. No obstante, el Registro facilitará, con una periodicidad trimestral, si así fuera solicitado, información sobre las cooperativas constituidas, disueltas y la clase a la que pertenecen las uniones, federaciones y confederaciones constituidas conforme al artículo 139 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

6. La utilización de las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas en los diversos medios de publicidad formal que se regulan en este artículo se llevará a cabo de conformidad con lo previsto por el Decreto 175/2002, de 14 de noviembre, por el que se regula la utilización de las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración de la Comunidad de Madrid, a medida que sea posible, de acuerdo con la evolución de los recursos tecnológicos.

Artículo 8. *Publicidad material.*

1. Los actos sujetos a inscripción no inscritos no producirán efectos en relación a terceros de buena fe. La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito.

2. No se podrá invocar la falta de inscripción en su favor por aquel que incurrió en su omisión.

3. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a Derecho. Se entenderán adquiridos conforme a Derecho los derechos que se adquieran en virtud de acto o contrato que resulte válido con arreglo al contenido del Registro.

Artículo 9. *Legitimación.*

1. Los asientos del registro se presumen exactos y válidos. Producirán todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

2. La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes.

Artículo 10. *Prioridad.*

1. Inscrito o anotado, preventivamente, cualquier título en el Registro, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con aquel.

2. Las inscripciones registrales se practicarán según el orden de presentación de los documentos, siendo preferentes los que accedan primeramente al Registro sobre los que se presenten con posterioridad.

Artículo 11. *Tracto sucesivo.*

1. Para inscribir actos o contratos relativos a un sujeto inscribible será precisa, previa o simultáneamente, la inscripción del sujeto.

2. Para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad, será precisa la previa inscripción de estos.

3. Para inscribir actos o contratos otorgados por Apoderados o Administradores será precisa la previa inscripción de los otorgantes.

4. La inscripción del nombramiento de cargos requiere la previa inscripción de los anteriores que se hubiere producido, que deberá acreditarse conforme a lo establecido en el artículo 31 de este Reglamento o, en su defecto, cuando concurran circunstancias excepcionales, mediante acta notarial de notoriedad.

CAPÍTULO III

Libros y ficheros del Registro

Artículo 12. *Libros y ficheros del Registro.*

1. Por el Registro se llevarán los siguientes libros y ficheros.

a) Libro diario de presentación de documentos inscribibles.
b) Libro de inscripción de sociedades cooperativas.
c) Libro de inscripción de asociaciones cooperativas.
d) Fichero informático de legalizaciones de libros.
e) Fichero informático de cuentas depositadas.

2. Todos los libros estarán debidamente diligenciados y sellados por el Registro. Los asientos que se practiquen en estos libros se extenderán preferentemente de modo informático. La información procesada en las aplicaciones informáticas de los libros y ficheros se conservará por el Registro y será utilizada para cumplir sus tareas de publicidad registral.

3. El Registro podrá llevar otros libros y ficheros auxiliares si ello es necesario para el buen funcionamiento del mismo.

Artículo 13. *Libro diario.*

1. El libro diario de presentación se llevará por el sistema de hojas cambiables elaboradas mediante la aplicación informática correspondiente. Dichas hojas se editarán diariamente y en ellas figurarán anotados todos los documentos y títulos que pudieran ser objeto de inscripción, con indicación de la cooperativa a la que correspondan, la naturaleza del documento y diferenciando específicamente los relativos a la constitución.

2. Sin perjuicio de la facultad de los interesados de presentar la documentación objeto de inscripción a través de los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a los efectos de los plazos que haya de cumplir la Administración, estos se computarán a partir de la fecha de entrada de la documentación objeto de inscripción en cualquier Registro de la Consejería a la que se halle adscrito el Registro de Cooperativas.

Artículo 14. *Libro de inscripción de sociedades cooperativas.*

1. El libro de inscripción de sociedades cooperativas se llevará por el sistema de hojas o folios cambiables que, a los efectos de este Registro, recibirán la denominación de «folios registrales».

2. A cada cooperativa inscrita se le abrirá una hoja registral propia que llevará el número correlativo que le corresponda. La hoja registral de la cooperativa estará formada por tantos folios registrales como sean necesarios, el primero de los cuales se identificará únicamente por el número de la hoja registral y a efectos prácticos, si fuera necesario, con el añadido de «primer folio». Los siguientes folios que se abran se identificarán correlativamente con las letras del alfabeto comenzado por la letra A.

3. En la cabecera del primer folio, ordenados en casillas, constarán los siguientes datos:

a) Número de hoja registral.
b) Número de inscripción, que se formará con el número de hoja registral y una clave identificativa.
c) Número de inscripción anterior, si lo tuviera.
d) Denominación de la sociedad según conste en los estatutos registrados.
e) Código de Identificación Fiscal.
f) Domicilio social.
g) Clase a la que pertenece.
h) Fecha de presentación del documento objeto del primer asiento.
i) Número inicial de socios.
j) Ámbito territorial de actuación.

k) Capital social mínimo.
l) En su caso, fecha de inscripción de la disolución.
m) En su caso, fecha de inscripción de la liquidación-extinción.
n) En su caso, Registro al que se hubiera trasladado el expediente.

4. Los siguientes folios registrales incluirán en su cabecera los mismos datos que el primer folio, pero actualizados al momento de su apertura, más la letra del alfabeto que le corresponda.

5. El espacio del folio registral, tanto por el anverso como por el reverso, que está a continuación de la cabecera, se destinará a practicar los asientos registrales. Dicho espacio se organizará en cuatro columnas que, de izquierda a derecha, llevarán los siguientes epígrafes: notas marginales, fecha, asiento y texto del asiento. En la columna de notas marginales se incluirán la clase o naturaleza del acto registrado y otras anotaciones, en la segunda y tercera columna constarán, respectivamente, la fecha y el número o letra del asiento y en la cuarta y última columna se extenderá el asiento.

6. El libro de inscripción se organizará en tomos numerados en los que se archivarán correlativamente cincuenta hojas registrales. Si fuera necesario, cada tomo podrá estar formado, a su vez, por dos o más volúmenes.

7. Los folios registrales y los asientos que contienen se imprimirán mediante procedimientos informáticos, aunque podrán contener anotaciones manuales o a máquina, si fuera necesario.

8. Todos los folios registrales llevarán en su parte superior el sello del Registro.

9. El número de inscripción de la cooperativa estará formado por el número que tenga la hoja registral más una clave que se le antepondrá. Las cooperativas constituidas o adaptadas a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, tendrán la clave 28-CM. Las cooperativas constituidas o adaptadas a la Ley 3/1987, de 2 de abril, seguirán con la clave, actualmente actualizada, 28-M, mientras no se adapten a la Ley madrileña.

Artículo 15. *Libro de inscripción de asociaciones de cooperativas.*

Este libro se llevará de forma similar al de inscripción de sociedades cooperativas, pero adaptándolo a las características diferenciadoras de las entidades inscritas. Consecuentemente, se suprimirá la casilla correspondiente al «capital social» y la referente a la «clase» se sustituirá por la de «naturaleza»: Unión, federación o confederación.

Artículo 16. *Fichero informático de legalizaciones de libros.*

1. Informáticamente se llevará por el Registro un fichero donde se anotarán las legalizaciones que se efectúen de los libros obligatorios de las cooperativas. En este fichero se hará constar la clase de libro legalizado, el número que hace de los legalizados de la misma clase, la fecha de la legalización y cualquier otro dato que se considere que permita el control efectivo del libro legalizado.

2. La legalización podrá realizarse mediante el sellado de todas las páginas del libro o mediante un sistema mecánico de taladro de las hojas, pudiendo igualmente utilizarse otros sistemas adecuados al fin perseguido que vengan impuestos por la implantación de nuevas tecnologías, lo que se establecerá mediante Orden del Consejero competente.

Artículo 17. *Fichero informático de cuentas depositadas.*

A nombre de cada cooperativa inscrita se abrirá una ficha informática en la que se hará constar las cuentas anuales que se vayan depositando, la calificación efectuada por el Registro y las incidencias habidas al respecto, así como la circunstancia de la destrucción de los documentos depositados cuando, conforme a lo previsto legalmente, se proceda a realizarla.

CAPÍTULO IV

Asientos registrales

Artículo 18. *Clasificación y enumeración.*

1. En el libro de inscripción de sociedades se practicarán las siguientes clases de asientos:

a) Inscripciones.
b) Anotaciones preventivas.
c) Cancelaciones.
d) Notas marginales.

2. Las inscripciones y sus cancelaciones se numerarán correlativamente con guarismos, siendo la primera la de constitución o, en su caso, la de transformación en cooperativa de entidades de otra naturaleza, o la de antecedentes si la cooperativa procede de otro registro. Si se trata de anotaciones preventivas y sus cancelaciones, los guarismos se sustituirán por letras ordenadas alfabéticamente.

Artículo 19. *Extensión y contenido de los asientos.*

1. La extensión de los asientos se hará de forma sucinta con inclusión de la referencia al documento objeto de inscripción, cuyo original o copia, según proceda, se archivará en el expediente correspondiente de la entidad. Los asientos se practicarán siguiendo un orden correlativo y al efecto de no repetir datos u otras circunstancias ya inscritas, se podrán sustituir por simples referencias. El capital social y las fechas podrán expresarse en guarismos.

2. Como contenido general, los asientos de inscripción, cancelación o anotación preventiva han de incluir las siguientes circunstancias:

a) Acto o Resolución objeto de inscripción y fecha del mismo.
b) Contenido del Acto o Resolución.
c) Naturaleza y clase de documento que lo sustenta.
d) Fecha del documento y número de protocolo si es notarial.
e) Notario autorizante, Juez, Tribunal o autoridad que lo expide en el caso de documentos públicos.
f) Firma del Encargado del Registro a continuación del asiento.

Artículo 20. *Errores en los asientos.*

1. Los errores cometidos en los Asientos del Registro podrán ser de carácter material o conceptual.

2. Se considerará error material la inclusión de unas palabras en lugar de otras, la omisión de alguna palabra en la redacción del asiento, la omisión de la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos, la equivocación en los nombres propios o en el número del Documento Nacional de Identidad, o documento equivalente, la equivocación en las cantidades y las equivocaciones análogas; todo ello sin que cambie el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

3. El error de concepto o conceptual se producirá cuando a la hora de realizar el asiento se altere o varíe el verdadero sentido de lo contenido en el título, deduciéndose de sus elementos su correcta configuración jurídica, diferente de la inscripción realizada. También será considerado error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

Artículo 21. *Rectificación de errores materiales.*

1. Los errores materiales en los asientos no se podrán salvar con enmiendas, tachaduras ni raspaduras, ni por cualquier otro medio que no sea un asiento nuevo, que llevará un número propio. En este asiento se indicará:

a) La referencia del asiento y línea donde se haya cometido la equivocación u omisión.

b) Las palabras erróneas.
c) La expresión de las palabras que sustituyan a las erróneas o que suplan las omitidas.
d) Declaración de haber quedado enmendado el asiento primitivo.
e) Causa o razón de la rectificación.
f) Firma del Encargado del Registro.

2. El nuevo asiento se encabezará con la expresión «rectificación de error material».
3. La fecha del nuevo asiento y el número o letra correlativo que le corresponda se incluirán en las columnas respectivas.

Artículo 22. *Rectificación de errores de concepto.*

Se extenderá un nuevo asiento en los mismos términos que en el caso de error material, pero citando todo el concepto que se haya de enmendar y encabezando el asiento en este caso con la expresión «rectificación de error conceptual».

