



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

**INFORME DE FISCALIZACIÓN DE LOS PLANES
DE VIVIENDA EN CURSO GESTIONADOS POR
LA COMUNIDAD DE MADRID EN EL EJERCICIO
2006**

**Aprobado por Acuerdo del Consejo de
la Cámara de Cuentas de 9 de julio de 2008**



INDICE

I.- INTRODUCCIÓN	1
I.1.- Iniciativa	1
I.2.- Ámbito de la fiscalización	1
I.3.- Objetivos y alcance	2
I.4.- Tratamiento de las alegaciones	3
II.- RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN	4
II.1.- Evolución de los principales aspectos de los Planes de Vivienda autonómicos y estatales analizados.	5
II.1.1. Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid.....	6
II.1.2. Planes estatales de Vivienda	10
II.1.3. Convenios Administración General del Estado-Comunidad de Madrid	13
II.2.- Ejecución presupuestaria	16
II.2.1. Análisis del gasto	16
II.2.2. Evolución del gasto	24
II.2.3. Asistencias técnicas.....	25
II.2.4. Aportaciones de la Administración General del Estado	26
II.3. Régimen legal de la protección pública.	26
II.3.1. Vinculación al régimen legal de protección pública.	27
II.3.2. Destino y régimen de uso	29
II.3.3. Acceso a las viviendas	30
II.3.4. Visado de los títulos de acceso a las viviendas	33
II.3.5. Escrituras de compraventa.....	36
II.3.6. Limitaciones a la facultad de disposición de las viviendas.....	37
II.3.7. Obligaciones impuestas por la Ley 2/1995 de Subvenciones de la Comunidad de Madrid	39
II.3.8. Otras obligaciones legales.....	41
II.3.9. Actuaciones sancionadoras	42
II.4.- Gestión de las actuaciones protegidas.	43
II.4.1. Promoción de viviendas protegidas.....	44
II.4.1.1. Adquisición y urbanización de suelo	44
II.4.1.2. Calificación provisional y definitiva	46
II.4.1.2.1. Plazos	46
II.4.1.2.2. Denegación de la calificación definitiva.....	50
II.4.1.3 Financiación cualificada	51
II.4.2. Adquisición y arrendamiento de viviendas protegidas.	55
II.4.2.1. Financiación cualificada	55
II.4.2.1.1. Plazos de tramitación de las ayudas	60
II.4.3. Rehabilitación de viviendas protegidas.....	63
II.4.3.1. Calificación provisional y definitiva	64
II.4.3.2. Financiación cualificada	66
II.4.4. Contratación en apoyo de la gestión.....	69
III.- CONCLUSIONES	73
ANEXOS	85



SIGLAS Y ABREVIATURAS

- ARI: Áreas de rehabilitación integrada.
- IPREM: Indicador público de renta de efectos múltiples.
- IRIS: Instituto de Realojamiento e Integración Social.
- IVIMA: Instituto de la vivienda de Madrid.
- LCAP: Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- LRJPAC: Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- OCRES: Oficinas Comarcales de rehabilitación de edificios
- RGLCAP: Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- SDV: Registro de solicitudes de vivienda pública.
- TRLCAP: Texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- VIS: Viviendas de Integración Social.
- VPO: Viviendas de Protección Oficial.
- VPP: Viviendas con Protección pública.
- VPPA: Viviendas con Protección pública para arrendamiento.
- VPPB: Viviendas con Protección pública básica.
- VPPL: Viviendas con protección pública de precio limitado.
- VPPM: Vivienda con protección pública para mayores.
- VPPAOC: Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra.
- VPPAOCJ: Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra destinado a jóvenes.
- VPPJYM: Viviendas con protección pública para jóvenes y mayores.
- VPT: Vivienda precio tasado.
- ZRI: Zonas de rehabilitación integrada.



I.- INTRODUCCIÓN

I.1.- Iniciativa

Esta fiscalización ha sido realizada por iniciativa de la propia Cámara de Cuentas, de acuerdo con el artículo 10.1 de su Ley reguladora, y se incluyó en el Programa de Fiscalizaciones para el ejercicio 2007, aprobado por el Consejo en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2007.

I.2.- Ámbito de la fiscalización

El artículo 47 de la Constitución obliga a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna.

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda. Hasta 1997 la actuación administrativa de la Comunidad de Madrid en esta materia se había limitado a ejecutar y completar los planes aprobados por el Estado, que interviene en el subsector vivienda por sus competencias relativas a la planificación económica, y cuyas actuaciones se articulaban fundamentalmente alrededor de la figura de la Vivienda de Protección Oficial (VPO). Son Viviendas de Protección Oficial las que, destinadas a domicilio habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 m², cumplan los requisitos establecidos legalmente y sean calificadas como tales por la Comunidad Autónoma donde se ubican.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda en la Comunidad de Madrid crea la figura de la Vivienda con Protección Pública (VPP) y la define como aquella que, con una superficie construida máxima de 150 m², cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

El primer Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid fue aprobado por el Consejo de Gobierno el 16 de abril de 1996 y ratificado por la Asamblea el 19 de junio del mismo año y se refiere al período 1997-2000. Posteriormente, por Decreto 11/2001, de 25 de enero, se establece el sistema de financiación cualificada para el período 2001-2004 y, mediante Decreto 12/2005, de 27 de enero, se fijan las ayudas económicas correspondientes al período 2005-2008, tras haber regulado el régimen jurídico de la vivienda con protección pública mediante Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, la Comunidad de Madrid ha continuado gestionando las ayudas en materia de vivienda y suelo incluidas en los Planes estatales. Las actuaciones a realizar por la Comunidad con financiación de la Administración General del Estado se instrumentan mediante Convenios suscritos por ambas Administraciones en los que se estipulan las obligaciones de cada una de las partes y los objetivos a realizar durante el período cuatrienal a que se refieren los Planes.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En el ejercicio 2006 la Comunidad de Madrid ha gestionado, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, actuaciones comprendidas en los Planes de Vivienda propios y en los Planes estatales de Vivienda y Suelo 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008.

Durante el periodo de tiempo en el que están en vigor estos Planes de Vivienda, la Dirección General ha formado parte de la Comunidad de Madrid a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Decreto 270/1995, de 19 de Octubre, y de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Decreto 61/2003, de 21 de Noviembre.

Por último, el Decreto 7/2007 de 20 de Junio, crea la Consejería de Vivienda y le atribuye las competencias en esta materia que, de acuerdo con el Decreto 40/2007, de 28 de Junio, serán ejercidas por la Dirección General de Vivienda.

En el ámbito estatal, las competencias en materia de vivienda estaban atribuidas al Ministerio de Fomento hasta la creación del Ministerio de Vivienda por Real Decreto 553/2004, de 17 de Abril.

I.3.- Objetivos y alcance

De acuerdo con las Directrices técnicas aprobadas por el Consejo de la Cámara de Cuentas de fecha 29 de marzo de 2007, los objetivos de esta fiscalización son:

1. Determinar las actuaciones y los objetivos previstos en los Planes de Vivienda autonómicos y estatales gestionados por la Comunidad de Madrid y vigentes durante el ejercicio 2006.
2. Verificar si la Administración ha establecido procedimientos adecuados para que se cumplan los principios de publicidad, igualdad y concurrencia en el acceso a las Viviendas con Protección Pública.
3. Evaluar si la gestión de las ayudas concedidas en el marco de los citados Planes de Vivienda se ajusta al régimen legal aplicable a las Viviendas con Protección Pública, así como si los controles establecidos por la Comunidad de Madrid para el cumplimiento de dicho régimen legal son adecuados.
4. Analizar la ejecución presupuestaria del gasto asociado a los Planes de Vivienda, su evolución y su relación con los objetivos fijados en los distintos Planes de Vivienda.

El examen se refiere a los Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid para los periodos 1997-2000, 2001-2004 y 2005-2008 y a los Planes estatales de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, todos ellos gestionados por la Comunidad de Madrid y con ayudas imputadas como gasto en el ejercicio 2006.

De acuerdo con los objetivos aprobados en el ámbito de esta fiscalización, se han analizado, en relación con estos Planes, las normas que los regulan y las actuaciones previstas; la ejecución presupuestaria del gasto que han generado en el ejercicio 2006, su evolución y los ingresos por aportaciones de la Administración General del Estado; las condiciones y limitaciones del régimen legal de protección pública; los procedimientos establecidos para el acceso a las viviendas y para la concesión de



financiación cualificada a los promotores y a los adquirientes, adjudicatarios y arrendatarios de las viviendas; y los controles establecidos por la Administración acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos por las normas para el acceso y la utilización de las Viviendas con Protección Pública.

La fiscalización se ha realizado de acuerdo con las normas y los procedimientos técnicos necesarios para alcanzar los citados objetivos.

I.4.- Tratamiento de las alegaciones

Los resultados provisionales obtenidos del examen y comprobación de los Planes de Vivienda en curso gestionados por la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006 se trasladaron, con fecha de 27 de noviembre de 2007, a la Consejera de Vivienda de la Comunidad de Madrid para que, según lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 11/99, de 29 de abril, de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid, los interesados pudieran realizar las alegaciones y aportar los documentos que entiendan pertinentes en relación con la fiscalización realizada.

Todas las alegaciones formuladas han sido analizadas y valoradas detenidamente, suprimiéndose o modificándose el texto cuando así se ha estimado conveniente. En otras ocasiones el texto inicial no se ha alterado por entender que las alegaciones remitidas son meras explicaciones que confirman la situación descrita en el Informe, o porque no se comparten la exposición o los juicios en ellas vertidos, o no se justifican documentalmente las afirmaciones mantenidas, con independencia de que la Cámara de Cuentas haya estimado oportuno no dejar constancia de su discrepancia en la interpretación de los hechos analizados para reafirmar que su valoración definitiva es la recogida en este Informe.



II.- RESULTADOS DE LA FISCALIZACIÓN

Los Planes de Vivienda objeto de esta fiscalización están constituidos por un conjunto de actuaciones, financiadas por la Comunidad de Madrid y por la Administración General del Estado, que tienen por objeto favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda adecuada y asequible que constituya su residencia habitual y permanente.

El primer Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid se refiere al periodo comprendido entre los años 1997 y 2000. Para la elaboración de este Plan, la entonces Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes realizó un estudio acerca de las necesidades de vivienda en la Comunidad de Madrid y de la producción anual de viviendas libres y de protección oficial en ejercicios anteriores, del que se deducía la necesidad de actuar en este campo. Por ello, de acuerdo con los objetivos de la política de vivienda de la Comunidad y en coordinación con las actuaciones financiadas por el Estado en sus Planes de Vivienda, se define y desarrolla el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000, en el que se concretan las acciones a llevar a cabo en materia de vivienda y su cuantificación y costes estimados, así como los efectos sociales y económicos en la Comunidad.