Artículo 23. *Consecuencias de la rectificación.*

1. Una vez rectificado un asiento se rectificarán también el resto de los asientos relativos a las materias afectadas, aunque se encuentren en otros libros, si también fuesen erróneos. Esta rectificación se tendrá que efectuar mediante la extensión de la correspondiente nota marginal. Las rectificaciones de notas marginales se extenderán lo más cerca posible de las rectificadas.
2. Siempre que se haya rectificado una inscripción, una nota marginal, una anotación preventiva o una cancelación, se extenderá al margen del asiento erróneo una referencia suficiente al nuevo asiento.

Artículo 24. *Plazo para la práctica de asientos.*

1. Las inscripciones habrán de practicarse dentro del plazo de tres meses desde la fecha de presentación del documento en el Registro de Cooperativas.
2. Si el título adoleciera de defectos subsanables, el cómputo del plazo quedará en suspenso por el plazo de tres meses, dados al interesado para subsanar, reanudándose el cómputo del plazo para practicar la inscripción desde el momento en que se hubiesen aportado los documentos que la subsanación exige.
3. Sin perjuicio de la obligación de resolver, transcurridos los plazos fijados en los párrafos anteriores sin que se hubiese practicado la correspondiente inscripción, la misma se entenderá denegada salvo si se trata de la inscripción de escrituras de constitución, en cuyo caso los efectos del silencio administrativo serán estimatorios. Contra la denegación de la inscripción se podrá interponer recurso de alzada, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

> Véanse en cuanto a los plazos de resolución y sentido del silencio, los apartados 9.1 y 2 del Anexo de la Ley 1/2001, de 29 de marzo. Ref. BOE-A-2001-11964. en la redacción dada por la Ley 8/2009, de 21 de diciembre. Ref. BOE-A-2010-4181.

CAPÍTULO V

Calificación e inscripción de títulos

Artículo 25. *Calificación de los títulos.*

1. En la calificación de los títulos el Encargado del Registro actuará conforme a lo establecido en el artículo 6 de este Reglamento.
2. Del mismo modo, se apreciará la omisión o la expresión sin claridad suficiente de cualesquiera de las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción, o que aun, no debiendo constar en esta, hayan de ser calificadas; y asimismo, la legitimación de

los otorgantes de los documentos objeto de inscripción y la validez del contenido de dichos documentos.

3. La calificación deberá ser global y unitaria, y apreciará todos los defectos que afecten al título y que impidan definitiva o provisionalmente la inscripción.

4. La calificación podrá ser favorable (positiva) o desfavorable (negativa). Si es desfavorable podrá serlo de forma definitiva o provisional.

5. La calificación deberá ser motivada siempre si es desfavorable. En este supuesto recogerá los hechos y el derecho aplicable indicando con claridad los defectos por los que procede la denegación de la práctica del asiento, así como el carácter subsanable o insubsanable de dichos defectos.

6. La calificación se notificará a los interesados en los términos y en la forma previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. La calificación se realizará dentro de los plazos señalados en el artículo 24 para practicar la inscripción.

Artículo 26. *Efectos de la calificación.*

1. Si el título no contuviera defectos y, en consecuencia, la calificación hubiera sido favorable, el Encargado del Registro dictará la resolución correspondiente y practicará la inscripción solicitada. Si el título inscrito fuera una escritura notarial, se devolverá al interesado la copia autorizada con una diligencia expresiva del asiento o asientos practicados firmada por el Encargado del Registro o persona que le sustituya. Si la inscripción se realiza en virtud de un certificado no elevado a escritura pública, el Registro devolverá una copia del mismo con la diligencia expresiva de la inscripción.

2. Si la calificación hubiera sido desfavorable y provisional, el Encargado del Registro deberá practicar una anotación preventiva, si así se solicita por los interesados.

3. Notificada, mediante requerimiento de subsanación, la calificación desfavorable y provisional a los interesados, estos dispondrán de tres meses para efectuar la subsanación de los defectos advertidos. Transcurrido dicho plazo sin presentar la documentación subsanatoria o, si habiéndose presentado alegaciones conforme a lo regulado en el número 4 de este artículo, no se cambiase por el Encargado del Registro la calificación desfavorable, dictará la resolución denegatoria de la inscripción. Habiéndose practicado la anotación preventiva conforme al párrafo 2 anterior, el Encargado de Registro procederá a extender el asiento de cancelación de la misma.

4. La calificación desfavorable provisional no es recurrible en alzada, pero los interesados podrán presentar alegaciones contra la misma, en base a las cuales el Encargado del Registro podrá modificar la calificación a favorable, si lo estima ajustado a Derecho.

5. Los defectos subsanables de títulos notariales requerirán documento de la misma naturaleza, los advertidos en meros certificados con firmas notarialmente legitimadas podrán subsanarse mediante un segundo certificado que no requerirá nueva legitimación de firmas, cotejando el Encargado del Registro, en ese caso, las firmas de ambos certificados.

Artículo 27. *Inscripción parcial del título.*

1. Si el título inscribible contuviera varios hechos, actos o negocios independientes unos de otros, los defectos que se encontrasen en alguno de ellos, no impedirán la inscripción de los demás, debiendo practicarse, respecto de ellos, los asientos solicitados.

2. Si los defectos apreciados afectaran a una parte del título y no impidieran la inscripción del resto, podrá practicarse su inscripción parcial. Esta inscripción solo será posible cuando las cláusulas o estipulaciones defectuosas sean meramente potestativas o cuando su omisión en la inscripción quede suplida por las normas legales correspondientes.

3. La inscripción parcial del título se practicará a solicitud del interesado, mediante instancia o previsión en el título.

4. La inscripción parcial se efectuará siempre en virtud de resolución motivada del Encargado del Registro, lo que no será óbice para que se efectúe igualmente la diligencia prevista de modo general, haciendo constar en esta los hechos, actos o negocios que no se inscriben.

Artículo 28. *Recursos contra la calificación definitiva.*

Contra la resolución de calificación definitiva que atribuya al título algún defecto que impida su inscripción definitiva en el Registro, los interesados podrán formular recurso de alzada, de conformidad con lo previsto en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO II

De la inscripción de las sociedades cooperativas y sus actos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 29. *Actos objeto de inscripción.*

1. Son actos objeto de inscripción obligatoria los siguientes:

a) La constitución de la cooperativa.
b) Los acuerdos de desarrollo de más de una fase, bloque o promoción por las cooperativas de vivienda.
c) Las modificaciones estatutarias.
d) La transformación, fusión, escisión y reactivación de la cooperativa.
e) La disolución y la liquidación-extinción de la cooperativa.
f) El nombramiento y cese de los miembros del órgano de liquidación o, en su caso, de los Administradores, Interventores, Auditores, Miembros del Comité de Recursos y Liquidadores. La inscripción comprenderá tanto los miembros titulares como los suplentes que se pudieran nombrar.
g) La delegación permanente de facultades del Consejo Rector, en la Comisión Ejecutiva o en dos Consejeros Delegados mancomunados, según lo previsto en el artículo 42.5 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
h) Los poderes generales, así como su modificación, revocación y sustitución.
i) El nombramiento y cese del Director, así como las facultades conferidas según las escrituras de otorgamiento, modificación o sustitución y, en su caso, la revocación de poderes.
j) La suspensión de pagos y la quiebra.
k) Las resoluciones judiciales y administrativas, en los términos previstos por la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.
l) Respecto de las Uniones, Federaciones y Confederaciones de Cooperativas, la constitución, las modificaciones de sus estatutos, así como la fusión, escisión, disolución y extinción.
m) La elección de los cargos directivos de las entidades anteriores y los apoderamientos otorgados.
n) En general, los actos o contratos que modifiquen el contenido de los asientos practicados o cuya inscripción prevean las Leyes o este Reglamento.

2. Serán potestativas las inscripciones de los poderes generales para pleitos o los concedidos para la realización de actos concretos, el cese de los miembros de cualesquiera órganos sociales y de los Auditores y el nombramiento de los Interventores y Auditores.

Artículo 30. *Título inscribible.*

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior, salvo los comprendidos en las letras j) y k) se presentarán para su inscripción en escritura pública. No obstante, en los nombramientos y ceses de cargos será suficiente un certificado expedido por la cooperativa o la entidad asociativa con firmas legitimadas notarialmente o autenticadas por el Encargado del Registro o el Encargado Adjunto del Registro, mediante su cotejo.

2. La inscripción de los actos relacionados en las letras j) y k) del artículo anterior, se practicará en virtud de la correspondiente resolución judicial o administrativa.

3. La inscripción de los actos modificativos del contenido de los asientos a que se refiere la letra n) del artículo anterior, se practicará en virtud de documento de igual clase que el requerido para la inscripción del acto que se modifica.

Artículo 31. *Acreditación de los acuerdos sociales y su elevación a instrumento público.*

1. Los acuerdos de los órganos sociales de las cooperativas se acreditarán ante el Registro, mediante certificado expedido por el cargo competente, testimonio notarial del acta de los acuerdos o acta notarial de la reunión. Cuando la Ley exija la escritura pública para la inscripción de los acuerdos, deberá incorporase a la misma.

2. Podrán expedir certificados relativos a los acuerdos de los órganos sociales:

a) Cuando exista Consejo Rector, el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente. Vacantes ambos cargos, serán sustituidos respectivamente por el Vicesecretario, si existiera, o cualquier miembro del Consejo Rector nombrado interinamente por el propio Consejo Rector para desempeñar el cargo de Secretario, y por el Vicepresidente.

b) Cuando exista Administrador único, este certificará por sí solo los acuerdos de la asamblea general y los apoderamientos.

c) Cuando existan dos Administradores conjuntos será necesario las firmas de ambos, valiendo la de uno solo si son Administradores solidarios.

d) En periodo de liquidación, los Liquidadores conjuntamente.

3. En los certificados expedidos se consignarán todas las circunstancias del acta que sean necesarias para calificar la validez de los acuerdos adoptados. No se podrán certificar acuerdos que no consten en actas aprobadas y firmadas o en acta notarial.

4. Estarán facultados para elevar a públicos los acuerdos sociales cualquiera de las personas que suscriban los certificados y, asimismo, quienes sean facultados para ello por el órgano social que haya adoptado los acuerdos.

CAPÍTULO II

Inscripción de la sociedad cooperativa

Artículo 32. *Dictamen previo del proyecto de estatutos sociales.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.5 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas, con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución, los interesados en promover una cooperativa podrán solicitar del Registro que emita, en el plazo de treinta días hábiles, un dictamen no vinculante sobre la legalidad de los estatutos, a cuyo objeto deberán aportar dos ejemplares del texto previsto y además, la información complementaria que permita valorar al Registro la legalidad de los mismos. Procedería igualmente realizar dicho dictamen cuando la cooperativa se plantee aprobar un nuevo texto estatutario completo.

2. Si el dictamen es positivo, los estatutos presentados se devolverán sellados por el Registro al objeto de que quede acreditado que dicho texto es el mismo que posteriormente aprueban los promotores y se eleva a público.

3. Si existen defectos señalados por el Registro, los interesados podrán presentar un segundo texto corregido acompañando el dictamen dictado sobre el primer texto presentado. Examinado este segundo texto, el Registro emitirá un nuevo dictamen.