Para el periodo 2001-2004 la Comunidad de Madrid regula mediante Decreto 11/2001, de 25 de enero, la financiación cualificada en materia de vivienda. El Consejo de Estado, en su dictamen 3776/2000 relativo a este Decreto en su fase de Proyecto, considera que hubiera sido deseable que la Comunidad elaborara y aprobara previamente un Plan, por cuanto constituye un instrumento de actuación que permite la programación de las actividades, la definición de los objetivos, el análisis y ponderación de las necesidades a satisfacer, la coordinación de la política de vivienda con otras políticas sectoriales, la programación del gasto público y, en definitiva, la adecuada y eficiente asignación de los recursos disponibles para los fines propuestos.

La gestión de los Planes de Vivienda, tanto autonómicos como estatales, en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, durante el periodo que abarca esta fiscalización, se ha llevado a cabo por la entonces Dirección General de Arquitectura y Vivienda (hoy Dirección General de Vivienda y Dirección General de Arquitectura y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda).

La Dirección General no ha facilitado un organigrama en el que figure el número de personas que trabajan en cada unidad y su dependencia jerárquica y funcional a fin del ejercicio 2006. No obstante, de la relación de puestos de trabajo (RPT), de la memoria de gestión, recursos y actividades del periodo 2003-2007 y de la información recabada en esta fiscalización, se deduce que la gestión de los Planes de Vivienda se lleva a cabo por las siguientes unidades que dependen de la citada Dirección General de Arquitectura y Vivienda:

- Subdirección general de programas de vivienda, de la que dependen las siguientes áreas:
 - Área de Vivienda de obra nueva, cuyas principales funciones son la gestión de la calificación de las viviendas como protegidas, el visado de



- los contratos y la gestión de las ayudas a los promotores de viviendas con algún régimen de protección pública.
- Área de Ayudas económicas de vivienda, en la que se gestionan las ayudas para la adquisición y arrendamiento de viviendas protegidas.
 - Área de Rehabilitación de vivienda, cuyo principal cometido es la gestión de las ayudas para la rehabilitación dispersa.
 - Área de Régimen Jurídico de la vivienda, a la que corresponden las funciones de inspección y vigilancia del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda protegida, así como el control de calidad y habitabilidad de estas viviendas.
- Subdirección General de Información de la Vivienda, de la que dependen:
 - Servicio de información y demanda, que tiene como funciones la gestión de la lista única de solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, regulada por Orden 3766/2005, de 7 de diciembre; la información sobre el acceso a las viviendas promocionadas por el IVIMA y sobre las ayudas para la adquisición y el arrendamiento de viviendas protegidas.
 - Área de adjudicaciones, en la que se gestiona la adjudicación de las viviendas de promoción pública (IVIMA)

Asimismo, dependen directamente de la Dirección General la gestión de la rehabilitación integrada y la coordinación de las actuaciones de suelo y vivienda incluidas en el Plan estatal de Vivienda 2005-2008.

No figura en la relación de puestos de trabajo de la Dirección General ninguna unidad ni sección específica de inspección. Únicamente, dentro de la sección de Régimen jurídico de viviendas, hay dos puestos de trabajo denominados "Responsables de control de uso de viviendas" cuyas funciones son la inspección y comprobación de las denuncias relacionadas con el uso de las viviendas del Patrimonio del IVIMA.

II.1.- Evolución de los principales aspectos de los Planes de Vivienda autonómicos y estatales analizados.

En el anexo 1 figuran las principales normas que regulan las actuaciones de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda protegida.

Las características principales de los Planes de Vivienda autonómicos y estatales objeto de esta fiscalización se reflejan a continuación y se amplían a lo largo de este informe. En este apartado se citan las normas que los regulan y se describen las categorías de viviendas que tienen algún sistema de protección pública, las actuaciones protegidas y las modalidades de la financiación cualificada. Se hace referencia también brevemente a la duración del régimen legal de la protección pública y los límites establecidos a la facultad de disposición de las viviendas.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

II.1.1. Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid

Bases jurídicas

El primer Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid financiado con recursos propios es el que corresponde al periodo 1997-2000 que, como se ha indicado, fue aprobado por el Consejo de Gobierno y ratificado por la Asamblea de Madrid en sesión plenaria el 19 de junio de 1996. Su régimen jurídico es aprobado mediante Decreto 43/1997, de 13 de marzo, derogado posteriormente por el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, (modificado por los Decretos 262/1999, 106/2000 y 194/2000) y desarrollado por Orden de 18 de mayo de 1999.

Al finalizar el periodo cuatrienal de este primer Plan de Vivienda, por Decreto 11/2001, de 25 de enero, se establece el sistema de financiación cualificada para el periodo 2001-2004 y por Decreto 12/2001, de 25 de enero, se regula la ayuda económica a la adquisición de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el mismo periodo.

Para el periodo 2005-2008, mediante Decreto 11/2005, de 27 de enero, se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en el que se regula de forma estable el régimen jurídico de la vivienda con protección pública, lo desvincula de la regulación de la financiación cualificada y extiende su aplicación a las viviendas de protección oficial de régimen especial, de financiación estatal, promovidas en la Comunidad de Madrid. Las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid correspondientes al periodo 2005-2008 se regulan por Decreto 12/2005, también de 27 de enero, que se desarrolla por Orden 1578/2005.

Tipos de viviendas protegidas

En el primer Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid se establecen las siguientes categorías de Viviendas con Protección Pública:

- Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio (VPP)
- Viviendas con Protección Pública para arrendamiento (VPPA), a la que se añade una categoría especial para jóvenes y mayores (VPPJYM)
- Viviendas de integración social (VIS)

En el periodo 2001-2004 las Viviendas con Protección Pública continúan siendo clasificadas en estas tres categorías, con la introducción de las modificaciones que se relacionan a continuación.

- a. En las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento se reserva un 50% para arrendamiento con opción de compra destinado a jóvenes (VPPAOCJ);
- b. Se incorpora el concepto de vivienda sostenible, entendida como aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente; y
- c. Se permite la coexistencia en un mismo edificio de diferentes tipos de vivienda con protección pública e, incluso, con vivienda libre.



En el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid la tipología de Viviendas con Protección Pública se sistematiza de la siguiente forma:

- a. Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio
 - o Viviendas con Protección Pública básica (VPPB)
 - o Viviendas con Protección Pública de precio limitado (VPPL)
- b. Viviendas con Protección Pública para arrendamiento
 - o Viviendas con Protección Pública para arrendamiento (VPPA)
 - o Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra (VPPAOC)
- c. Viviendas de integración social (VIS)

Asimismo, las Viviendas con Protección Pública podrán promoverse para fomentar la denominada vivienda sostenible.

Actuaciones protegidas

Las actuaciones protegidas en los Planes autonómicos son:

- La promoción para la venta, arrendamiento o uso propio, así como de integración social;
- La adquisición y el arrendamiento de Viviendas con Protección Pública; y
- La rehabilitación con protección pública.

Beneficiarios

Los beneficiarios de estas actuaciones son:

- Los promotores, que pueden ser personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsan, programan y financian, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas.
- Los adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios de las viviendas. Se entiende por adquirentes a los compradores y por adjudicatarios a los socios de cooperativas, miembros de comunidades de propietarios o promotores individuales para uso propio a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

Financiación cualificada

La financiación cualificada puede adoptar las siguientes modalidades:

- Préstamos cualificados concedidos por entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos con la Comunidad de Madrid



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

- Ayudas económicas directas, que pueden ser la subsidiación de los préstamos cualificados y subvenciones. La subsidiación de préstamos cualificados consiste en la ayuda que la Administración abona, con cargo a sus presupuestos, a la entidad de crédito que concedió el préstamo, la cual descuenta ese importe de la cuota a pagar por el perceptor. La subsidiación se concede durante un plazo determinado y consiste en un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en periodo de carencia.

En el periodo 2005-2008 las subvenciones son denominadas cheques vivienda.

Condiciones para acceder a las viviendas y a la financiación cualificada

- Que las viviendas sean calificadas como Viviendas con Protección Pública.
- Que las viviendas no excedan de las superficies construidas y útiles máximas ni de los precios máximos de venta y renta que establezca la correspondiente Orden.
- Que los adquirentes, arrendatarios o promotores individuales para uso propio no superen el límite de ingresos familiares establecidos por las normas.
- Que los adquirentes, arrendatarios o promotores individuales para uso propio no posean, o sean titulares del pleno dominio o de un derecho del uso o disfrute sobre otra vivienda protegida en todo el territorio nacional o libre en el mismo municipio, cuyo valor catastral exceda de un porcentaje del valor de la protegida. En el periodo 2005-2008 se modifica este requisito en las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, en el sentido de no ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones de rehabilitación deben ser también calificadas previamente como protegibles y las zonas de rehabilitación integrada declaradas como tales por la Comunidad de Madrid. Para obtener la calificación de protegidas, las viviendas a rehabilitar deben constituir la residencia habitual y permanente de los beneficiarios de las ayudas y el régimen de utilización de las viviendas puede ser la propiedad, el usufructo o el arrendamiento. Las obras deben cumplir determinadas características técnicas y no estar iniciadas. La superficie construida computable por vivienda no puede superar los 150 m² y la antigüedad del edificio debe ser mayor de 30 años, salvo que se trate de un edificio catalogado o haya que mejorar las condiciones de habitabilidad para minusválidas o mayores, entre otros requisitos.

En el periodo 2005-2008, en actuaciones de rehabilitación dispersa, la antigüedad exigida al edificio/vivienda se reduce a 15 años y se exige que todas las viviendas del edificio se encuentren arrendadas o se vayan a destinar a arrendamiento con la renta limitada y por un periodo mínimo de cinco años.

Duración del régimen de protección pública

En el Plan 1997-2000 la duración del régimen de protección pública de las viviendas para venta o uso propio se extiende durante el periodo de disfrute de los beneficios económicos que se reconozcan y, en las viviendas para arrendamiento, dependiendo



de la duración del plazo de amortización del préstamo cualificado obtenido, durante un período de 10 o 25 años. No obstante, las Viviendas con Protección Pública pueden ser descalificadas a instancia de sus propietarios en cualquier momento, previa devolución de las ayudas obtenidas y sus intereses legales.

Para el periodo 2001-2004 la duración del régimen legal de protección pública en las viviendas para venta se fija en 25 años o en el periodo de amortización del préstamo cualificado, si bien las viviendas pueden descalificarse transcurridos 15 años, previa petición del interesado y con devolución de las ayudas y sus intereses legales. Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento deben destinarse a este régimen durante 25 años si no han obtenido financiación cualificada o solo han obtenido subvenciones. Si han recibido préstamo cualificado, el periodo será de 10 a 25 años, según el plazo de amortización del préstamo.

En el periodo 2005-2008, la duración del régimen legal de protección pública para las viviendas para venta o uso propio se reduce a 20 años y para las viviendas para arrendamiento se mantiene en 25 años, con excepción de las de arrendamiento con opción de compra, en las que la duración es de 7 años. En lo que respecta a las viviendas de integración social, el Reglamento fija una duración de 25 años. El propietario de una vivienda con protección pública puede solicitar su descalificación cuando hayan transcurrido 15 años desde su calificación definitiva, siempre que el préstamo cualificado obtenido, en su caso, haya sido totalmente amortizado o novado en uno libre y haya restituido todas las ayudas económicas recibidas. Las viviendas de integración social y las calificadas para arrendamiento no pueden ser objeto de descalificación mientras mantengan dicho régimen de uso.