Artículo 33. *La escritura de constitución.*

1. Para su inscripción en el Registro, la escritura de constitución, además de incluir, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener como mínimo los extremos siguientes:

a) La identidad de los otorgantes y promotores, Documento Nacional de Identidad o documento equivalente, si estos fueran personas físicas, o la denominación o razón social y

Código de Identificación Fiscal, si fuesen personas jurídicas, y en ambos casos la nacionalidad y el domicilio.

b) Manifestación de la voluntad de fundar una cooperativa de la clase de que se trate.

c) Manifestación de los otorgantes de que todos los promotores reúnen los requisitos necesarios para adquirir la condición de socios de la cooperativa que se constituye.

d) Manifestación de los otorgantes de que todos los promotores han suscrito la aportación obligatoria mínima para ser socio y la han desembolsado, al menos, en la proporción exigida estatutariamente. A este fin, deberán incorporarse a la escritura los resguardos acreditativos del depósito en entidad de crédito por dicho importe.

e) Manifestación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones a capital suscritas por los promotores no es inferior al capital mínimo fijado en los estatutos sociales.

f) Los estatutos sociales.

g) Los nombres y apellidos de las personas físicas, o la denominación o razón social si fueran personas jurídicas, designadas para ocupar los cargos de los órganos sociales necesarios y, en ambos supuestos, su nacionalidad y domicilio, así como, en su caso, los datos correspondientes a los Auditores de Cuentas e Interventores de la cooperativa. En la escritura deberá hacerse constar la aceptación de sus cargos y la declaración de los mismos de no hallarse incursos en ninguna prohibición o incompatibilidad para su ejercicio.

h) Declaración de que no existe otra cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación a la escritura pública las certificaciones originales sobre denominación no coincidente expedida por el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

i) Valoración de las aportaciones no dinerarias realizadas o previstas, acompañada, en su caso, del informe o informes emitidos por los expertos independientes.

j) Cuantía aproximada de los gastos de constitución de la cooperativa, efectuados o previstos hasta su inscripción.

2. No podrá inscribirse la constitución de ninguna cooperativa de primer grado que esté integrada por un número de socios cooperadores inferior a tres, mínimo legal, sin que puedan computarse entre ellos los asociados, colaboradores y socios especiales no incluidos en el artículo 17 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo; si concurriera alguno de estos al acto de constitución, se especificará su naturaleza y los compromisos societarios básicos que asumen, si no constasen ya en los estatutos.

3. El capital desembolsado, tanto en concepto de aportación obligatoria como voluntaria, se acreditará mediante el resguardo o certificación de las cantidades depositadas en la entidad de crédito de que se trate, que se entregará al notario, para que este los incorpore a la escritura pública. En la escritura se hará constar el carácter de las aportaciones, sus cuantías respectivas y el cumplimiento de los requisitos que le son inherentes, así como, si hubiera desembolsos pendientes de los promotores, el plazo máximo en que se haya acordado que deba efectuarse el desembolso restante.

4. Cuando los desembolsos de las aportaciones fueran no dinerarios, deberá consignarse su valor en moneda de curso legal, ratificado por la asamblea constituyente o, cuando esta no se celebre por los otorgantes, describiéndose los bienes y derechos que se aportan por cada promotor, con sus datos registrales, si los tuvieran, y el título o concepto de la aportación; una vez inventariados los bienes se incorporarán a la escritura. Esta clase de aportaciones deberá estar íntegramente desembolsada.

Artículo 34. *Los estatutos sociales.*

1. Los estatutos podrán regular los pactos y condiciones que los socios estimen convenientes, siempre que no se opongan a los principios configuradores de la sociedad cooperativa ni a las Leyes aplicables.

2. Las menciones mínimas que los estatutos sociales han de contener corresponderán a las señaladas en el artículo 11 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, con las especificaciones reguladas a continuación:

a) Clase a la que pertenece la cooperativa. En los estatutos se hará constar la clase a la que pertenece la cooperativa de acuerdo con la tipología establecida en la disposición adicional segunda de este Reglamento.

b) Objeto social. Las actividades económicas y sociales que constituyan el objeto social de la cooperativa se determinarán, de forma precisa y sumaria, indicando la totalidad de las que lo integran. Si se estimase conveniente aludir a los actos materiales o jurídicos necesarios para desarrollar dicho objeto, se regularán con la debida separación.

Las actividades que integran el objeto social de la cooperativa habrán de ser desarrolladas, al menos en los aspectos básicos del compromiso cooperativo, directamente por la misma y por sus socios cooperadores; sin perjuicio de ellos, dichas actividades podrán ser facilitadas, completadas, coordinadas o integradas de cualquier forma, por otras entidades con las que aquella coopere, o en cuyo capital participe la propia Cooperativa en el marco de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

En las cooperativas de segundo o ulterior grado, los estatutos sociales deberán precisar las facultades transferidas desde la cooperativa de primer grado a la de segundo o ulterior grado.

c) Duración. Los estatutos sociales deberán regular la duración de la cooperativa. En las cooperativas que se constituyan con un plazo determinado, se especificará el mismo, indicándose su comienzo. En otro caso se entenderá que la fecha de comienzo corresponde a la de la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución.

d) Comienzo de las operaciones. Si en los estatutos o en la escritura no se determina otra cosa respecto del momento de comienzo de las operaciones societarias, se presumirá que la cooperativa comienza sus actividades societarias en la fecha del otorgamiento de la escritura de constitución.

e) Fecha de cierre del ejercicio económico. Los estatutos determinarán la fecha de cierre del ejercicio social que, en ningún caso, superará un año. Si no se fija, se entenderá que el ejercicio social concluye el 31 de diciembre de cada año.

f) Ámbito territorial principal de la actividad cooperativizada. Los estatutos de la cooperativa consignarán, expresamente, que las relaciones de carácter cooperativo que resultan definitorias del objeto social se llevarán a cabo, efectivamente y de forma principal, dentro del territorio de la Comunidad de Madrid. Todo ello sin perjuicio de que pueda establecer relaciones jurídicas con terceros o de que realice actividades de carácter instrumental o personales accesorias a su objeto social fuera de dicho territorio.

g) Compromiso de participación mínima. En relación con la obligación regulada en la letra b) del artículo 23.1 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, los estatutos, o por remisión expresa de estos, el Reglamento de Régimen Interior, señalarán los módulos o normas mínimas de participación de los socios, con suficiente claridad, de forma que permitan conocer y, en su caso, evaluar, el alcance y cumplimiento de los mismos y su coherencia con el objeto social. Los administradores, cuando exista causa justificada, podrán liberar de esta obligación al socio en la medida que proceda.

h) Administración de la cooperativa. En los estatutos podrá establecerse alternativamente las distintas formas de administración de acuerdo con lo permitido en la Ley; en la escritura se determinará, cuando el número de socios de la cooperativa no sea superior a diez, si la gestión y representación de la misma se atribuye a un administrador único o a dos administradores, y en este caso si actuarían solidaria o conjuntamente, o si se atribuye a un Consejo Rector.

Para el supuesto de administración a través de un consejo rector, se indicará el número exacto de miembros, los cargos concretos que se forman, numerando los vocales si los hubiese, el plazo de duración del cargo y el régimen de funcionamiento interno. Si hubiera nombrados suplentes, la duración de su mandato lo será por el tiempo que le restara al cargo sustituido para terminar su mandato.

Asimismo, se hará constar el modo en que se ejerza la representación atribuida a los administradores.

Los estatutos podrán prever en el funcionamiento de la cooperativa, cuando esta tenga menos de seis socios, que las decisiones que estatutariamente fueran competencia del consejo rector o de la asamblea general se puedan adoptar en reuniones conjuntas de ambos órganos, siempre que concurran a la reunión la totalidad de los socios.

i) Comité de recursos y otros órganos. Cuando se prevea constituir el comité de recursos, conforme al artículo 47 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la

Comunidad de Madrid, los estatutos fijarán el número de miembros titulares, que no podrá ser inferior a cinco, así como los suplentes, la duración del mandato, que no será inferior a tres años, y las incompatibilidades para ser miembro del mismo.

j) Entidad sin fines lucrativos. La cooperativa que pretenda, conforme a la disposición adicional primera de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, ser calificada por el Registro de Cooperativas como entidad sin fin de lucro, deberá incluir en sus estatutos los requisitos exigidos por el artículo 107.3 de dicha norma para las cooperativas de iniciativa social. La inscripción de la cooperativa o de la modificación de sus estatutos presupone, a todos los efectos, la obtención por la misma de dicha calificación, sin que sea necesario dictar resolución expresa al respecto. No obstante, el Registro dejará constancia en el asiento correspondiente de que la cooperativa tiene la calificación de entidad sin ánimo de lucro.

Artículo 35. *Solicitud de inscripción.*

La solicitud de inscripción de la cooperativa deberá ser suscrita por el presidente de la misma, por cualquiera de los otorgantes de la escritura de constitución o por persona designada al efecto. A la solicitud se acompañará copia autorizada de la escritura y una copia simple de la misma. Igualmente se acompañará, a efectos estadísticos, una hoja informativa en la que se indique la clase de actividad que la cooperativa vaya a realizar con carácter predominante, identificándola con la numeración y nomenclatura establecidas sobre clasificación nacional de actividades económicas. Cuando la sociedad vaya a desarrollar actividades diversas, se hará constar, junto a la actividad predominante, todas las restantes, identificándolas con los criterios antes señalados. Se habrá de acompañar, asimismo, la justificación de que ha sido solicitada o realizada la liquidación de los impuestos correspondientes al acto de constitución.

Artículo 36. *Asiento de inscripción de la constitución.*

El asiento de la inscripción de la constitución incluirá, además de la referencia a la constitución de la entidad, los nombres, apellidos, Documentos Nacionales de Identidad de las personas nombradas para ocupar los cargos estatutarios o la denominación o razón social, y los códigos de identificación fiscal si los nombrados son personas jurídicas; igualmente podrá incluir los poderes otorgados que consten en la escritura de constitución.

CAPÍTULO III

Inscripciones de los acuerdos sociales

Artículo 37. *Plazos para presentar los documentos.*

Cuando los acuerdos sean inscribibles deberán presentarse en el Registro de Cooperativas los documentos necesarios para su inscripción dentro de los treinta días siguientes al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad de los administradores. El nombramiento de cargos deberá ser presentado en el mismo plazo, pero a contar desde la aceptación del cargo por los nombrados.

Artículo 38. *Inscripción de modificaciones estatutarias.*

1. Los asientos de inscripción de las modificaciones de los estatutos sociales, especificarán los artículos modificados y el contenido regulado. En el supuesto de aprobación de un nuevo texto completo de los estatutos se limitará a indicar esta circunstancia añadiendo, si el motivo es la adaptación a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, dicha causa.

2. El certificado de la cooperativa que recoja los acuerdos de modificación de estatutos sociales, elevado a escritura pública, de acuerdo con lo previsto en el artículo 68.3 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, deberá incluir la transcripción literal de los textos aprobados, así como la indicación clara, en su caso, de los que hubieran sido derogados o cambiado de numeración. No obstante lo dicho anteriormente, el mero cambio del domicilio social de la entidad, aun suponiendo de hecho una modificación estatutaria, no

exigirá la transcripción literal del párrafo modificado, siendo suficiente la indicación del nuevo domicilio.

Artículo 39. *Inscripción del nombramiento, revocación, cese y dimisión de los cargos sociales.*

1. El nombramiento, revocación, cese y dimisión de los cargos sociales, se podrá inscribir acreditando tal circunstancia mediante certificado del acta con firmas legitimadas ante notario. La inscripción de estos acuerdos requiere la constancia en el certificado de la aceptación de los cargos por los nombrados, así como la manifestación expresa de los mismos de que no incurren en ninguna incompatibilidad, incapacidad ni prohibición legal para ocupar cargos de esta naturaleza. Si el cargo nombrado no hubiera aceptado el nombramiento en la asamblea correspondiente y lo hiciera con posterioridad, se acreditará mediante documento suscrito por el mismo cuya firma deberá ser legitimada, u otorgando su consentimiento en la escritura de elevación a público del nombramiento.

2. Si por la documentación y asientos del Registro se constatase que alguno de los cargos nombrados incurre en incompatibilidad, incapacidad o prohibición, y comunicada esta circunstancia a los interesados estos solicitaran la inscripción parcial del resto de los cargos, el Director General competente dictará Resolución de inscripción parcial, procediéndose por el Encargado del Registro a extender el asiento correspondiente.

3. En el caso de que fuese nombrada como miembro del órgano de administración una persona jurídica, no se llevará a cabo la inscripción de la misma hasta que no se certifique la designación de la persona física que la represente en las funciones propias del cargo.