Limitaciones a la facultad de disposición

En el Plan 1997-2000, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, si han obtenido préstamo cualificado, no pueden transmitir intervivos la vivienda protegida en el plazo de 5 años sin cancelar el mismo y recabar autorización de venta de la Comunidad de Madrid, previo reintegro de las ayudas recibidas y sus intereses legales. En segundas o posteriores transmisiones, la venta debe tener como precio máximo el de las viviendas protegidas calificadas provisionalmente en ese mismo año.

Los edificios o viviendas rehabilitadas respecto de las cuales se haya obtenido subvención no podrán transmitirse intervivos, por ningún título, ni ceder su uso, durante el plazo de 5 años desde su concesión sin reintegrar la subvención recibida con los intereses legales desde el momento de su percepción.

En el periodo 2001-2004, las limitaciones a la facultad de disposición son las mismas, con la concreción de que la transmisión de la vivienda determinará la pérdida de la condición de cualificado del préstamo.

La transmisión intervivos o cesión de uso de edificios o viviendas rehabilitadas para los que se haya obtenido subvención no puede realizarse durante el plazo de 5 años, sin recabar autorización de venta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, previo reintegro de la subvención recibida con los intereses legales desde el momento de su percepción.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En este periodo se introduce la posibilidad de ceder en arrendamiento una vivienda protegida calificada como de uso propio, previa autorización de la Comunidad de Madrid, autorización que no se hace necesaria en el Plan para el periodo 2005-2008.

En todos los Planes las escrituras públicas o contratos de compraventa, adjudicación en propiedad o arrendamiento deben incluir las cláusulas que se establezcan normativamente y ser visados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda con el fin de acreditar que contienen dichas cláusulas y que los adquirientes, adjudicatarios y arrendatarios cumplen las condiciones exigidas para el acceso a la vivienda. En el Plan para el periodo 2005-2008 cambia el sentido del silencio administrativo, que en los periodos anteriores se consideraba desestimatorio, y en este es estimatorio.

II.1.2. Planes estatales de Vivienda

Aunque la Comunidad de Madrid tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda, el Estado ha venido actuando en esta materia a través de planes de carácter plurianual, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 149.1.13 de la Constitución, referidas a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Bases jurídicas

Para el periodo 1998-2001, la financiación estatal de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo se aprueba por Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, modificado por Real Decreto 115/2001.

La financiación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 se aprueba por Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, modificado por los Reales Decretos 1042/2003 y 1721/2004.

Por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del Plan 1998-2001 se refiere a:

- la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública,
- la cofinanciación de la promoción de las viviendas,
- la adquisición de viviendas protegidas ya construidas en segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres,
- la rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, y



- la adquisición de suelo y su urbanización para su inmediata edificación, así como para la formación de patrimonios públicos destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas.

También están incluidos los alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa de cada Comunidad Autónoma destinados a colectivos con circunstancias específicas y que favorezcan su integración social. De igual forma, mediante convenios con las Comunidades Autónomas, se incluyen las viviendas que constituyan experiencias piloto para el fomento de la vivienda sostenible, de acuerdo con requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente.

El ámbito de aplicación del Plan 2002-2005 se refiere a las mismas actuaciones que en el Plan anterior con las siguientes modificaciones:

- La promoción de las viviendas calificadas de promoción pública han de destinarse a cesión en arrendamiento
- Se concreta que la adquisición de viviendas protegidas ya construidas en segunda o posterior transmisión, o libres de nueva construcción ha de efectuarse para uso propio o para su cesión en arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos o sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.
- Se amplían las actuaciones a la cesión de viviendas libres para arrendamiento y al apoyo económico a los inquilinos.
- Se elimina la referencia a la adquisición onerosa de suelo, dejando como actuación protegida la urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regimenes de protección pública.

Las actuaciones protegidas en el Plan 2005-2008 son las mismas del Plan anterior, con las siguientes modificaciones:

- Se incluye de nuevo la adquisición onerosa de suelo, además de su urbanización destinada preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción.
- Se incorpora el apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas y a los registros públicos de demandantes de viviendas, incluyendo otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

Financiación cualificada

La financiación de estas actuaciones consiste en préstamos cualificados y en ayudas económicas directas, que a su vez pueden ser subsidiación de los préstamos cualificados y subvenciones.

Condiciones para acceder a la financiación cualificada

Para el acceso a la financiación se exige.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

- Que las viviendas hayan sido calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma y vayan a dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios;
- Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda protegida, cuyo valor catastral exceda de un determinado porcentaje sobre el precio de la protegida;
- Que los ingresos familiares de los beneficiarios no excedan de un determinado importe;
- Que la superficie útil y los precios máximos de venta o renta de las viviendas no excedan los límites contemplados en el Real Decreto, y
- Que la antigüedad del edificio o vivienda a rehabilitar no sea inferior a 10 años y tenga una superficie útil máxima de 120 m².

En el Plan 2002-2005 se añade como requisito que los solicitantes de ayudas no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual, con algunas excepciones detalladas en el propio Real Decreto.

Duración del régimen de protección pública

La duración del régimen legal de protección pública es de 30 años o del periodo de amortización del préstamo cualificado obtenido, y pueden ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios, una vez transcurridos 15 años desde su calificación definitiva, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas con sus intereses legales. En el Plan 2005-2008 no se contempla la posibilidad de descalificación voluntaria.

Limitaciones a la facultad de disposición

Se prohíbe la transmisión "intervivos" y la cesión del uso de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de 10 años desde la formalización de dicho préstamo, o desde la fecha de la formalización de la adquisición (Plan 2005-2008), con algunas excepciones justificadas y autorizadas por la Comunidad Autónoma donde se sitúan las viviendas o reguladas en el Real Decreto 801/2005 en este último Plan.

En actuaciones de rehabilitación la limitación es por 5 años.

Una vez transcurrido el plazo, las transmisiones exigen cancelar previamente el préstamo, si lo hubiera, y reintegrar las ayudas económicas estatales recibidas con los intereses legales.



II.1.3. Convenios Administración General del Estado-Comunidad de Madrid

La colaboración entre la Administración General del Estado y la Comunidad de Madrid para la gestión de los Planes de Vivienda con financiación estatal, de acuerdo con lo establecido en los Reales Decretos por los que se aprueban, se instrumenta mediante convenios bilaterales suscritos por ambas Administraciones.

Para los Planes estatales 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, el Ministerio competente en materia de vivienda (Fomento y Vivienda) y la Comunidad de Madrid han suscrito Convenios bilaterales para el desarrollo de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, financiadas al amparo de los citados Planes, con fechas 21 de octubre de 1998, 13 de mayo de 2002 (modificado el 15 de noviembre 2004) y 27 de diciembre de 2005.

De acuerdo con los Convenios, la Comunidad de Madrid comprueba el cumplimiento de los requisitos que habilitan para el acceso a todas las ayudas financiadas por los Planes estatales en su ámbito territorial y determina y abona las cuantías de aquellas actuaciones que generan gasto en sus Presupuestos. En el ejercicio 2006, se han reconocido obligaciones en concepto de ayudas económicas a la vivienda gestionadas y pagadas por la Comunidad de Madrid con cargo a fondos procedentes del Estado por un importe de 19.548 miles de euros.

Para el seguimiento conjunto y la coordinación de las actuaciones, en los Convenios se crea una Comisión bilateral de seguimiento que debe constituirse en el plazo de un mes y reunirse, al menos, una vez al trimestre. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda tan sólo ha aportado Actas de las reuniones que se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro II.1.1.- Actas de la comisión bilateral de Seguimiento de los Planes estatales

Plan Estatal de Vivienda	Fecha Acta
1998-2001	4/07/2000
	21/11/2000
	30/05/2001
2002-2005	13/06/2003
	17/12/2003
	28/07/2004
2005-2008	31/05/2006
	26/04/2007

En ellas se ha comprobado la existencia de varios acuerdos de modificación de objetivos sin que conste otra causa que una genérica "evolución registrada y



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

previsible de la coyuntura del subsector vivienda en el territorio de la Comunidad de Madrid”.

La Comunidad de Madrid certifica trimestralmente el número de actuaciones realizadas con cargo a los fondos que la Administración Central le transfiere, definidas también en términos de número de viviendas, y el importe de las subvenciones abonadas, de acuerdo con los objetivos previstos en los Convenios.

En consecuencia, para poder comparar los objetivos previstos y realizados en términos homogéneos, se ha analizado la información remitida por el Ministerio de Vivienda a la Comunidad de Madrid acerca de la *Situación de las ayudas de los Planes estatales*. Esta información es elaborada con las citadas justificaciones certificadas de las subvenciones abonadas por la Comunidad de Madrid con cargo a los fondos que le transfiere el Ministerio. En ella figuran los objetivos convenidos a esa fecha, los financiados por el Estado y los justificados por la Comunidad, así como sus importes.

La última comunicación relativa a la situación del Plan 2002-2005, enviada el 26 de marzo de 2007, presenta los objetivos de la forma que figura a continuación.

Cuadro II.1.2.- Objetivos del Plan 2002-2005

Objetivos	Objetivos convenidos	Objetivos financiados	Objetivos justificados	Objetivos pendientes de justificar
V. protegidas nueva construcción	17.055	23.687	23.687	0
V. protegidas nueva construcción en alquiler	1.540	7.948	2.651	5.297
Ayudas a inquilinos	2.544	0	2.291	-
Adquisición de vivienda usada y rural	1.540	1.886	1.886	0
Ayudas a propietarios de viviendas libres para alquiler	0	0	3	-
Rehabilitación	21.280	21.244	35.604	-
Suelo	6.160	15.697	1.109	14.588
TOTAL PLAN 2002-2005	50.119	70.462	67.231	3.231

Del análisis de la información que contiene este cuadro se deduce lo siguiente:

- No coinciden los objetivos contemplados inicialmente en el Convenio suscrito el 13 de mayo de 2002 (modificado el 15 de noviembre 2004) para el Plan 2002-2005, con los que figuran en la *Situación de las ayudas* para este Plan, con la única excepción de las ayudas a inquilinos.



- La Administración Central ha financiado más ayudas que las justificadas por la Comunidad de Madrid en actuaciones de suelo y de viviendas protegidas de nueva construcción para alquilar. En sentido contrario ha financiado menos actuaciones de rehabilitación de las justificadas y ninguna de ayudas a inquilinos.
- No consta en la documentación aportada justificación de las modificaciones producidas en los objetivos convenidos ni un seguimiento de su cumplimiento por parte de las Administraciones implicadas.

En relación con los importes de la financiación aportada por la Administración General del Estado y justificada por la Comunidad de Madrid que figuran en el documento de *Situación de las ayudas de los Planes estatales* de fecha 12 de septiembre de 2007, tan sólo se refleja el importe total transferido para ayudas a la rehabilitación con cargo a los Planes estatales 1998-2001 y 2002-2005, que alcanza 121.934 miles de euros, mientras que el importe justificado por la Comunidad es de 111.365 miles, lo que deja pendiente de justificar 10.569 miles de euros.