4. La inscripción de la dimisión de los cargos sociales se practicará mediante escrito de renuncia al cargo otorgado por el administrador y notificado fehacientemente a la cooperativa, o en virtud de certificación del acta del órgano que lo hubiera nombrado en la que conste la presentación de la renuncia. Igual valor tendrá la aceptación de la dimisión por el Consejo Rector en el supuesto de que el dimisionario sea miembro del mismo. En el documento de dimisión deberá constar la fecha en que esta se hubiere producido.

5. La inscripción del cese de los Administradores por fallecimiento o por declaración judicial de fallecimiento, se practicará a instancia de la sociedad o de cualquier interesado, en virtud de certificación del Registro Civil.

6. Habiendo sido nombrados e inscritos suplentes para el caso de cese anticipado de los administradores y habiéndose producido este, procederá incluir en el asiento del cese los nombres de quienes les sustituyan. Los suplentes inscritos han de reunir en el momento de designación como tales los requisitos legal o estatutariamente previstos para ser nombrados, y su inscripción solo procederá si consta en el documento que sirve de base a la inscripción las menciones que se indican en el punto 1 de este artículo.

Artículo 40. *La delegación de facultades y apoderamientos.*

1. La inscripción de la delegación permanente de facultades por el Consejo Rector, conforme a la previsión del artículo 42.5 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, exige su elevación a escritura pública que deberá contener, bien la enumeración particularizada de las facultades delegadas, bien la expresión «se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables». El certificado de la delegación deberá incluir expresamente la aceptación por los delegados de las facultades delegadas.

2. La facultades de la asamblea general que le correspondan por disposición legal o estatutaria, y que siendo delegables se deleguen en el Consejo Rector o en los Administradores, se inscribirán en virtud de escritura pública.

3. Los apoderamientos en general y sus revocaciones, para ser inscritos en el Registro, deberán constar en escritura pública.

4. Los asientos relativos a los acuerdos de delegación y apoderamientos no será necesario que transcriban las facultades concedidas, bastando que incluyan una breve referencia sobre las mismas, salvo si se trata del director nombrado en virtud de lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, en cuyo caso, el asiento incluirá la transcripción completa de las facultades concedidas según conste en la escritura pública de los acuerdos.

Artículo 41. *Inscripción de los Auditores de cuentas.*

1. La inscripción de los Auditores de cuentas requiere, al menos, la certificación con firmas legitimadas por notario del acuerdo de nombramiento o, en su caso, la resolución administrativa sustitutoria, así como el documento de aceptación del Auditor suscrito por el mismo, o su representante si es una persona jurídica, y con las firmas igualmente legitimadas. En las certificaciones antedichas deberán constar los ejercicios para cuya auditoría hubiera sido nombrado.

2. La revocación del Auditor antes de que finalice el periodo para el que fue nombrado, efectuada por la asamblea general y mediando justa causa, será igualmente objeto de inscripción.

Artículo 42. *Inscripción de fases y promociones.*

1. Con carácter meramente declarativo procederá la inscripción en el Registro de los acuerdos, adoptados por el Consejo Rector y ratificados por la asamblea general, relativos al desarrollo por la cooperativa de más de una fase, bloque o promoción, que deberán identificarse con una denominación específica.

2. En el asiento de inscripción de una o varias fases o promociones figurarán las fechas del acuerdo y de la ratificación y la denominación escogida. Los acuerdos podrán presentarse en escritura pública o en un certificado con firmas legitimadas por notario o autenticadas indistintamente por el Encargado del Registro o por el Encargado Adjunto del Registro.

Artículo 43. *Anotación preventiva de la demanda de impugnación de los acuerdos sociales y de la suspensión de los mismos.*

1. Cuando el Juez lo ordene, se practicará la anotación preventiva de demanda de impugnación de los acuerdos sociales adoptados por la asamblea general o por el Consejo Rector. A tal objeto se aportará testimonio de la resolución judicial que lo acuerde.

2. Cuando la demanda de impugnación de acuerdos sociales sea desestimada por sentencia firme, el demandante haya desistido de la acción o haya caducado la instancia, se cancelará la anotación preventiva inscrita.

3. El testimonio judicial de la sentencia firme que declare la nulidad de todos o alguno de los acuerdos impugnados será título suficiente para la cancelación de la anotación preventiva de la demanda de impugnación de acuerdos sociales, de la inscripción de estos acuerdos y la de aquellos otros actos posteriores que sean contradictorios con los pronunciamientos de la sentencia.

4. La anotación preventiva de las resoluciones judiciales, contra las que quepa recurso conforme a la legislación procesal, que ordenen la suspensión de acuerdos impugnados, inscritos o inscribibles, se practicará sin más trámite a la vista de aquellas. La anotación preventiva de suspensión de acuerdos impugnados se cancelará en los mismos supuestos que los previstos para la anotación preventiva de la demanda de impugnación de acuerdos sociales.

CAPÍTULO IV

Fusión y escisión de las cooperativas

Artículo 44. *Formalización del acuerdo de fusión.*

1. Los acuerdos de fusión se formalizarán en escritura pública otorgada por las sociedades participantes, que recogerá, además de las menciones generales, las siguientes:

a) La manifestación de los otorgantes, bajo su responsabilidad, del cumplimiento de lo establecido en el artículo 72 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid.

b) Las fechas de publicación de los acuerdos de cada una de las cooperativas fusionadas en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» y en dos diarios de gran difusión, según lo previsto en el artículo 73.6 de la Ley citada.

c) La declaración de los otorgantes respectivos de que, habiendo transcurrido un mes desde la publicación del último anuncio de fusión, ningún acreedor de cualquiera de las sociedades fusionadas se ha opuesto por escrito a la fusión o, en su caso, la identidad de quienes se hubiesen opuesto, el importe de su crédito y las garantías que hubiere prestado la sociedad resultante de la fusión, si dicho crédito no se hubiera satisfecho por entero.

d) Los balances de fusión de cada una de las sociedades que se extinguen.

e) El contenido íntegro del acuerdo de fusión con los requisitos exigidos en el artículo 71 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo.

f) Los certificados de cada sociedad, acreditando la aprobación de la fusión por sus respectivas asambleas generales.

2. En el caso de que la fusión signifique la creación de una nueva cooperativa, la escritura contendrá todas las menciones legalmente exigidas e incorporará, asimismo, los estatutos sociales aprobados y el certificado negativo de denominación, salvo que la denominación sea la de una de las sociedades fusionadas, en cuyo caso no será necesario incorporar el mencionado certificado.

3. Si la fusión consiste en una absorción, conservando la sociedad absorbente la personalidad jurídica, la escritura incorporará las menciones exigibles a las escrituras de modificación de estatutos.

4. En ambos supuestos las escrituras recogerán igualmente la identidad de las personas que han de ocupar los cargos de la sociedad y la fecha en que iniciarán sus funciones.

Artículo 45. *Inscripción de la fusión y efectos registrales.*

1. Si la fusión da lugar a la creación de una nueva cooperativa, se le abrirá a esta una hoja registral propia en la que se practicará el asiento de inscripción con los mismos datos que se incluyen en las inscripciones de constitución, así como los datos relativos a la fusión y a las cooperativas fusionadas.

2. Procediendo la inscripción de la fusión, procederá igualmente la cancelación de oficio de los asientos de las sociedades que como consecuencia de la fusión queden extinguidas. A tal efecto, se practicará el asiento de cierre en las hojas registrales correspondientes.

Artículo 46. *Formalización del acuerdo de escisión.*

La escritura pública de escisión deberá expresar para su inscripción las menciones exigidas en este Reglamento para la inscripción de la escritura de fusión en lo que fueran aplicables. Asimismo expresará la clase de escisión de que se trate de acuerdo con la regulación del artículo 78 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas.

Artículo 47. *Inscripción de la escisión y efectos registrales.*

1. La inscripción de la escisión se regirá, en todo lo que sea aplicable, por las normas de este Reglamento que regulan la inscripción de la fusión.

2. Si la escisión produce la extinción de la cooperativa que se escinde, procederá la cancelación de oficio de los asientos de la misma, practicándose, en consecuencia, el asiento de cierre de la hoja registral que tuviera abierta. Simultáneamente se practicará la apertura de las hojas registrales de las nuevas cooperativas que nazcan de la escisión o los asientos de absorción en las hojas registrales de las cooperativas absorbentes ya inscritas, según proceda.

3. Si la escisión consiste en una segregación sin extinción, se practicarán los asientos de escisión tanto en la hoja registral de la cooperativa que se segrega como en las de las cooperativas beneficiarias de la segregación. En el supuesto de que como resultado de la segregación nazcan nuevas cooperativas, procederá la apertura simultánea de nuevas hojas registrales, en cuyo primer asiento de inscripción se incluirán, además de los datos incluidos en la inscripción de las constituciones, los relativos a la escisión-segregación.

CAPÍTULO V

Disolución, liquidación y transformación de las cooperativas

Artículo 48. *Inscripción de la disolución.*

1. En el supuesto de que proceda la disolución por el transcurso del plazo de duración fijado en los estatutos sociales, el Encargado del Registro extenderá, de oficio o a instancia de cualquier interesado, una nota al margen de la última inscripción indicando que la cooperativa está disuelta por el transcurso del plazo señalado en los estatutos. El posible acuerdo de prórroga del plazo de duración de la cooperativa sólo producirá efectos si se inscribe antes de que haya caducado el previsto estatutariamente.

2. La inscripción de la disolución acordada por la cooperativa por otras causas se practicará en virtud de escritura pública, otorgada por los Liquidadores si hubieran sido nombrados en la asamblea general que hubiera adoptado los acuerdos de disolución y aceptado sus cargos. En otro caso, la escritura podrá ser otorgada por las personas designadas en la asamblea general de disolución, o no habiendo designación expresa, por el Presidente y Secretario del último Consejo Rector vigente.

3. Procederá asimismo la inscripción de la disolución en virtud de resolución judicial, siendo necesario aportar al Registro una copia testimoniada de la misma.

4. En la escritura de disolución se recogerán las fechas de publicación y los diarios en que se hubieran efectuado los anuncios del acuerdo de disolución, incluido el realizado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».

5. En la inscripción de la disolución se hará constar, además de las circunstancias generales, la causa de la disolución y los nombres, apellidos y número del Documento Nacional de Identidad, o documento equivalente, de los Liquidadores nombrados. Si los Liquidadores son nombrados posteriormente al acuerdo de disolución, su elección podrá acreditarse ante el Registro en la misma forma que el nombramiento de los Administradores.

6. Una vez aceptados sus cargos, corresponderá a los Liquidadores las funciones de acreditación de los acuerdos, incluido el de disolución, y el otorgamiento de las escrituras públicas.

7. Si el nombramiento de los Liquidadores se efectúa en virtud de lo previsto en el artículo 98.2 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, el Juez competente comunicará al Registro de Cooperativas el nombramiento de los Liquidadores remitiendo copia testimoniada de la Resolución.

Artículo 49. *Inscripción de la liquidación y extinción de la cooperativa.*

1. La inscripción de la liquidación y extinción de la cooperativa se hará en virtud de escritura pública. En dicha escritura, realizada de acuerdo con los requisitos del artículo 102 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas, se hará constar expresamente el destino de los fondos no repartibles si los hubiera. No obstante, la subsanación de este defecto podrá efectuarse mediante certificado expedido por los Liquidadores, cuyas firmas cotejará el Registro con las existentes en otros documentos archivados en el expediente.

2. Junto con la escritura pública de extinción, los Liquidadores presentarán en el Registro de Cooperativas la documentación social que haya de ser objeto de depósito durante los seis años posteriores a la inscripción. Pasado dicho plazo de conservación, el Registro podrá destruirla por completo.

Artículo 50. *Activo sobrevenido.*

En el caso de aparecer bienes o derechos de una cooperativa extinguida, los Liquidadores otorgarán escritura pública de adjudicación de cuota adicional, que presentarán al Registro para su inscripción.

Artículo 51. *Inscripciones posteriores a la liquidación.*

En el caso de que el Juez competente hubiera acordado el nombramiento de la persona que sustituya a los Liquidadores para realizar la función anterior, el Encargado del Registro

no obstante la cancelación efectuada en su día, procederá a inscribir el nombramiento, aportándose al efecto testimonio judicial de la resolución correspondiente.

Artículo 52. *Disolución como consecuencia de la descalificación.*

Descalificada una cooperativa conforme al procedimiento establecido en el artículo 135 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas, procederá practicar anotación preventiva en la hoja registral de la Cooperativa. Una vez firme la descalificación, el Encargado del Registro practicará, de oficio, el asiento de inscripción correspondiente y comunicará a la sociedad que debe proceder a disolverse o transformarse en el plazo de seis meses. Transcurrido dicho plazo sin que conste en el Registro la adopción por la entidad de dichos acuerdos, el Encargado del Registro practicará un asiento de disolución forzosa de la cooperativa sin que sea necesario dictar nueva resolución administrativa.

Artículo 53. *Transformación de la cooperativa.*

1. La certificación del Registro de Cooperativas a que hace referencia el artículo 89.1.h) de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, deberá ser solicitada por el representante legal de la sociedad acompañando un certificado del acuerdo de transformación con firmas notarialmente legitimadas.
2. La nota de cierre provisional extendida por el Encargado del Registro, se practicará mediante asiento de anotación preventiva.

TÍTULO III

De las otras funciones del Registro

CAPÍTULO I

De la denominación de las cooperativas

Artículo 54. *Denominación de las cooperativas.*

1. Las sociedades cooperativas solo podrán tener una denominación, en la que necesariamente habrá de incluirse la expresión «Sociedad Cooperativa Madrileña» o su abreviatura «S. Coop. Mad.», y a la que se podrán añadir expresiones referentes a la clase de cooperativa de que se trate.
2. En la denominación cabe utilizar paréntesis, comillas, números, signos matemáticos, acrónimos, abreviaturas y palabras de cualquier lengua, usándose en todo caso el alfabeto propio de la lengua castellana.
3. En el caso de que una persona física o jurídica, cuyo nombre figure total o parcialmente en la denominación, pierda su condición de socio, la sociedad estará obligada a modificar inmediatamente su denominación.
4. No podrá incluirse en la denominación de la entidad términos o expresiones que resulten contrarias a la Ley, al orden público o a las buenas costumbres. Tampoco podrá incluirse en la denominación palabras que induzcan a confusión sobre la clase y ámbito de la cooperativa o sobre la naturaleza de la sociedad.

Artículo 55. *Certificado de denominación no coincidente.*

1. Cualquier interesado en la promoción de una sociedad cooperativa madrileña podrá solicitar del Registro la expedición del certificado de denominación no coincidente o certificado negativo de denominación.
2. Procede expedir el certificado de denominación no coincidente o certificado negativo de denominación, cuando el Encargado del Registro compruebe que la denominación que pretende reservar la cooperativa no coincide con la de otra ya existente, o con denominación reservada. Si la coincidencia es parcial pero induce razonablemente a confusión, no procederá la expedición del certificado. Dentro del procedimiento de comprobación antedicho se pedirá información al Registro de Cooperativas dependiente de la Administración del

Estado, para que en un plazo con efecto suspensivo de cinco días hábiles, indique si hay o no coincidencia en la denominación con otras cooperativas inscritas o con nombre reservado en dicho Registro.

3. Tampoco procede la expedición del certificado si al Encargado del Registro le consta que dicha denominación es usada por otra entidad, sea cooperativa o no, salvo autorización expresa de la misma suscrita por su representante legal. A este respecto, el Encargado del Registro de Cooperativas podrá solicitar de otros Registros la información que considere pertinente para juzgar definitivamente la coincidencia apreciada, suspendiéndose entre tanto el plazo para resolver, que en todo caso no será superior a quince días. Igualmente, la inclusión en la denominación del nombre de una persona viva notoriamente conocida requerirá su autorización expresa.

4. El certificado negativo de denominación tendrá una duración de seis meses desde la fecha que se expide, pudiendo ser prorrogado por otros seis a petición del mismo interesado. Si coincide que llega a su término el plazo de los seis meses de reserva o de su prórroga cuando se está tramitando la inscripción de la cooperativa o de la modificación de la denominación, la reserva quedará prorrogada de oficio mientras se resuelve definitivamente el expediente.

5. Terminado el plazo de duración de la reserva de nombre sin que el interesado hubiera solicitado su prórroga, procederá la cancelación de oficio de la misma, procediéndose de igual modo al finalizar el plazo de la prórroga. Todo ello, sin perjuicio de la prórroga de oficio si el expediente se encuentra en período de tramitación.

6. El plazo para que el Encargado del Registro expida el certificado negativo de denominación será de doce días hábiles.

7. En los certificados otorgados se incluirá la denominación reservada, así como la expresión «Sociedad Cooperativa Madrileña» o su abreviatura «S. Coop. Mad.», según lo haya solicitado el interesado. Para el supuesto de que en la solicitud el interesado no hubiera incluido las expresiones obligatorias, el Registro incluirá de oficio la expresión completa, que podrá ser cambiada por la abreviada en la escritura de constitución.

8. Conforme a lo previsto en el artículo 12.2.h) de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, el certificado negativo de denominación, que ha de estar vigente, ha de incluirse en la escritura pública de constitución o, en su caso, de modificación de la denominación. Su caducidad, antes de presentarse la escritura en el Registro, exigirá la subsanación de la misma con la inclusión de un nuevo certificado.

Artículo 56. *Cancelación de la denominación.*

1. Las denominaciones de las cooperativas inscritas sólo se cancelarán en virtud de una resolución judicial firme, por extinción de la sociedad o por cambio en la denominación de la misma.

2. En el supuesto de extinción o cambio de denominación la cancelación se practicará de oficio, pero sólo una vez transcurridos seis años desde la inscripción de las escrituras correspondientes.

3. En el caso de fusión, la nueva entidad resultante podrá adoptar como denominación la de cualquiera de las entidades fusionadas sin que sea necesario en este caso incorporar a la escritura de fusión certificado negativo de denominación.

4. En el supuesto de escisión total, cualquiera de las sociedades surgidas podrá adoptar la denominación de la sociedad originaria, sin que la escritura necesite incorporar el certificado negativo de denominación.

CAPÍTULO II

El depósito de cuentas

Artículo 57. *Obligación de presentación de las cuentas anuales.*

1. Los Administradores, en el mes siguiente a la aprobación de las cuentas por la asamblea general, presentarán para su depósito en el Registro de Cooperativas, necesariamente, los siguientes documentos:

a) Un certificado, con firmas legitimadas notarialmente, relativo al acuerdo de aprobación de las cuentas anuales y a la aplicación de los resultados, certificado que contendrá todas las circunstancias exigidas en el artículo 31 de este Reglamento y expresará, si las cuentas han sido formuladas de forma abreviada y la causa. La certificación expresará igualmente que las cuentas y el informe de gestión están firmados por todos los Administradores o, si faltase la firma de alguno de ellos, señalará esta circunstancia con indicación de la causa.

b) Un ejemplar de las cuentas anuales aprobadas, debidamente identificado en la certificación a que se refiere el apartado anterior.

c) Un ejemplar del informe de gestión, cuando éste venga exigido por la legislación mercantil.

d) En su caso, un ejemplar del informe de auditoría, que deberá estar firmado por quienes la hubieran realizado.

e) Hoja estadística según modelo aprobado por la Consejería competente.

f) Solicitud de depósito de los documentos presentados firmada por el Presidente, Secretario o, en su caso, por el Administrador o Administradores, o por la persona expresamente facultada por la asamblea que hubiera aprobado las cuentas.

2. De la presentación de las cuentas se practicará anotación en el fichero informático de cuentas depositadas.

3. En lo no previsto en este capítulo sobre el depósito de cuentas, se estará a la regulación establecida sobre la materia en el Reglamento del Registro Mercantil y normativa complementaria.

Artículo 58. *Calificación y formalización del depósito.*

En el plazo de tres meses desde la fecha de presentación, el Encargado del Registro calificará si los documentos presentados son los exigidos, si están debidamente aprobados, así como si constan las preceptivas firmas. Verificados tales aspectos, se tendrá por efectuado el depósito, practicándose las anotaciones que procedan y expidiéndose un certificado de depósito para ser entregado a la cooperativa. Si las cuentas hubieran sido presentadas fuera de los plazos legales, se hará constar dicha circunstancia en el certificado. En el caso de que no procediera la formalización del depósito se estará a lo establecido para los títulos defectuosos.

Artículo 59. *Publicidad de las cuentas depositadas.*

Cualquier persona interesada en conocer las cuentas depositadas de una cooperativa determinada podrá, previa autorización del Encargado del Registro, consultarlas y tomar las anotaciones que precise. Igualmente podrá solicitar del Registro certificación de su depósito y/o fotocopia compulsada de los documentos depositados.

Artículo 60. *Publicación de las cuentas en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».*

Trimestralmente, el Registro remitirá al «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» un listado con las cooperativas cuyo depósito de cuentas se hubiera efectuado.

Artículo 61. *Cierre del Registro por falta de depósito de cuentas.*

Transcurrido un año desde la fecha de cierre del ejercicio social sin que se hayan presentado en el Registro, para su depósito, las cuentas anuales debidamente aprobadas, el Encargado del Registro no inscribirá ningún documento de las cooperativas que se encuentren en dicha situación, presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que, con carácter previo, se practique el depósito. Se exceptúan los títulos relativos al cese o dimisión de Administradores, Directores o Liquidadores, e Interventores y a la revocación o renuncia de poderes, así como a los de disolución de la sociedad, nombramiento de Liquidadores, liquidación-extinción y las resoluciones judiciales o de la autoridad administrativa.

CAPÍTULO III

Legalización de los libros obligatorios

Artículo 62. *Obligación de legalización.*

1. Los libros que obligatoriamente han de llevar las cooperativas y sus asociaciones inscritas en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, deberán ser legalizados por el mismo.

2. Igualmente podrán ser legalizados los otros libros que las cooperativas o sus asociaciones lleven en el ámbito de su actividad.

Artículo 63. *Solicitud de legalización.*

1. La solicitud de legalización se efectuará mediante la presentación, junto con los libros que pretendan legalizarse, de una instancia dirigida al Registro donde constarán los siguientes datos:

a) Denominación de la sociedad o entidad, datos de identificación registral y domicilio social.

b) Datos del representante, que podrá ser cualquiera de los Administradores o el Director si lo hubiera.

c) Relación de los libros cuya legalización se solicita, indicando si están en blanco o están ya rellenados, haciendo constar asimismo el número de hojas que integran cada libro.

d) Fecha de apertura y, en su caso, de cierre de los últimos libros legalizados de la misma clase. Cuando se trate de cooperativas inscritas con anterioridad a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, y soliciten por primera vez en el Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid la legalización de libros en blanco de cada clase, deberán acompañar a la solicitud certificación en la que conste el número de libros anteriormente legalizados de la misma clase que aquel cuya legalización se solicite.

e) Fecha de la solicitud y firma.

2. Solo podrá solicitarse la legalización de los libros una vez presentada a inscripción la escritura de constitución. En todo caso, los libros no serán legalizados hasta que la inscripción se practique.

Artículo 64. *Tramitación de la solicitud de legalización.*

Presentada la instancia y los libros a legalizar se practicará en el fichero informático de legalizaciones la anotación de la solicitud.