El desglose de este importe tiene el siguiente detalle:

Cuadro II.1.3. Importe pendiente de justificar Planes Estatales
(miles de euros)

Importe pendiente de justificar Planes Estatales 1998-2001 y 2002-2005			
Actuación	Plan	Programa	Importe
Rehabilitación integral Barrio San Cristóbal de Los Ángeles		1999	1.471
	1998-2001		1.471
Rehabilitación integral 1ª fase barrio Tetuán y Alcalá de Henares		2002	3.674
Rehabilitación integral Sector Lavapies 2ª fase		2003	5.424
	2002-2005		9.098
Total pendiente de justificar de Planes estatales			10.569

De acuerdo con la información aportada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, esta cantidad proviene de los reajustes de anualidades y ampliación del plazo de ejecución de convenios de las Áreas de Rehabilitación que se citan. Estos convenios no han sido aun remitidos al Ministerio de Vivienda ya que, pese a haberse aprobado los reajustes en Consejo de Gobierno de la Comunidad, hasta la fecha no han sido suscritos por la Consejería de Vivienda.

En este sentido, en Acta de la Comisión bilateral de seguimiento de 31 de mayo de 2006 se hace constar que la Comunidad de Madrid tiene un saldo de fondos recibidos del Ministerio pendientes de justificar, recordando que sólo se podrán efectuar nuevos pagos a la Comunidad cuando dicho saldo se justifique.



II.2.- Ejecución presupuestaria

II.2.1. Análisis del gasto

Las ayudas en materia de vivienda gestionadas por la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006 figuran en el capítulo 7.- *Transferencias de capital* del programa 611.- *Vivienda* asignado a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (hoy Consejería de Vivienda). La ejecución presupuestaria del ejercicio 2006 del programa 611 figura en el anexo 2.

De acuerdo con las cuentas rendidas por la Comunidad en este ejercicio, en el capítulo 7 del programa 611 se han reconocido obligaciones por importe de 83.997 miles de euros que, frente a unos créditos finales de 113.330 miles, da como resultado un grado de ejecución presupuestaria del 74% y la existencia de un remanente de crédito por importe de 29.333 miles de euros. La ejecución presupuestaria de los subconceptos que integran este capítulo es:

Cuadro II.2.1. Ejecución presupuestaria capítulo 7. Ejercicio 2006

(miles de euros)

Sub./ C	Denominación	Créditos iniciales	Modificaciones	Créditos finales	Obligaciones reconocidas	Grado Ejecución	Remanente
7337	IVIMA. Promotor público	900	0	900	886	98	14
7442	IRIS: Instituto Realojamiento	17.000	5.500	22.500	22.500	100	0
7832	Plan accesibilidad	1.000	0	1.000	0	0	1.000
7840	Plan Nacional Vivienda y Suelo	28.203	0	28.203	19.547	69	8.656
7841	Plan Vivienda C. M.	81.558	-20.831	60.727	41.064	68	19.663
Total capítulo 7	Transferencias capital	128.661	-15.331	113.330	83.997	74	29.333

De estas ayudas no forman parte del objeto de esta fiscalización las del subconcepto 7442.- *IRIS: Instituto de Realojamiento* ya que corresponden a transferencias de capital para financiar las inversiones del Ente público Instituto de Realojamiento e Integración Social (IRIS).



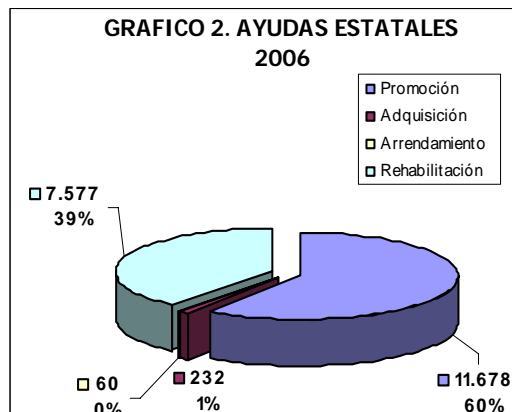
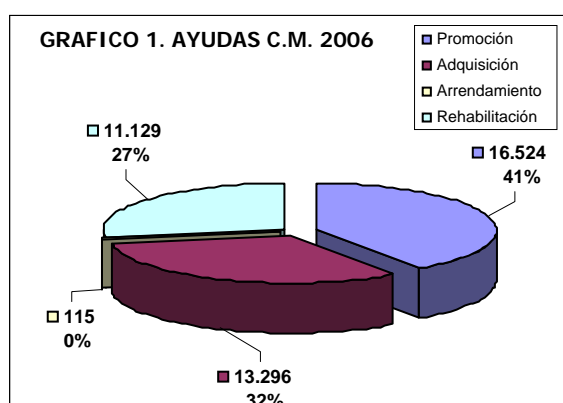
En sentido contrario, constituyen también gastos relacionados con los Planes de Vivienda las obligaciones reconocidas en el subconcepto 6210.-*Conservación de edificios*, que alcanzan en el ejercicio 2006 el importe de 253 miles de euros y corresponden al ejercicio del derecho de tanteo y retracto, al que se hace referencia en el apartado 11.3.6 de este informe. De igual forma, en subconceptos de los capítulos 2.-*Gastos corrientes en bienes y servicios* y 6.-*Inversiones reales* figuran obligaciones reconocidas, por importe de 4.298 miles de euros, por la contratación de asistencias técnicas para la tramitación de expedientes de concesión de ayudas económicas para la adquisición, el arrendamiento y la rehabilitación de Viviendas con Protección Pública.

Las modificaciones de crédito corresponden a dos transferencias de crédito desde el subconcepto 7841.-*Plan Vivienda de la Comunidad de Madrid*, por importe total de 20.831 miles de euros, a los subconceptos 7442.-*IRIS: Instituto de Realojamiento*, por 5.500 miles, y 9130.-*Amortización préstamos IVIMA* del programa 680.- IVIMA por 15.331 miles.

El subconcepto 7337.-*IVIMA Promotor público* registra las ayudas concedidas al Organismo Autónomo Instituto de la Vivienda de Madrid como promotor público de vivienda protegida, que ascienden a 886 miles de euros, con una ejecución del 98,4%.

El subconcepto 7832.-*Plan accesibilidad* que presenta un importe inicial y final de 1.000 miles de euros y no ha tenido ejecución presupuestaria, recoge las ayudas financiadas por la Comunidad de Madrid al amparo de la Orden 679/2007, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la instalación de ascensores en edificios de la Comunidad de Madrid y convoca subvenciones para el año 2007. Esta ayuda estaba prevista para el ejercicio 2006, pero su gestión no ha sido iniciada hasta la publicación de la Orden.

Las transferencias que corresponden a ayudas en materia de vivienda incluidas en los Planes autonómicos y estatales gestionados por la Comunidad de Madrid están registradas en los subconceptos 7840.-*Plan Nacional de Vivienda y Suelo* y 7841.-*Plan Vivienda de la Comunidad de Madrid*, cuya composición y análisis se reflejan a continuación.



El subconcepto 7840.-*Plan Nacional de Vivienda y Suelo* recoge las ayudas a la vivienda gestionadas y pagadas por la Comunidad de Madrid con cargo a fondos



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

procedentes de la Administración General del Estado, cuyas obligaciones reconocidas en 2006 han sido de 19.547 miles de euros con la composición que figura en el siguiente cuadro:

Cuadro II.2.2. Ayudas con financiación estatal

(miles de euros)

TIPO DE AYUDA	Créditos finales	Obligaciones Reconocidas	Ejecución Presupuestaria %
Ayudas promoción	14.428	11.678	80,9
<i>Promoción arrendamiento</i>	11.649	9.041	77,6
<i>Suelo</i>	2.779	2.637	94,9
Ayudas adquisición	303	232	76,5
<i>VPO Régimen General</i>	128	80	62,2
<i>VPO Régimen Especial</i>	163	149	91,2
<i>VPT y Vivienda Construida</i>	12	3	29,3
Ayudas rehabilitación	13.272	7.577	57,1
<i>Rehabilitación integrada</i>	9.982	4.739	47,5
<i>Rehabilitación dispersa</i>	3.290	2.838	86,3
Ayudas arrendamiento	200	60	30,2
TOTAL	28.203	19.547	69,3

De acuerdo con esta información el 60% del gasto en ayudas estatales gestionadas y abonadas por la Comunidad corresponde a subvenciones a la promoción de viviendas, de las que el 77% se dirigen a la promoción de vivienda para arrendamiento y el 23% restante a ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para la construcción y equipamiento de viviendas protegidas. Le siguen en importancia las ayudas a la rehabilitación, que representan el 39% del gasto.

La subsidiación de los préstamos cualificados obtenidos al amparo de la legislación estatal y las ayudas estatales a la entrada para la adquisición en primer acceso a la vivienda en propiedad no están reflejadas en este cuadro ya que, si bien son ayudas gestionadas por la Comunidad, se pagan directamente por la Administración General del Estado, con cargo a sus Presupuestos.

Aunque no se ha aportado el desglose de los Planes estatales a los que corresponde este gasto, del examen de las justificaciones trimestrales de las ayudas concedidas con financiación estatal remitidas por la Comunidad a la Administración Central, de acuerdo con los convenios suscritos, esta Cámara ha elaborado el siguiente cuadro:



Cuadro II.2.3. Ayudas con financiación estatal

(miles de euros)

	Planes anteriores a 1998-2001	Plan 1998-2001 R. D. 1186/1998	Plan 2002-2005 R. D. 1/2002	Plan 2005-2008 R. D. 801/2005	Total Justificado
Ayudas promoción	11	0	7.098	1.932	9.041
<i>Ayudas promoción arrendamiento</i>	11	-	7.098	1.932	9.041
Ayudas Suelo	-	230	279	2.128	2.637
Ayudas adquisición	123	106	0	0	229
<i>VPO Régimen General</i>	80	-	-	-	80
<i>VPO Régimen Especial</i>	43	106	-	-	149
Ayudas rehabilitación	84	1.776	4.104	1.296	7.260
<i>Rehabilitación integrada</i>	37	1.678	1.776	968	4.459
<i>Rehabilitación dispersa</i>	47	98	2.328	328	2.801
Ayudas arrendamiento	-	-	60	-	60
TOTAL	218	2.112	11.541	5.356	19.227

Existe una diferencia de 320 miles de euros entre los importes justificados y las obligaciones reconocidas en el ejercicio (19.547 miles), que corresponde a ayudas para rehabilitación y para adquisición de viviendas de precio tasado, que no ha sido justificada por la Dirección General en las fechas de realización de esta fiscalización.