Artículo 65. *Presentación de libros en blanco.*

Los libros obligatorios que se presenten para su legalización antes de su utilización deberán estar, ya se hallen encuadernados o formados por hojas móviles, completamente en blanco y sus folios numerados correlativamente.

Artículo 66. *Presentación de libros rellenos.*

1. Los libros obligatorios ya rellenos deberán estar encuadernados de modo que no sea posible la sustitución de los folios y deberán tener el primer folio en blanco y los demás numerados correlativamente por el orden cronológico que corresponda a los asientos y anotaciones practicados. Los espacios en blanco deberán estar convenientemente anulados.

2. Los libros así cumplimentados deberán presentarse para su legalización antes de que transcurran los cuatro meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio. En el caso de que los libros se presenten posteriormente, el Registro lo hará constar en la diligencia de legalización y en el fichero de legalizaciones.

Artículo 67. *Legalización de los libros.*

1. La legalización de los libros se efectuará, en el plazo máximo de tres meses, mediante diligencia del Encargado del Registro, cumplimentada en la primera hoja del libro que se legalice y en la que constarán los siguientes datos:

a) Identificación de la sociedad o asociación, incluyendo el número de inscripción.
b) Clase de libro y número que corresponda dentro de los de la misma clase o, en su caso, el ejercicio económico al que pertenezca.
c) Número de hojas que tenga el libro.
d) Si se trata de diligencia de libro en blanco o libro ya rellenado y encuadernado.

2. Además de la diligencia, todas las hojas de los libros serán, bien selladas con el sello del Registro, bien perforadas mecánicamente garantizando la autenticidad de la legalización.

Artículo 68. *Fichero de legalizaciones.*

Practicada la legalización se hará constar esta circunstancia en el Fichero de legalizaciones y se devolverán al solicitante los libros legalizados.

Artículo 69. *Denegación de la legalización.*

Si el Encargado del Registro observase en los libros defectos que impidan la legalización, se procederá de modo análogo al procedimiento de inscripción de acuerdos sociales.

Disposición adicional primera. *Libros de inscripción.*

Los libros de inscripción de sociedades cooperativas del Registro de Cooperativas, sección provincial de Madrid, que con motivo de la transferencia de competencias realizada en virtud del Real Decreto 933/1995, de 9 de junio, pasaron a la Comunidad de Madrid, quedan incorporados a todos los efectos al Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, conservando las hojas registrales su numeración e incorporando, sin solución de continuidad, los nuevos folios que se abran. Igual actuación corresponderá llevar a cabo con los libros abiertos con posterioridad al traspaso de competencias en materia de cooperativas y antes de la entrada en vigor de este Reglamento.

Disposición adicional segunda. *Clases de cooperativas.*

1. De acuerdo con la regulación contenida en el Capítulo XI del Título I de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, y en la Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas, norma estatal aplicable por remisión expresa del artículo 104.2 de la Ley Madrileña, las cooperativas de primer grado podrán ser de alguna de las siguientes clases:

a) Cooperativas de Trabajo.
b) Cooperativas de Iniciativa Social.
c) Cooperativas de Comercio Ambulante.
d) Cooperativas Agrarias.
e) Cooperativas de Explotación Comunitaria.
f) Cooperativas de Servicios Empresariales.
g) Cooperativas de Servicios Profesionales.
h) Cooperativas de Crédito.
i) Cooperativas de Seguros.
j) Cooperativas de Consumidores.
k) Cooperativas Escolares.
l) Cooperativas de Viviendas.
ll) Cooperativas de Enseñanza de Trabajo.
m) Cooperativas de Enseñanza de Consumo.
n) Cooperativas de Enseñanza Integrales o Intersectoriales.
ñ) Cooperativas Sanitarias de Trabajo.
o) Cooperativas Sanitarias de Servicios.
p) Cooperativas Sanitarias de Consumidores.

q) Cooperativas Sanitarias Integrales.
r) Cooperativas Sanitarias de Seguros.
s) Cooperativas de Transporte de Trabajo.
t) Cooperativas de Transporte de Servicios.
u) Cooperativas de Integración Social de Consumo.
v) Cooperativas de Integración Social de Trabajo.
w) Cooperativas de Integración Social Integrales.
x) Cooperativas Integrales.
y) Cooperativas Mixtas.

2. Los estatutos de las cooperativas constituidas acogiéndose a la libre configuración estatutaria, prevista en el punto 2 del artículo 104 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, incluirán necesariamente la clase de cooperativa en la que, por analogía, quedan encuadradas.

Disposición adicional tercera. *Cambio de ámbito territorial.*

1. Cuando como consecuencia del cambio de ámbito territorial de la cooperativa resulte la pérdida de competencia registral en favor de otro registro de cooperativas, procederá el traslado al mismo de una fotocopia autenticada del expediente y otra de la hoja registral de la entidad; pudiendo procederse a este trámite tanto a petición de la cooperativa, que deberá adjuntar en ese caso la escritura de modificación de estatutos, como a solicitud del nuevo Registro competente.
2. El Registro de Cooperativas de la Comunidad de Madrid practicará la correspondiente anotación preventiva y una vez notificado por el nuevo Registro la inscripción definitiva de la cooperativa afectada, procederá a practicar el asiento de cancelación de la hoja registral de la misma.

Disposición adicional cuarta. *Inscripción de cooperativas que deban elevar su capital social.*

Las cooperativas que, como consecuencia de la adaptación de sus estatutos a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, eleven la cifra del capital social mínimo a 1.803,04 euros, o cuantía superior, deberán certificar que el capital social suscrito por los socios, en el momento del acuerdo de adaptación, alcanza, al menos, la cifra establecida como capital social mínimo en los nuevos estatutos y que se encuentra desembolsado, como mínimo, en un 25 por 100, no procediendo el Registro, en caso contrario, a la inscripción de dicho acuerdo de adaptación.

Disposición adicional quinta. *Certificado de denominación no necesario.*

No será necesario solicitar certificado negativo de denominación cuando el cambio de denominación consista únicamente en añadir la expresión Sociedad Cooperativa Madrileña o su abreviatura.

Disposición adicional sexta. *Documentación electrónica.*

1. El Registro de Cooperativas se comunicará en soporte o a través de medios o aplicaciones informáticos, electrónicos o telemáticos conforme a los requisitos regulados en el artículo 7 del Decreto 175/2002, de 14 de noviembre, por el que se regula la utilización de medios y técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración de la Comunidad de Madrid.
2. Los documentos notariales en formato electrónico que tengan la misma validez que los documentos escritos en papel, conforme a su propia regulación, así como los documentos privados en formato electrónico que deban adjuntarse a las solicitudes presentadas por vía telemática en el Registro Telemático de la Consejería de Trabajo, serán admitidos por el Registro de Cooperativas para su tramitación. Cuando la solicitud o el documento privado requiera la firma escrita de determinadas personas, se podrá sustituir por la firma electrónica avanzada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 175/2002, de 14 de noviembre.
3. Las aplicaciones que efectúen el tratamiento, incluida la transmisión, de la información obrante en el Registro de Cooperativas serán objeto de aprobación y de difusión pública por

la Dirección General competente en materia de Registro de Cooperativas, de acuerdo con lo que establece el artículo 9 del Decreto 175/2002, de 14 de noviembre.

4. Los modelos de solicitud y de información estadística que sea necesario cumplimentar por los interesados estarán disponibles en el sitio web de la Comunidad de Madrid, www.madrid.org.

Disposición adicional séptima. *Tasas.*

La actividad del Registro estará sometida a las tasas legalmente establecidas por la Comunidad de Madrid.

Disposición transitoria primera. *Cooperativas inscritas en el Registro de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.*

1. Las cooperativas que al producirse el traspaso de competencias a la Comunidad de Madrid permanecían inscritas en la Sección Central del Registro de Cooperativas del actual Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/1987 de 2 de abril, General de Cooperativas, y que como consecuencia de su ámbito territorial madrileño pasaron a la Comunidad de Madrid, según lo previsto en el Real Decreto 933/1995 de 9 de junio, si carecieran en el momento de la entrada en vigor de este Reglamento de hoja registral, permanecerán en esa situación hasta que proceda practicar alguna inscripción registral que le afecte; la hoja registral que en ese momento se abra así como el número de inscripción serán los correlativos que correspondan, pero si no quedase adaptada a la Ley 4/1999, de 30 de marzo, la clave del número de inscripción sería 28-NA. Si la cooperativa, aun no teniendo número de inscripción propio de este Registro, tuviera hoja registral abierta se procederá del mismo modo que en supuesto anterior cuando haya necesidad de practicar nuevos asientos, renumerando en consecuencia la hoja registral.

2. Salvo en los supuestos previstos en el párrafo precedente, el Registro conservará las actuales hojas registrales y los números de inscripción asignados en su día.

Disposición transitoria segunda. *Revisión de las hojas registrales de las cooperativas inscritas.*

En el plazo de tres meses, a contar desde la entrada en vigor de este Reglamento, el Registro procederá a revisar todas las hojas registrales de las cooperativas inscritas al objeto de completarlas con todos los asientos que debieran contener. Se habilita al Encargado del Registro a estampar su firma al pie de los asientos a que se refiere este párrafo, siempre y cuando la fecha de la inscripción este comprendida en el período en que la Comunidad de Madrid ejerciese las competencias en materia de Registro de cooperativas.

Disposición final única. *Derecho supletorio.*

En lo no previsto en el presente Reglamento procederá la aplicación supletoria del Reglamento del Registro de Cooperativas de ámbito nacional.

§ 33

Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Comunidad de Madrid
«BOCM» núm. 311, de 31 de diciembre de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCM-m-2015-90668

Mediante Ley 1/1993, de 14 de enero, se procedió a la reordenación de las funciones y organización del Instituto de la Vivienda de Madrid, Organismo Autónomo creado tras la transformación de la Fundación Provincial de la Vivienda de Madrid, en virtud del Decreto 54/1984, de 17 de mayo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y de la habilitación contenida en la disposición adicional primera de la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad.

Posteriormente, mediante Ley 16/1998, de 27 de octubre, se creó el Instituto de Realojamiento e Integración Social, como ente de Derecho público para proporcionar viviendas a aquellas personas que habitan en chabolas, infraviviendas de planta baja o en viviendas provisionales y en condiciones de exclusión social, facilitándoles su integración y progreso dentro de la sociedad.

El Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, en su artículo 7.4, dispuso la integración del Instituto de Realojamiento e Integración Social en el Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, que cambia su denominación a Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

En orden a un ejercicio adecuado de las nuevas competencias asumidas y para atender a los nuevos fines sociales asignados se estimó oportuno mediante Decreto 185/2015, de 29 de julio, del Consejo de Gobierno, modificar la estructura orgánica fijada en el Decreto 14/2008, de 28 de febrero, del Consejo de Gobierno.

Procede ahora ultimar el proceso de reestructuración y reordenación de funciones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid adecuando su organización, estructura y régimen de funcionamiento, a fin de garantizar la mayor eficiencia y eficacia en la gestión de las competencias encomendadas.

Los principales cambios vienen motivados por la necesidad de adaptarse a las normas generales que regulan el régimen jurídico de los organismos autónomos.

Se integran en un único texto las disposiciones contenidas en distintas normas, manteniendo lo sustancial, pero incorporando determinadas modificaciones derivadas de la necesidad de adaptar el régimen de organización y funcionamiento de la Agencia al marco jurídico actualmente existente.

El artículo 61 de la Ley 3/2014, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2015, autoriza al Gobierno de la Comunidad de Madrid durante el ejercicio 2015 para que, mediante Decreto, a propuesta de la Consejería de Economía y Hacienda y a iniciativa de la Consejería interesada por razón de la materia, proceda a reestructurar, modificar y suprimir Organismos Autónomos, Empresas Públicas y demás Entes Públicos, creados o autorizados por Ley, por razones de política económica, presupuestaria u organizativas.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.u) y 40 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de 29 de diciembre de 2015,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Del carácter y funciones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Artículo 1. *Del carácter del organismo y sus funciones.*

1. La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el presente Decreto, y demás disposiciones de carácter general.