Las transferencias para ayudas en materia de vivienda con financiación estatal corresponden a las siguientes ayudas:

- Ayudas a la promoción de viviendas de nueva construcción destinadas al arrendamiento, por importe de 9.041 miles de euros. Son subvenciones concedidas al amparo de los Planes nacionales de vivienda y suelo 2002-2005 y 2005-2008, con las que se han financiado 1.245 actuaciones, además de un importe residual que corresponde a 3 promociones de Planes anteriores a 1998.
- Ayudas suelo, constituidas por subvenciones directas a promotores para la adquisición y urbanización de suelo. En el ejercicio 2006, las obligaciones reconocidas por este concepto han alcanzado el importe de 2.637 miles de euros. Sin embargo, las aportaciones del Estado para financiar estas ayudas en el ejercicio han sido de 22.697 miles de euros, que corresponden a actuaciones que están pendientes por compromisos adquiridos en el año 2006 y anteriores por acuerdos de las Comisiones bilaterales de seguimiento de los Convenios, para áreas prioritarias, o por Resoluciones del Ministerio competente en materia de vivienda, para las áreas no prioritarias. En las fechas de realización de las pruebas de esta fiscalización, la Comunidad no ha iniciado la tramitación de la generación de crédito que permita hacer frente a estos compromisos.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En el ejercicio 2007 la dotación inicial en la partida presupuestaria de ayudas al suelo es de 4.933 miles de euros mientras que las ayudas aprobadas por Acuerdos de la Comisión bilateral o por Resoluciones del Ministerio de la Vivienda para este ejercicio ascienden a 26.956 miles, lo que, sumado a los compromisos adquiridos en 2006 y en ejercicios anteriores, supone la existencia de compromisos pendientes por importe de 47.246 miles de euros que la Comunidad sólo podrá asumir si las transferencias del Estado ya realizadas y las pendientes en 2007 amplían el presupuesto de la Consejería de Vivienda con las oportunas generaciones de crédito.

- Ayudas a la adquisición de viviendas de protección oficial (VPO) de régimen general, de régimen especial y de viviendas de precio tasado (VPT) y vivienda construida por importe de 228 miles de euros. Según las justificaciones aportadas, corresponden a 53 ayudas de VPO de régimen especial, concedidas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, 28 ayudas a adquirentes de VPO de régimen general y 1 ayuda de VPT por la Resolución positiva de un recurso, todas ellas de Planes estatales anteriores al del periodo 2002-2005.
- Ayudas a la rehabilitación, tanto integrada como dispersa, cuyo importe total asciende a 7.577 miles de euros. Corresponden a 3.964 actuaciones de rehabilitación integrada y a 3.540 actuaciones de rehabilitación dispersa, de las que un 57% se realizan al amparo del Plan de Vivienda estatal 2002-2005.
- Ayudas al arrendamiento, por importe de 60 miles de euros, que corresponden a 31 ayudas a inquilinos de viviendas protegidas y 9 de viviendas libres, reguladas por el Real Decreto 1721/2004, que modifica el Real Decreto 1/2002 y crea nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas. En relación con las ayudas al arrendamiento de viviendas libres, en las fechas de realización de las pruebas de esta fiscalización se habían presentado 1.010 solicitudes y se han denegado 765 (el 76%) debido, en la mayoría de los casos, a que las rentas por arrendamiento reales en la Comunidad de Madrid son superiores a los límites de renta establecidos en la normativa, lo que exigiría una actualización de estos límites para adecuarlos a los precios de mercado.

De acuerdo con la información que contienen las justificaciones trimestrales, el 60% del importe concedido corresponde al Plan 2002-2005.

El subconcepto 7841.- *Plan Vivienda de la Comunidad de Madrid* recoge las transferencias en materia de vivienda gestionadas y financiadas por la Comunidad de Madrid, cuyas obligaciones reconocidas alcanzan el importe de 41.064 miles de euros, que corresponden a las siguientes ayudas:



Cuadro II.2.4. Ayudas financiadas por la Comunidad de Madrid
(miles de euros)

TIPO DE AYUDA	Créditos Finales	Obligaciones Reconocidas	Ejecución Presupuestaria %
Ayudas promoción	24.264	16.524	68,1
Promoción VIS	1.403	734	52,4
<i>Subvención</i>	505	455	90,1
<i>Subsidiación</i>	898	279	31,1
Promoción arrendamiento	22.861	15.790	69,1
<i>Subvención</i>	18.153	13.679	75,4
<i>Subsidiación</i>	4.708	2.111	44,8
Ayudas adquisición	17.318	13.296	76,8
VPO Régimen General	791	534	67,6
VPT y Vivienda Construida	153	56	36,5
VPP	14.921	12.414	83,2
<i>Subvención</i>	13.035	11.851	90,9
<i>Subsidiación</i>	1.886	563	29,9
Cheque Vivienda	1.453	292	20,1
Ayudas rehabilitación	18.545	11.129	60,0
Rehabilitación integrada	16.319	10.427	63,9
Rehabilitación dispersa	2.226	702	31,5
Ayudas arrendamiento	600	115	19,1
TOTAL	60.727	41.064	67,6

Según se desprende de la ejecución presupuestaria, de las ayudas en materia de vivienda financiadas por la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006, el 40% corresponden a la promoción, de las que el 96% son subvenciones y subsidiación de préstamos a la promoción de viviendas para el arrendamiento; el 32% son ayudas a los adquirentes de viviendas, en especial con protección pública; el 27% ayudas a la rehabilitación y el 1% restante ayudas a los arrendatarios.

Estas ayudas se han concedido de acuerdo con los Planes de Vivienda autonómicos de los siguientes periodos:



Cuadro II.2.5. Ayudas financiadas por la Comunidad de Madrid

(miles de euros)

	Obligaciones reconocidas			Total
	Plan de Vivienda 1997-2000	Plan de Vivienda 2001-2004	Plan de Vivienda 2005-2008	
Ayudas promoción	1.299	15.225	0	16.524
<i>Promoción VIS</i>	247	487	0	734
<i>Promoción arrendamiento</i>	1.052	14.738	0	15.790
Ayudas adquisición	131	13.165	0	13.296
<i>VPO Régimen General</i>	0	534	0	534
<i>VPT y Vivienda Construida</i>	0	56	0	56
<i>VPP</i>	131	12.283	0	12.414
<i>Cheque Vivienda</i>	0	292	0	292
Ayudas rehabilitación	3.064	6.892	1.172	11.129
<i>Integrada</i>	3.004	6.250	1.172	10.427
<i>Dispersa</i>	60	642	0	702
Ayudas arrendamiento	0	115	0	115
TOTAL	4.494	35.397	1.172	41.064

Las transferencias para ayudas en materia de vivienda con financiación autonómica corresponden a las siguientes ayudas:

- Ayudas a la promoción de viviendas, por importe de 16.524 miles de euros, de los que 734 miles corresponden a viviendas de integración social (VIS) y 15.790 miles a viviendas destinadas al arrendamiento en general (VPPA) y en especial para jóvenes y mayores (VPPJYM).

De estas ayudas, 14.134 miles de euros son subvenciones a los promotores de viviendas para arrendamiento y de integración social, las primeras de las cuales corresponden al Plan de Vivienda 2001-2004. El resto, 2.390 miles, constituyen el importe de la subsidiación de las cuotas de los préstamos concedidos a estos promotores.

De las subsidiaciones a promotores de viviendas para arrendamiento, que son el 60% del total, el 54% se han concedido al amparo del Plan de Vivienda 1997-2000 mientras que, de las dirigidas a promotores de viviendas en arrendamiento para jóvenes y mayores, el 93% corresponden al Plan de Vivienda para el periodo 2001-2004. Por otra parte, las subsidiaciones a promotores de vivienda de integración social en 2006 representan el 12% del total.

- Ayudas a la adquisición de viviendas por un importe total de 13.296 miles de euros, constituidas por ayudas complementarias a la financiación estatal para la adquisición de viviendas de protección oficial de régimen



general y de viviendas de precio tasado y vivienda construida; subvenciones y subsidiación de préstamos a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de Viviendas con Protección Pública y ayudas a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones reguladas en el Decreto 12/2001.

- Ayudas a la rehabilitación integrada de zonas de rehabilitación integral, áreas de rehabilitación preferentes y de rehabilitación del casco histórico, así como ayudas a la rehabilitación dispersa, por un valor total de 11.129 miles de euros.
- Ayudas al arrendamiento contempladas en el Plan para el periodo 2001-2004, que consisten en subvenciones por la cuantía de la fianza legal y de la renta del primer año de arrendamiento, por importe de 115 miles de euros.

La ejecución presupuestaria de los subconceptos 7840.- *Plan Nacional de Vivienda y Suelo* y 7841.- *Plan Vivienda de la Comunidad de Madrid* es de 69,3% y 67,6% de los créditos finales. Entre las ayudas estatales destaca la ejecución de las que corresponden a la rehabilitación integrada, en la que se han reconocido obligaciones por importe de 4.739 miles de euros, que representan el 47,5% de los créditos finales. En las ayudas autonómicas la menor ejecución se produce en la subsidiación de préstamos a promotores y adquirentes y en las ayudas a la rehabilitación dispersa y al arrendamiento.

Entre las causas de este nivel de ejecución pueden apuntarse las siguientes:

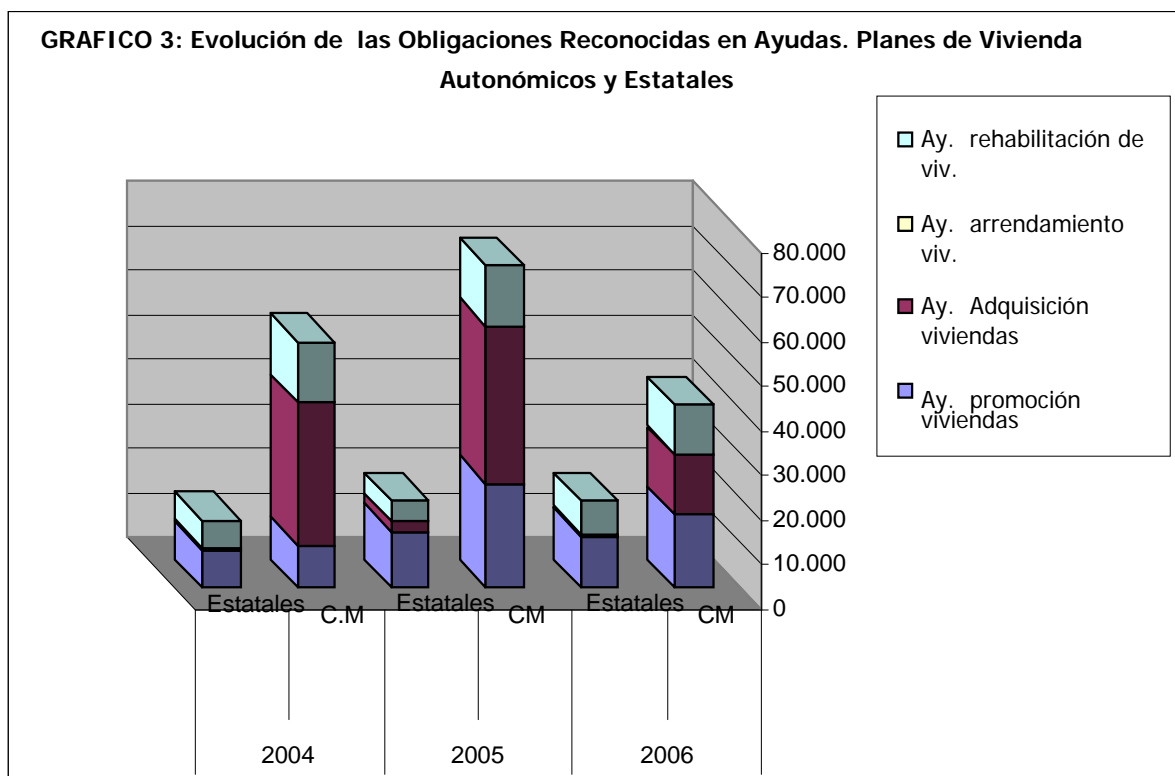
- La demora en el proceso de gestión de las ayudas, motivada por causas que se analizan en el apartado II.4 de este informe y a la que también contribuye la ubicación en distintos edificios de unidades que participan en la gestión, contabilización, control y archivo de los expedientes de concesión de las ayudas.
- El procedimiento de registro presupuestario de la subsidiación de préstamos de la legislación autonómica y de los anticipos de las subvenciones a la promoción y a la rehabilitación, da lugar a disposiciones de crédito cuya ejecución no se produce hasta varios ejercicios después. La escasez de medios informáticos en la gestión de estas ayudas, en especial en las actuaciones de rehabilitación y promoción, dificulta el conocimiento de la situación de la tramitación de los importes del conjunto de las ayudas, lo que a su vez impide la cuantificación de las necesidades reales a presupuestar.
- La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no realiza un seguimiento del estado de tramitación de los expedientes de concesión de ayudas, por lo que no se depuran los importes que corresponden a expedientes antiguos que deberían archivarse por haberse cumplido los plazos o porque los beneficiarios no responden a los requerimientos de documentación, lo que se pone de manifiesto especialmente en las actuaciones de rehabilitación dispersa financiadas por la Comunidad de Madrid.