2. La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar y patrimonio propio, y tiene atribuidas las siguientes funciones:

a) La adquisición de suelo y edificios y urbanización de terrenos para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y sus dotaciones complementarias, dando preferencia al régimen de protección pública.

b) La redacción y gestión de los planes y proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de la política de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.

c) La promoción y rehabilitación pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento; la adquisición de estas en ejecución o terminadas para su adscripción a los programas del Organismo.

d) La gestión, administración y disposición de suelo, vivienda, locales de negocio y edificaciones complementarias cuyos derechos de propiedad o cualesquiera otros correspondan a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

e) La inspección, control de uso y vigilancia del cumplimiento de la normativa aplicable en relación con dichos bienes.

f) La gestión de la titularidad, administración y concierto de las fianzas correspondientes a los inmuebles sitos o suministros prestados en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

g) La constitución y participación en asociaciones, sociedades, empresas, consorcios y otros entes públicos y privados para la elaboración y ejecución de programas en la materia de su competencia, e igualmente la formalización, con las mismas, de los convenios, acuerdos o protocolos que se consideren oportunos para el cumplimiento de sus fines.

h) La erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas, en el marco de lo previsto en los convenios-programas que se suscriban con Ayuntamientos, Mancomunidades y otras Administraciones públicas, que deberán contemplar la delimitación territorial, poblacional y temporal, los requisitos de los beneficiarios para acceder a una vivienda y los términos en los que ha de llevarse a cabo la integración social de las personas y familias afectadas.

i) En el marco de lo previsto en la letra anterior, coordinar con los Ayuntamientos y entidades públicas afectadas las operaciones de derribo de las chabolas, las de adjudicación de viviendas y las del traslado de sus ocupantes de unas a otras, colaborando, asimismo, en

el desarrollo de aquellas acciones educativas, sociales y laborales encaminadas a la integración social y vecinal de los adjudicatarios.

j) La adjudicación de las viviendas en los términos establecidos en la normativa y en los convenios-programa suscritos por la Agencia para la erradicación del chabolismo, el realojo y la integración social de las personas y familias afectadas.

k) Establecer con cada adjudicatario el contrato de alquiler de la vivienda y las condiciones especiales que regirán el contrato de integración social, el cual recogerá los compromisos del adjudicatario de cara a su integración en la sociedad. En todo caso, se vincularán las condiciones y características de las viviendas a las necesidades y posibilidades de integración social de la persona o familia.

l) Proponer cuantas iniciativas de carácter normativo sean precisas en materia de prevención del chabolismo y de realojamiento de familias que viven en infraviviendas en la Comunidad de Madrid.

m) Desarrollar tareas de investigación, formativas, educativas, divulgativas o de otra índole, que permitan un mejor conocimiento de la evolución del chabolismo en la Comunidad y las causas que lo generan, con el fin de favorecer la mejor comprensión del mismo y la solución más adecuada en cada momento.

n) Centralizar toda la información existente en materia de realojamiento de familias chabolistas, la evaluación de su integración social y el seguimiento y valoración de cada convenio-programa.

ñ) Cooperar con otras Comunidades Autónomas y con la Administración Central del Estado en el desarrollo de los programas de realojamiento e integración social que se lleven a cabo en dichas administraciones.

o) Cualesquiera otras funciones que normativamente se le asignen.

3. Las funciones atribuidas a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se entenderán sin perjuicio de las que correspondan a otros órganos de la Administración de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO II

De los órganos de Gobierno de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Artículo 2. *De los órganos de Gobierno.*

Los órganos de Gobierno de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid son los siguientes:

a) El Consejo de Administración.
b) El Presidente.
c) El Director-Gerente.

Artículo 3. *Del Consejo de Administración.*

1. El Consejo de Administración estará compuesto por el Presidente y los siguientes Vocales:

a) Seis Vocales en representación de la Comunidad de Madrid.
b) Un Vocal en representación de los municipios de la Comunidad de Madrid.

2. Los miembros del Consejo de Administración, así como su Presidente, serán nombrados y, en su caso, cesados por Acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería a la que esté adscrito el organismo.

Los Vocales a que se refiere la letra a) del punto 1 de este artículo serán nombrados de entre personas con nivel orgánico al menos de Director General.

El Vocal a que se refiere la letra b) del punto 1 de este artículo será nombrado previa designación efectuada por la Federación de Municipios de Madrid.

3. Asistirán a las reuniones del Consejo de Administración con voz y sin voto el Director-Gerente y el Secretario General del Organismo, quien actuará como Secretario del Consejo.

4. Son funciones del Secretario del Consejo la preparación y notificación, por orden del Presidente y previa aprobación, de la convocatoria y orden del día de las sesiones; la prestación de asistencia al Presidente del Consejo en el curso de las sesiones, y el informe en derecho de las cuestiones de que conozca el Consejo, en las ocasiones en que para ello sea requerido por el Presidente; la redacción y custodia de las actas de las sesiones; el ejercicio de la fe pública administrativa expidiendo certificaciones de las actas y acuerdos; la notificación de los acuerdos del Consejo y el cuidado de su ejecución, de conformidad con lo previsto por las Leyes; y en general cuantas otras le sean atribuidas por la normativa de funcionamiento del Consejo.

5. El funcionamiento y régimen de adopción de acuerdos del Consejo de Administración se regirá por lo establecido en este Decreto y por las normas contenidas en el título II, capítulo II, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que la sustituya.

Artículo 4. *Atribuciones del Consejo de Administración.*

1. Corresponde al Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, las siguientes funciones:

a) Aprobación del anteproyecto del presupuesto del organismo.

b) Aprobación de las cuentas anuales, así como de la memoria anual de las actividades del organismo, que serán presentadas al Consejero competente en materia de vivienda para su aprobación por el Consejo de Gobierno.

c) La aprobación del programa de actuación anual.

d) Los acuerdos referidos al ejercicio de toda clase de acciones y recursos, así como al desistimiento y allanamiento, dando cuenta de ello al Consejero competente en materia de vivienda o al de la Presidencia en los supuestos de adscripción múltiple.

e) El control de la actuación del Director-Gerente.

f) Proceder a la ratificación de la adscripción de los funcionarios de carrera al servicio del organismo autónomo; nombrar y separar a sus funcionarios de empleo, contratar al personal en régimen laboral, así como ejercer todas las facultades referentes a retribuciones, jornadas de trabajo, régimen disciplinario y cese del personal dependiente del Organismo con arreglo a lo regulado en la presente Ley, en los convenios colectivos de aplicación y de acuerdo con las instrucciones dictadas por el Consejo de Gobierno.

g) Aprobar los reglamentos que, dentro de sus competencias, estime procedentes, así como las normas de funcionamiento del propio Consejo.

h) La aprobación y, en su caso, modificación de su organigrama funcional.

i) El ejercicio de la vigilancia de todas las unidades y servicios del organismo autónomo.

j) La aprobación de los convenios, conciertos, y acuerdos de cooperación o cualesquiera otros con otras Administraciones públicas, dando cuenta previa al Consejero competente en materia de vivienda y siempre dentro de sus competencias y de los límites presupuestarios.

k) La adquisición, explotación, administración, gestión y disposición sobre bienes muebles e inmuebles y derechos sobre los mismos, así como la adopción del acuerdo de incorporación de bienes inmuebles al patrimonio de la Comunidad de Madrid.

l) La propuesta de nombramiento y sustitución de los miembros de los Consejos de Administración de las Empresas públicas creadas por el organismo autónomo.

m) El ejercicio de las atribuciones correspondientes respecto de los órganos de gestión que pudieran depender del Organismo.

n) Cuantas facultades de gobierno y administración de los intereses peculiares del ente no estén atribuidas de un modo expreso a otro órgano del mismo.

2. El Consejo de Administración podrá delegar en uno de sus miembros o en el Director-Gerente las competencias señaladas en los párrafos d), f), i), k), m) y n) del apartado anterior.

Artículo 5. *Del Presidente del Consejo de Administración.*

1. Al Presidente del Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid le corresponde:

a) Ostentar la representación del Organismo.
b) Acordar la convocatoria de las sesiones ordinarias y extraordinarias y la fijación del orden del día, teniendo en cuenta, en su caso, las peticiones de los demás miembros, siempre que hayan sido formuladas con la suficiente antelación.
c) Presidir y dirigir las deliberaciones.
d) Dirimir con su voto los empates que se produzcan en las votaciones que realice el Consejo para la toma de decisiones.
e) Visar las actas y certificaciones de los acuerdos que tome el Consejo.
f) Suscribir en nombre del Organismo los convenios-programa que hayan de celebrarse para el realojamiento de la población marginada, así como cualesquiera otros convenios que se consideren oportunos dentro del ámbito competencial del Organismo.
g) Cualesquiera otras atribuciones que le sean delegadas por el Consejo de Administración del Organismo, así como las que puedan serle atribuidas reglamentariamente.

2. En los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, el Presidente será sustituido por persona en quien delegue las funciones inherentes a su condición de Presidente.

Artículo 6. *Del Director-Gerente.*

1. El Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid será nombrado y cesado en su cargo por Decreto del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a propuesta del Consejo de Administración. Tendrá nivel orgánico de Director General.
2. Corresponde al Director-Gerente la dirección de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, asistiendo al Presidente en el ejercicio de sus funciones y ejerciendo las que le sean delegadas por el mismo o por el Consejo de Administración, así como la función directiva de las distintas áreas y unidades del organismo, y en particular las siguientes:

a) Elaborar y proponer al Consejo de Administración la aprobación del programa de actuación anual y el anteproyecto de presupuesto del organismo.
b) Rendir cuentas ante el Consejo de Administración del cumplimiento del presupuesto y someter al mismo las cuentas anuales.
c) Elaborar la Memoria de las actividades desarrolladas y facilitar al Consejo la información que requiera sobre el desarrollo de las mismas.
d) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos del Consejo de Administración.
e) Formular propuestas de resolución, así como de actuación al Consejo de Administración en asuntos cuya aprobación le competa.
f) Ejercer las atribuciones en materia de personal.
g) Celebrar contratos relativos a las materias propias de la competencia del Organismo Autónomo y ejercer cuantas facultades y competencias vengan atribuidas a los órganos de contratación por la legislación sobre contratos de las Administraciones Públicas y sus normas de desarrollo, sin perjuicio de la previa autorización del Gobierno en los supuestos contemplados en la Ley.
h) Ordenar y aprobar los gastos, dando cuenta al Consejo, dentro de los límites presupuestarios.
i) Ordenar y realizar los pagos, dando cuenta al Consejo dentro de los límites presupuestarios.
j) Imponer sanciones en materia de depósito de fianza conforme a lo establecido en la Ley 12/1997, de 4 de junio, Reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamientos de la Comunidad de Madrid.
k) Asistir a las sesiones del Consejo, con voz y sin voto.

l) Las demás que el Consejo de Administración le confiera.

3. El Consejo de Administración, en cualquier momento, podrá recabar para sí todas o parte de las atribuciones del Director-Gerente.

CAPÍTULO III

De la estructura orgánica de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Artículo 7. *Estructura orgánica de la Agencia.*

Bajo la dependencia jerárquica de la Dirección-Gerencia, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se estructura en los siguientes órganos administrativos:

– Secretaría General.
– Dirección de Área Social.
– Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación.

Los titulares de la Secretaría General y de las Direcciones de Área serán nombrados por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Presidente del Consejo de Administración de la Agencia.

Artículo 8. *Del Consejo de Gerencia.*

Bajo la presidencia del Director-Gerente y para asistirle en el estudio, formulación y desarrollo de las directrices generales del Organismo, así como para informar sobre las cuestiones que aquel someta a su consideración, funcionará un Consejo de Gerencia, del que formarán parte los titulares de la Secretaría General y de las Direcciones de Área.

Artículo 9. *De la Secretaría General.*

1. Corresponde a la Secretaría General, además del ejercicio de las funciones inherentes a la Secretaría del Consejo de Administración, las siguientes competencias:

a) La coordinación de las distintas unidades de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.
b) La planificación y desarrollo de la política de la Agencia en materia de organización informática y sistemas de información, sin perjuicio de las competencias de la Agencia de Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid.
c) El impulso, coordinación y elaboración de propuestas de normativa legal y reglamentaria que afecte a materias que sean competencia de la Agencia, sin perjuicio de las competencias de la Secretaría General Técnica de la Consejería a la que esté adscrita.
d) El registro de documentación y la expedición de certificaciones de las materias que sean competencia de la Agencia.
e) La emisión de informes jurídicos y el asesoramiento a los órganos y unidades de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en los asuntos de su competencia, sin perjuicio de las funciones de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.
f) La elaboración de las propuestas de resolución de los recursos administrativos y reclamaciones interpuestos contra disposiciones y actos del Organismo, en coordinación con las competencias de la Secretaría General Técnica de la Consejería a la que esté adscrita y sin perjuicio de las competencias de otros órganos específicos previstos en la normativa vigente.
g) La organización, control, gestión y resolución de los asuntos relativos al régimen de personal dependiente del Organismo Autónomo, sin perjuicio de las competencias de las Consejerías con competencias en la materia.
h) La planificación, análisis, valoración y tramitación de las propuestas de racionalización de la estructura orgánica y funcional del Organismo, así como la tramitación de las modificaciones de la relación de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria de este.

i) La dirección y gestión de las funciones de seguridad y mantenimiento de las instalaciones de la Agencia, así como las de régimen interior y servicios generales, tramitando y proponiendo las propuestas de gasto de esta materia.

j) La administración, gestión y disposición de los bienes y derechos susceptibles de integrar el patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las competencias de la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación y de la Dirección de Área Social, incluyendo la instrucción de los procedimientos administrativos para el ejercicio de las prerrogativas que procedan en defensa de su patrimonio, conforme al artículo 65.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, y la elaboración del inventario total de los bienes y derechos que la Agencia tenga adscritos.

k) La adquisición y gestión del suelo que forma parte del patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid para el cumplimiento de sus fines.

l) La tramitación de los expedientes de contratación administrativa en materias de la competencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

m) El seguimiento y gestión de los tributos que deban liquidarse en relación con la gestión de los bienes y derechos que integran el patrimonio de la Agencia, en el ámbito de las funciones de la Secretaría General y, sin perjuicio de las competencias de la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación.

n) La redacción y tramitación de los Convenios de Colaboración a suscribir por el Organismo.

ñ) La coordinación de la documentación y publicaciones del Organismo.

o) La custodia y gestión de los documentos depositados en el Archivo Central de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y la planificación de las transferencias de estos al Archivo Regional de la Comunidad de Madrid.

p) Cualesquiera otras funciones que no estén atribuidas expresamente a los demás órganos y unidades administrativas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. La Secretaría General se estructura en la siguiente unidad administrativa con rango orgánico de Subdirección General:

a) Subdirección General de Coordinación Administrativa.

Artículo 10. *De la Dirección de Área Social.*

Corresponde a la Dirección de Área Social las siguientes funciones y competencias:

a) Las funciones referentes al trabajo social, la valoración de las solicitudes de vivienda y la comprobación e investigación de las circunstancias alegadas por los solicitantes.

b) La propuesta de adjudicación de las viviendas en los términos establecidos en el apartado 2, letra j), del artículo 1.

c) La propuesta de las condiciones especiales que regirán el contrato de integración social, el cual recogerá los compromisos del adjudicatario de cara a su integración en la sociedad. En todo caso, se vincularán las condiciones y características de las viviendas a las necesidades y posibilidades de integración social de la persona o familia.

d) El acompañamiento de la integración vecinal a los adjudicatarios de las viviendas.

e) La programación, los estudios y las investigaciones precisas para impedir la exclusión social de aquellas personas y familias que viven en chabolas o infraviviendas promoviendo su integración educativa, laboral, vecinal y social.

f) La inspección y control de uso del patrimonio de la Agencia.

g) Cualesquiera otras que resulten necesarias al ejercicio de las competencias de la Agencia en materia de realojamiento e integración social.

Artículo 11. *De la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación.*

1. Corresponden a la Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación las siguientes competencias:

a) La gestión, administración y disposición de las viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

b) La valoración y elaboración de contratos de arrendamiento y compraventa de viviendas, garajes y locales comerciales de la Agencia.

c) La gestión de las ofertas de venta anticipada de viviendas, así como de la elevación a escritura pública de las transmisiones realizadas por el Organismo.

d) La gestión relativa al régimen jurídico y económico derivado del depósito y devolución de las fianzas de arrendamientos urbanos y el ejercicio de la actividad de inspección.

e) La elaboración de la propuesta de anteproyecto del presupuesto del Organismo y elevación para su aprobación por el Consejo de Administración.

f) La coordinación y seguimiento de la actividad económica del Organismo en lo relativo al presupuesto de gastos e ingresos, su ejecución y su contabilización, propuesta y gestión de las operaciones de crédito a corto y largo plazo, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros órganos.

g) La dirección y gestión de la Tesorería de la Agencia en coordinación con la Tesorería Central de la Comunidad de Madrid y con las Entidades Financieras.

h) La elaboración de la Cuenta Anual, y elevación para su aprobación por el Consejo de Administración del Organismo y la coordinación de la contabilidad extrapresupuestaria de la Agencia.

i) La gestión, seguimiento y control de cuantas subvenciones y ayudas públicas corresponda percibir al Organismo.

j) La facturación y tramitación de la recaudación de los ingresos que genera el patrimonio del Organismo gestionado por esta Dirección de Área.

k) El seguimiento, coordinación y gestión de los tributos que deban liquidarse en relación con la gestión del patrimonio de la Agencia, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros órganos.

l) Cualesquiera otras que resulten necesarias al ejercicio de las competencias de la Agencia en materia económico-administrativa.

m) La promoción, construcción y rehabilitación pública de vivienda y su edificación complementaria y equipamiento.

n) La elaboración, seguimiento, supervisión y control de la planificación de promociones y actuaciones de la Agencia.

ñ) La gestión, supervisión, y el seguimiento y control técnico y económico de los planes y los proyectos.

o) La gestión, supervisión y el seguimiento y control técnico y económico de las obras y sus incidencias.

p) La conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario de la Agencia.

q) Cualesquiera otras que resulten necesarias al ejercicio de las competencias de la Agencia en materia de promoción y rehabilitación.

2. La Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación se estructura en las siguientes unidades administrativas con rango orgánico de Subdirección General:

a) Subdirección General de Administración.

b) Subdirección General de Proyectos y Obras.

CAPÍTULO IV

Del régimen económico, presupuestario, de contratación y del personal al servicio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid

Artículo 12. *De los medios económicos de la Agencia.*

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid cuenta con los siguientes medios económicos:

a) Los bienes y valores que integran su patrimonio, los provenientes del extinguido Instituto de Realojamiento e Integración Social y los que pudieran ser adscritos al Organismo por la Comunidad de Madrid.

b) Los productos y rentas de dicho patrimonio.

c) Las consignaciones que la Comunidad Autónoma fije en sus presupuestos.

d) Las transferencias recibidas, en su caso, de los presupuestos generales del Estado.

e) Las subvenciones, aportaciones y donativos que reciba del Estado, Comunidad de Madrid y otras Entidades y particulares.

f) Los ingresos ordinarios y extraordinarios que esté autorizado a percibir.

g) Los beneficios que obtenga en sus operaciones comerciales y análogas.

h) El importe de las fianzas de arrendamientos que obligatoriamente deben depositar los propietarios a disposición del Organismo, de acuerdo con las normas reguladoras de la materia.

i) El producto de los títulos de Deuda Pública que pueda emitir el Organismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

j) Los préstamos que otorguen a su favor las entidades oficiales de crédito, caja postal, cajas de ahorro y bancos inscritos en el Registro de Entidades del «Banco de España».

k) Los demás que se puedan determinar con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 13. *Del régimen presupuestario y contable de la Agencia.*

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid someterá el régimen de sus presupuestos y su contabilidad pública a lo establecido en la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid; las Leyes anuales de Presupuestos de la Comunidad de Madrid; la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, y demás normativa aplicable en la materia.

Artículo 14. *Del régimen de contratación de la Agencia.*

1. La contratación de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se regirá por la legislación sobre contratación del sector público y por lo dispuesto en los artículos 19 al 24 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

2. Corresponde al órgano de contratación la designación de los miembros que componen la Mesa de Contratación del Organismo, en los términos previstos en el artículo 22 de la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid.

Artículo 15. *Del personal al servicio de la Agencia.*

El personal al servicio del organismo autónomo Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se regirá por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Estatuto Básico del Empleado Público aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, y demás normativa sobre función pública y la de materia laboral.

Disposición adicional primera. *Remisión normativa.*

1. Todas las referencias de la normativa vigente al Instituto de la Vivienda de Madrid y al Instituto de Realojamiento e Integración Social se entenderán hechas a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. Todas las delegaciones de competencia existentes a favor del Director-Gerente del Instituto de la Vivienda de Madrid y del Director-Gerente del Instituto de Realojamiento e Integración Social se entenderán efectuadas al Director-Gerente de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Disposición adicional segunda. *Del extinguido Instituto de Realojamiento e Integración Social.*

1. Como consecuencia de la integración del Instituto de Realojamiento e Integración Social en el Organismo Autónomo Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, prevista en el artículo 7.4 de Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, todos los bienes, derechos y obligaciones integrantes del patrimonio del extinguido Instituto de

Realojamiento e Integración Social quedan incorporados al patrimonio de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

2. Asimismo, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se subroga en todos los derechos y las obligaciones de que sea titular el Instituto de Realojamiento e Integración Social en la fecha de su extinción, o que se puedan derivar de los convenios de colaboración, contratos o cualquier otro negocio jurídico suscrito entre esta entidad y otras personas físicas o jurídicas, privadas o públicas.

3. El personal adscrito al Instituto de Realojamiento e Integración Social pasa a depender de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en la que se han integrado.

Disposición transitoria única. *De la renovación del Consejo de Administración.*

En tanto se produzca el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración en los términos señalados en el artículo 3 del presente Decreto, seguirá en funcionamiento el anterior Consejo de Administración.

En todo caso, transcurrido el plazo de dos meses desde la entrada en vigor del presente Decreto, sin que se haya efectuado la renovación total del Consejo de Administración, este quedará formado por los miembros designados de acuerdo al presente Decreto, decayendo los nombramientos efectuados con anterioridad.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 185/2015, de 29 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid; el Decreto 14/2008, de 28 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica del Instituto de la Vivienda de Madrid y, en virtud de lo establecido en el artículo 61 de la Ley 3/2014, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2015, la Ley 1/1993, de 14 de enero, de Reordenación de Funciones y Organización del Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid, y la Ley 16/1998, de 27 de octubre, de Creación del Instituto de Realojamiento e Integración Social, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda a la que está adscrita la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Modificación de la relación de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria y de los créditos presupuestarios.*

Se habilita al Consejero de Economía, Empleo y Hacienda para formalizar las modificaciones de las relaciones de puestos de trabajo, de la plantilla presupuestaria y de los créditos presupuestarios que resulten necesarias para la aplicación de lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final tercera. *Aplicación.*

Por el titular de la Dirección-Gerencia de la Agencia se podrán dictar cuantas instrucciones sean precisas para la aplicación del presente Decreto, sin perjuicio de lo indicado en la disposición final primera.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».