- La baja ejecución de las ayudas al arrendamiento tiene su origen en la denegación de ayudas por la falta de adecuación de los importes máximos de la renta anual a pagar por los arrendatarios establecidos en la legislación, con la realidad del mercado de alquileres en la Comunidad de Madrid.
- Las ayudas a la rehabilitación integrada con financiación estatal han tenido reajustes de anualidades motivadas por retrasos en la ejecución. Por otra parte, las ayudas a VPO de régimen general corresponden a Planes anteriores a 1997, por lo que tienen carácter residual.
- Las ayudas con financiación de la Comunidad para la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones (denominada cheque vivienda) tiene también carácter residual por haberse liquidado casi en su totalidad en el ejercicio 2005, a pesar de lo cual el crédito definitivo asignado alcanza el importe de 1.453 miles de euros, lo que pone de manifiesto una inadecuada presupuestación.

II.2.2. Evolución del gasto

La variación de las obligaciones reconocidas por ayudas concedidas con arreglo a los Planes de Vivienda autonómicos y estatales durante el ejercicio 2006 ha sido:



Las obligaciones reconocidas por ayudas en materia de vivienda al amparo de los Planes autonómicos han disminuido en el ejercicio 2006 en un 43%, en especial las que corresponden a ayudas a la adquisición de viviendas. Una de las razones está en



el abono durante los ejercicios 2005 y 2004 de un importante número de ayudas autonómicas, complementarias de las ayudas estatales para la adquisición de viviendas de protección oficial de régimen general, reguladas en Planes anteriores al 1998-2001, que fueron liquidadas en estos ejercicios. También ha disminuido en el ejercicio 2006 el gasto en ayudas a la adquisición de viviendas libres y viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones reguladas en el Decreto 12/2001, cuyo plazo de solicitud finalizaba el 31 de diciembre de 2004.

En lo que respecta a las ayudas a la promoción de viviendas, que también disminuyen en un 21%, se produce un descenso en las subvenciones a la promoción de viviendas con promoción pública para arrendamiento.

Tan solo sube en el ejercicio el gasto en ayudas estatales a la rehabilitación.

II.2.3. Asistencias técnicas

Por otra parte, forman también parte del gasto en materia de vivienda los importes que corresponden a diversos contratos de consultoría, asistencia y servicios en apoyo de la gestión de las ayudas incluidas en los Planes de Vivienda autonómicos y estatales, suscritos por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y por la empresa pública ARPEGIO, S.A.

Las obligaciones reconocidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el ejercicio 2006 por estos contratos ascienden a 4.298 miles de euros, de los que 2.473 miles de euros han sido imputados a la partida presupuestaria *Trabajos realizados por empresas de estudios y trabajos técnicos* del capítulo 2. *Gastos corrientes en bienes y servicios* y 1.825 miles a las partida *Estudios y proyectos de inversión* y *Otro inmovilizado inmaterial* del capítulo 6. *Inversiones Reales*, sin que consten las razones de los diferentes criterios de registro. De acuerdo con el *Manual de conceptos de ingresos y gastos de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid 2006*, de la Consejería de Hacienda, el registro en el capítulo 6, es incorrecto, ya que estos gastos no tienen naturaleza de gastos de inversión.

De las obligaciones reconocidas, 2.497 miles de euros corresponden a contratos para la tramitación de ayudas a la adquisición y arrendamiento de viviendas protegidas y 1.801 miles a la tramitación de ayudas a la rehabilitación.

Durante el periodo 2000-2006, el importe de estos contratos ha alcanzado 11.238 miles de euros y se ha imputado, también indebidamente, a partidas del capítulo 6.- *Inversiones Reales* o a la partida *Trabajos realizados por empresas de estudios y trabajos técnicos* del capítulo 2.- *Gastos corrientes en bienes y servicios*. Asimismo, contratos con el mismo objeto han sido suscritos con las mismas empresas adjudicatarias por la empresa pública de la Comunidad de Madrid ARPEGIO, S.A. durante los ejercicios 2004 a 2006, por un importe total de 872 miles de euros.

El análisis de los procedimientos de contratación de estas asistencias técnicas se refleja en el apartado II.4.4 de este informe.



II.2.4. Aportaciones de la Administración General del Estado

De acuerdo con la información facilitada por la Subdirección General de Programación Económico-Administrativa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, los ingresos recibidos por la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006 por los fondos transferidos por la Administración General del Estado para el pago de subvenciones gestionadas por la Comunidad al amparo de los Planes estatales de Vivienda y Suelo 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, ascienden a 22.244 miles de euros. En el ejercicio 2006 estos ingresos se encuentran registrados en el Presupuesto de Ingresos, en la partida 70030. Ministerio de Fomento: Ayudas Vivienda.

Por su parte, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda ha presentado, como justificantes de las transferencias realizadas por la Administración General del Estado por este concepto en el ejercicio 2006, los ADOK emitidos por el Ministerio de Vivienda, en el mes de diciembre de este ejercicio, que ascienden a 46.917 miles de euros, con el detalle que se recoge en el cuadro adjunto.

Cuadro II.2.6. Transferencias del Ministerio de Vivienda a la Comunidad de Madrid según ADOK emitidos. Ejercicio 2006

Concepto	Importe
URBANIZACIÓN SUELO	22.697
REHABILITACIÓN	12.026
SUBVENCIÓN PROMOCIÓN ARRENDAMIENTO	5.386
BARRIOS EN REMODELACIÓN	6.808
TOTAL	46.917

De este importe, como se ha indicado anteriormente, se han reconocido 22.244 miles de euros en el Presupuesto de Ingresos de la Comunidad de Madrid para el ejercicio 2006. Del resto, se ha podido comprobar que, al menos, 10.211 miles de euros se han reconocido en el Presupuesto de Ingresos del ejercicio 2007 y 8.178 miles se han registrado como ingresos extrapresupuestarios.

II.3. Régimen legal de la protección pública.

En este apartado se analiza el régimen legal de la protección pública, en especial del Plan de Vivienda autonómico para el periodo 2001-2004 y del Plan de Vivienda estatal 2002-2005, a los que corresponde el 86% del gasto en ayudas con financiación autonómica y el 60% del gasto en ayudas con financiación estatal en el ejercicio 2006. Un resumen del contenido de las normas por las que se rigen estos Planes figura en los anexos III.1 y III.2 de este informe. Asimismo, se hace referencia a las



modificaciones introducidas por las normas que regulan los Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid y de la Administración General del Estado para el periodo 2005-2008

La normativa reguladora de las actuaciones en materia de vivienda protegida establece obligaciones y limitaciones durante el periodo de tiempo en el que las viviendas están vinculadas al régimen legal de protección pública, en lo que respecta al destino y régimen de uso de las viviendas, a las condiciones y precios máximos de arrendamiento y venta y a la facultad de disposición de las viviendas, con derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se establecen las condiciones de acceso a las viviendas, las cláusulas a incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento y en las escrituras de propiedad y su visado por la Comunidad de Madrid.

Por otra parte, la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid y la Ley 38/2003, General de Subvenciones afectan también a las ayudas directas concedidas por la Comunidad en materia de vivienda protegida.

II.3.1. Vinculación al régimen legal de protección pública.

Tal como se ha indicado, las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública están sometidas a obligaciones y limitaciones relativas a su uso, superficie, precios y a la facultad de disposición. La descalificación de las viviendas protegidas supone el final del régimen de vinculación y la desaparición de las limitaciones impuestas por la legislación.

En la legislación autonómica, el Decreto 11/2001 por el que se regula la financiación cualificada en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004, establece la duración del régimen de protección pública en 25 años desde la obtención de la calificación definitiva o por el periodo de amortización del préstamo cualificado concedido. La descalificación puede solicitarse transcurridos 15 años desde la calificación definitiva, una vez que el interesado haya restituido la totalidad de las ayudas económicas percibidas y las bonificaciones tributarias, con sus intereses legales.

La vinculación al régimen de protección de las viviendas para arrendamiento y de integración social se fija en 25 años o en el periodo de amortización del préstamo, a contar desde la fecha de calificación definitiva. En lo que respecta a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra, la vinculación queda reducida al mínimo periodo de 7 años, que coincide con la posibilidad de compra de la vivienda.

El Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, reduce a 20 años la duración de la vinculación al régimen de protección de las viviendas para venta o uso propio, salvo que se haya obtenido préstamo cualificado, en cuyo caso la duración coincide con el periodo de amortización del préstamo. En lo que respecta a la descalificación, los plazos y condiciones son los mismos que en el anterior Decreto.

Por su parte, la normativa estatal por la que se rigen los Planes de vivienda objeto de esta fiscalización establece un plazo de vinculación al régimen de protección pública



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

de 30 años, con posibilidad de solicitar la descalificación a partir de los 15 años desde la obtención de la calificación definitiva en el Plan 2002-2005 y sin posibilidad de descalificación voluntaria en el Plan 2005-2008.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no ha confeccionado un registro de descalificaciones, en el que se diferencien las que procedan del mero transcurso del plazo de las que sean resultado de la solicitud del titular.

En el cuadro adjunto se recogen los expedientes de descalificaciones voluntarias tramitados en el ejercicio 2006, y que corresponden a solicitudes de este ejercicio y del 2005:

Cuadro II.3.1. Descalificaciones

DESCALIFICACIONES	Ejercicio	Solicitudes	Resueltas		Desistidas	Caducadas	Pendientes
			Concedidas	Denegadas			
Viviendas Protegidas		7.203	3.267	504	48	339	3.045
	2005	2.865	1.398	128	15	179	1.145
	2006	4.338	1.869	376	33	160	1.900

Las descalificaciones concedidas corresponden a construcciones que han obtenido la calificación definitiva de viviendas de protección oficial con financiación estatal. No se ha concedido ninguna descalificación de viviendas calificadas al amparo de la legislación de la Comunidad de Madrid, ya que no han transcurrido 15 años desde su calificación definitiva.

El número de solicitudes de descalificación voluntaria se ha incrementado en el ejercicio 2006 en un 51%. Del total de descalificaciones solicitadas en ambos ejercicios, el 45% se han concedido y se han denegado el 7%, estando pendientes de resolución un 42%.

Como se ha indicado, para obtener la descalificación de las viviendas protegidas es necesario haber restituido previamente las ayudas económicas recibidas. Sin embargo, en los expedientes de descalificación de viviendas protegidas al amparo de la legislación estatal resueltos desde el mes de octubre del año 2006 hasta el mes de junio de 2007, que afectan al menos a 1.848 viviendas, la Dirección General ha resuelto su descalificación, una vez los interesados han justificado la restitución de las ayudas económicas autonómicas y municipales percibidas, pero sin que hayan restituido las ayudas recibidas del Estado, cuyo importe no ha podido ser cuantificado por esta Cámara ya que esta información no ha sido aportada por el Ministerio de Vivienda a los beneficiarios.

La razón de esta situación, en la que se están descalificando viviendas sin que los interesados hayan reintegrado las ayudas estatales percibidas, consiste en un conflicto en la interpretación de los límites de la legislación aplicable a las descalificaciones de viviendas de protección oficial. El Ministerio considera que la posibilidad de descalificar una vivienda de protección oficial no es un derecho adquirido sino una facultad



discrecional de la Administración, que puede descalificar o no, siempre mediante Resolución motivada y basada en el interés general. Por ello exige que en estos expedientes se aporte, para cada caso, un informe sobre la suficiencia del parque de viviendas protegidas en el municipio donde se propone la descalificación de la vivienda, que permite su descalificación sin afectar al interés general.

Por su parte, la Comunidad de Madrid responde que, de acuerdo con el reparto constitucional de competencias, la calificación y descalificación de las viviendas es materia reservada a las Comunidades Autónomas y, por tanto, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda es la única competente para resolver con arreglo a la normativa aplicable en la Comunidad de Madrid. Por tanto, si el Ministerio no aporta la liquidación de las ayudas estatales concedidas al interesado, interpreta que no existen y continúa la tramitación del expediente.

La competencia para resolver reside en efecto en la Comunidad de Madrid y la Administración General del Estado no puede añadir requisitos al ya establecido procedimiento de descalificación. Sin embargo, en estas actuaciones no se ha cumplido el requisito de reintegro de las ayudas estatales que exige la legislación autonómica para proceder a la descalificación de las viviendas, al no haber podido aportar los interesados la liquidación de las ayudas estatales concedidas por no haberlas practicado el Ministerio de Vivienda.

Por último, destacar que la Comunidad de Madrid no dispone de un registro de viviendas vinculadas al régimen de protección pública, lo que dificulta el control de la duración del régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las viviendas protegidas.

Según ha puesto de manifiesto la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en el mes de abril del año 2007 se ha iniciado el registro informático de las calificaciones definitivas, lo que puede permitir la elaboración de un registro de viviendas con algún régimen de protección pública.

II.3.2. Destino y régimen de uso

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 11/2001 y en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, las viviendas protegidas han 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. Por su parte, el Real Decreto 1/2002 establece que las viviendas calificadas o declaradas como protegidas deben dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.

En el mismo Decreto 11/2001, en la redacción dada por el Decreto 45/2002, que lo modifica parcialmente, se contempla la posibilidad de ceder en arrendamiento, Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio con autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, siempre que no hubiesen sido destinadas al uso propio por justa causa.

Sin embargo, el Decreto 108/2004, de 8 julio por el que se aprueba el Plan de Vivienda protegida denominado Plan de Vivienda joven, elimina la necesidad de autorización administrativa en la cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Pública para venta o uso propio aunque, una vez celebrado el contrato de arrendamiento, el propietario de la vivienda habrá de presentarlo para su visado por la Dirección General; en igual sentido se pronuncia el Decreto 11/2005.

El Consejo Económico y Social, en su "Informe 6/2004 sobre el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda protegida denominado Plan de Vivienda joven" considera que no es conveniente eximir de autorización administrativa previa la cesión en arrendamiento de una vivienda con protección pública para venta o uso propio, ya que no lo considera un camino adecuado para evitar posibles fraudes.

Si bien el visado del contrato constituye un control del cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación en el arrendamiento de viviendas protegidas, es un control a posteriori, que no garantiza que las viviendas, que fueron adquiridas para uso propio, no puedan ser ocupadas por los beneficiarios por causa justa.

II.3.3. Acceso a las viviendas

El Decreto 11/2001, que regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, establece las siguientes condiciones para el acceso a la propiedad o el arrendamiento de Viviendas con Protección Pública.

Cuadro II.3.2. Condiciones para acceder a las Viviendas con Protección Pública

Que las actuaciones hayan sido calificadas como protegidas.
Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales, o los arrendatarios, no sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sean sobre una vivienda libre en el mismo término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, con unos límites en cuanto al precio de venta.
Que los destinatarios no superen el límite de ingresos familiares establecidos en cada caso en el Decreto.
Que las viviendas no excedan ni de las superficies construidas y útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta que, según los casos, se establecen en el Decreto.

En lo que respecta a estas condiciones y a la forma de acreditarlas, con el fin de conseguir que la adjudicación de las viviendas protegidas responda a necesidades reales de los beneficiarios y se dificulte el fraude, es de destacar lo siguiente:

- El establecer como límite el término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de actuación protegida, ha originado situaciones en las que los adquirentes de una vivienda protegida en un municipio de la Comunidad de Madrid tuvieran más de una vivienda libre en otros municipios de la Comunidad, sin que ello fuera obstáculo para el acceso a



la vivienda de protección. Esta condición ha sido modificada por el Decreto 12/2005, en el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid, en el sentido de fijar como uno de los requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio no ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid y no solo en el mismo municipio. Además, se contempla, por vez primera que este requisito no se aplicará en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando al solicitante no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

- Por otra parte, en los requisitos citados no figuran condiciones tales como la exigencia de ingresos familiares mínimos, en línea con lo establecido en el Real Decreto 1/2002, según el cual *las Comunidades Autónomas... podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de los mismos, a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio como condición para poder acceder a la financiación cualificada* o con el Decreto 12/2005, que establece como uno de los requisitos para tener derecho a ayudas para una vivienda con protección pública de precio limitado que los ingresos familiares representen el 8 por 100 del precio de venta total de la vivienda.

El procedimiento de selección de los beneficiarios de estas viviendas varía según se trate de viviendas cuyo promotor es público (el IVIMA o empresas municipales) o privado. En el primer caso, la selección de adquirentes de viviendas promocionadas por el IVIMA se rige por el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, que establece un procedimiento de sorteo entre las personas que cumplan los requisitos exigidos y, si la promoción la realizan empresas municipales, tienen sus propios procesos de selección.

Sin embargo, en las promociones privadas de viviendas protegidas, con excepción de las que corresponden al Plan de Vivienda para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, en las que la selección se realiza por sorteo, la Comunidad de Madrid no ha establecido un procedimiento de adjudicación, por lo que la selección de adquirentes/adjudicatarios es realizada por los promotores, que no acreditan ante la Administración los sistemas de adjudicación y los criterios de selección utilizados.

Por otra parte, no existe un registro público, histórico y actualizado en el que se identifiquen los promotores privados y se individualicen las promociones de viviendas protegidas realizadas por cada uno de ellos, diferenciando las concluidas de las que están en realización y en proyecto, lo que facilitaría a los ciudadanos el acceso a la información de viviendas con algún régimen de protección.

En el ejercicio 2007 se ha incorporado en la página web de la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid una "consulta de promoción de vivienda con protección pública", que comprende una relación de promociones por municipios de la Comunidad y por tipo de vivienda con protección pública que han obtenido calificación provisional o definitiva, lo que posibilita a los ciudadanos conocer las promociones en curso aunque, cuando ya están calificadas, las viviendas están adjudicadas casi en su totalidad.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Tampoco se ha creado un censo de demandantes de viviendas protegidas que incluya la totalidad de los colectivos, lo que posibilitaría a los promotores la selección de adquirentes y adjudicatarios, de forma que quedara garantizada la igualdad de los ciudadanos en el acceso a la vivienda protegida, además de permitir adecuar la oferta de viviendas protegidas a las necesidades demográficas.

Entre las actuaciones a cargo de la Comunidad de Madrid establecidas en la cláusula segunda del Convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda en aplicación del Plan estatal 2005-2008, figura precisamente la de adoptar las medidas que procedan a fin de establecer y hacer operativo el registro de demandantes a que se refiere el artículo 13.7 del Real Decreto 801/2005, en el que se establece textualmente que *la venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Real Decreto habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas ..., según los procedimientos que éstas regulen, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.*

De acuerdo con la información aportada por la Dirección General, en el ejercicio 2006 existen dos registros operativos, la Lista única de solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, creada por Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, y el Registro de solicitudes de vivienda pública (SDV), establecido en el Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de titularidad del Instituto de Vivienda de Madrid.

El primero es un registro de demandantes de vivienda en arrendamiento con opción de compra que se destina exclusivamente a jóvenes. Las condiciones para inscribirse en el censo son:

- Tener una edad inferior a 35 años
- Ser mayor de edad o menor legalmente emancipado
- Estar empadronado en un municipio de la Comunidad de Madrid

El sistema de adjudicación de estas viviendas es por sorteo y los jóvenes que resulten arrendatarios de una vivienda deberán cumplir los requisitos exigidos en la normativa vigente para acceder a las mismas en cuanto a ingresos familiares y titularidad de otras viviendas.

La Oficina de Vivienda de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda coordina y gestiona la lista única de solicitantes del Plan de Vivienda Joven en la que, a 31 de abril de 2007, se han inscrito 224.960 jóvenes.

El Registro de demandantes de viviendas con promoción pública es un registro de solicitudes de vivienda del IVIMA. Los requisitos a cumplir por los ciudadanos que se inscriban en este registro vienen recogidos en el artículo 7 del citado Decreto 19/2006.

El sistema de adjudicación de estas viviendas, que puede ser en régimen de arrendamiento, arrendamiento con opción de compra o compraventa, se hace con carácter general por el procedimiento de sorteo entre las personas que cumplen los requisitos exigidos, debiéndose adjudicar, al menos, el 60 por 100 de las viviendas de



cada promoción por sorteo. Asimismo, en cada convocatoria se establece una reserva específica destinada a situaciones de especial necesidad y de emergencia social.

En resumen, no existe un censo de demandantes de todo tipo de viviendas protegidas lo que, unido a la ausencia de procedimientos de adjudicación establecidos por la Administración en las promociones privadas de viviendas protegidas y a la falta de un registro de estas promociones, permite afirmar que en la selección de los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas protegidas de promoción privada no está garantizado que se respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia en el acceso de los ciudadanos a estas viviendas.

II.3.4. Visado de los títulos de acceso a las viviendas

De acuerdo con lo regulado en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, y en la Orden de 13 de marzo de 2001, los contratos de compraventa, títulos de adjudicación, contratos de arrendamiento o escrituras públicas de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva de las Viviendas con Protección Pública deben incluir las cláusulas que normativamente se establecen, entre las que figura que el adquirente, adjudicatario, promotor individual para uso propio o arrendatario cumple las condiciones de ingresos familiares y no titularidad de otra vivienda que se establecen en el citado Decreto 11/2001 para el acceso a la vivienda protegida.

Los promotores y arrendadores de Viviendas con Protección Pública están obligados a incluir dichas cláusulas en los contratos y títulos de acceso.

La verificación de que los promotores han atendido esta exigencia legal y de que los adjudicatarios o arrendatarios cumplen los requisitos para el acceso a vivienda con protección pública, corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Para ello, los promotores deben aportar los citados títulos con la solicitud de calificación definitiva o en el plazo máximo de los diez días inmediatos siguientes a la fecha de su suscripción, para su visado por la Dirección General, acompañados de la documentación justificativa que se relaciona en la Orden de 13 de marzo de 2001. El visado acreditará que el título reúne las cláusulas obligatorias, así como que el adquirente, adjudicatario, arrendatario o promotor individual para uso propio cumple las condiciones establecidas para acceder a la vivienda.

Si del examen de la documentación se constata que el adquirente, adjudicatario, promotor individual para uso propio o arrendatario no reúne las condiciones para acceder a la vivienda, mediante resolución se denegará el visado. El plazo máximo para el visado de los títulos es de seis meses, entendiéndose denegado por silencio administrativo, si no se ha notificado en dicho plazo.

La denegación determinará la imposibilidad de que el adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio obtenga posteriormente financiación cualificada y la instrucción de un expediente sancionador al promotor, si procede.

En el análisis de la gestión de estos visados se ha constatado que la Dirección General no dispone de una aplicación informática en la que se recoja toda la información necesaria para su tramitación, en especial los requerimientos de documentación formulados y su subsanación por los promotores en plazo, lo que dificulta el seguimiento y control de la tramitación de los visados de títulos e impide concluir



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

sobre el cumplimiento por la Dirección General de lo preceptuado en la Orden de 13 de marzo de 2001, en relación con la posibilidad de denegación del visado si el promotor no ha completado la documentación en el plazo de 10 días que fija la norma.

La Dirección General ha aportado una relación de 39 expedientes con denegación de visado de títulos de acceso a viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid para el periodo 2001-2004.

En el ejercicio 2006 se han dictado 4 Resoluciones de denegación de visado de títulos de acceso a vivienda protegida, cuya tramitación corresponde a expedientes iniciados en ejercicios anteriores. Sin embargo, en este ejercicio no se ha iniciado la tramitación de ningún expediente de denegación de visado.

Con objeto de verificar el cumplimiento por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la obligación de visar los títulos de acceso en propiedad a la vivienda con protección pública, se ha seleccionado una muestra de 23 expedientes de promociones, en los que se ha constatado que, en 19 de ellos, no figura el estampillado justificativo de que han sido visados los contratos o escrituras de compraventa, por lo que no consta que la Dirección General haya comprobado si los títulos reúnen las cláusulas obligatorias establecidas normativamente, así como que los adquirentes o adjudicatarios cumplen las condiciones establecidas para acceder a la vivienda.

En este sentido, la entidad fiscalizada ha aportado un escrito en el que se afirma que, siguiendo instrucciones de la Dirección, a partir del mes de junio del año 2006 la tramitación del visado de los contratos de compraventa o títulos de adjudicación de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, se realiza mediante la única comprobación de que la documentación aportada por los promotores junto con los contratos es la exigida por la normativa vigente.

De lo que se deduce que, desde esta fecha, la Administración Autonómica no ha verificado que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio cumplen las condiciones establecidas por el Decreto 11/2001 para acceder a la vivienda con protección pública. De modo que la Comunidad de Madrid no garantiza que, en todos los casos, se adjudiquen las viviendas con algún régimen de protección a las personas que reúnen las condiciones exigidas normativamente.

Para comprobar el cumplimiento de dichas condiciones, de cada expediente de promociones, se han analizado varios contratos de compraventa, seleccionados de forma aleatoria en cuyo análisis se han detectado las siguientes deficiencias:

- En uno de los expedientes hay 95 contratos a los que no se acompaña la documentación exigida por la Orden de 13 de marzo de 2001, por lo que se les ha denegado el visado, pero sin iniciar actuaciones sancionadoras. En otro expediente, con 54 viviendas, la documentación presentada para el visado de los contratos incumple lo exigido en la Orden de 13 de marzo de 2001, por lo que se ha requerido al promotor, con fecha 16 de agosto de 2006, para que, en el plazo de diez días, subsane los defectos sin que conste, en el momento de realización de las pruebas de esta fiscalización (julio de 2007), que se haya presentado la documentación solicitada ni se hayan iniciado



actuaciones sancionadoras. Lo que pone de manifiesto que no hay articulado un procedimiento de interrelación entre las distintas áreas de la Dirección General que facilite la verificación y sanción de los incumplimientos normativos.

- En los siguientes expedientes no se presenta la documentación en los términos prescritos en la Orden de 13 de marzo de 2001:
 - La declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los miembros de la unidad familiar de 3 adquirentes no es la del período impositivo inmediatamente anterior a la suscripción del título que habilita para el acceso a la vivienda, sino la de varios ejercicios anteriores.
 - Al menos 2 adquirentes son titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda protegida, sin que se acredite el valor de la misma en los términos que establece la normativa.
 - 7 adquirentes adjuntan el certificado del Registro de la Propiedad de titularidades inscritas a su favor, pero no identifican el tipo y naturaleza de las propiedades ni su valor, por lo que no se puede concluir si se trata de viviendas de protección pública o si el valor de la vivienda libre, en su caso, se ajusta a los límites que fija el Decreto 11/2001.
 - En 2 contratos no se acompaña Certificado del Registro de la Propiedad y en otros 2 no figura la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ni certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por lo que no queda acredita la titularidad de otra vivienda libre o protegida ni los ingresos familiares.
- En una promoción, 4 escrituras de compraventa son anteriores a la fecha de obtención de la calificación definitiva, lo que supone un incumplimiento de lo preceptuado en el Decreto 11/2001, en el que se fija que *los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o adjudicatarios en el plazo de tres meses, a contar desde la concesión de la calificación definitiva*. De igual forma están afectadas por lo previsto en el artículo 6.d) de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, en los términos de que la ocupación de las viviendas por sus titulares antes de su calificación definitiva sin la autorización expresa de la Administración de la Comunidad de Madrid, es una infracción leve, sin que se hayan iniciado actuaciones sancionadoras por la Dirección General.
- El adquirente de 3 viviendas de una promoción es a su vez un promotor inmobiliario que no ha presentado la documentación exigida en la Orden de 13 de marzo de 2001, por lo que no ha acreditado el



cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 11/2001 para acceder a una vivienda con protección pública.

Si bien es cierto que en el artículo 10 del Decreto 11/2001, en el que se regula la titularidad de la propiedad y del uso, se dice que *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* y en iguales términos está establecido en el Decreto 11/2005, teniendo en cuenta lo previsto en los artículos 7 y 4 de los Decretos 11/2001 y 11/2005, respectivamente, en los que se establece que las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, se concluye que únicamente cabe la adjudicación a una persona jurídica para su posterior transmisión a una persona física, en régimen de venta o arrendamiento. Con lo que, para dar cumplimiento al precepto legal que fija la obligatoriedad de destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda debe ejercitar un control riguroso del uso de las viviendas en los supuestos en los que no sean adquiridas por particulares, sin que en el expediente analizado conste que se haya realizado dicho control.

- De una promoción de 42 viviendas, al menos 5 de las adquiridas superan los límites de superficie que establece el Decreto 11/2001.
- Al menos 9 de los adquirentes de viviendas protegidas de una de las promociones superan los ingresos máximos que fija la Ley para acceder a una vivienda de esta naturaleza.
- En al menos 2 de las escrituras presentadas como títulos de acceso a la vivienda no figura el precio de compraventa; por otra parte, en algunos de los títulos de adjudicación no se reflejan los precios por separado de vivienda, garaje y trastero, contraviniendo lo preceptuado en la Orden de 13 de marzo de 2001.

Por último, el Decreto 11/2005 por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid establece que, si en el plazo de seis meses que tiene la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para visar los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento no los devuelve visados al promotor, se entiende concedido el visado, a diferencia de lo prescrito en la Orden de 13 de marzo de 2001, en la que el silencio administrativo es negativo.

II.3.5. Escrituras de compraventa

El Decreto 11/2001 establece que los promotores de Viviendas con Protección Pública para su venta o uso propio están obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la firma del contrato o título, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación. En las escrituras deben constar expresamente las limitaciones a la facultad de disposición, en particular el referente al precio máximo de venta en segundas y posteriores



transmisiones, y la obligación de destinar la vivienda con protección pública a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes.

De igual forma, los promotores están obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o adjudicatarios en el plazo de tres meses, que podrá ser prorrogado excepcionalmente por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

En relación con el cumplimiento de estas condiciones, de acuerdo con la información aportada por la Dirección General, no se dispone de base de datos que posibilite el seguimiento de las actuaciones de los promotores tras la obtención de la calificación definitiva para dar cumplimiento a lo prescrito en el Decreto 11/2001.

Tampoco se realizan controles para verificar que el promotor ha elevado a escritura pública los contratos de compraventa en el plazo de tres meses y ha entregado las viviendas en plazo, o que los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública las ocupan en el plazo de tres meses desde su entrega, por falta de medios personales y materiales.

II.3.6. Limitaciones a la facultad de disposición de las viviendas

De acuerdo con el Decreto 11/2001, en redacción dada por Decreto 45/2002, si se ha obtenido préstamo cualificado, se puede transmitir intervivos la vivienda protegida en el plazo de cinco años, previa autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que exigirá el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas incrementadas con los intereses legales; si no hay préstamo cualificado o han pasado cinco años desde la formalización del mismo no será precisa esta autorización administrativa previa. Cuando los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio hayan obtenido subvenciones no se contemplan limitaciones a la facultad de disponer, lo que sí se regulaba en la primera redacción del Decreto 11/2001.

La legislación estatal establece un plazo de 10 años durante el cual los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no pueden transmitir intervivos ni ceder el uso de las viviendas protegidas para las que se haya obtenido préstamo cualificado, con algunas excepciones concretas para las que se requiere autorización de la Comunidad Autónoma donde se ubican las viviendas y devolución de las ayudas concedidas y sus intereses legales.

En las solicitudes de autorización para la venta se hace constar el precio por el que se tiene el propósito de enajenarla, y se solicita la autorización, con renuncia por parte de la Comunidad de Madrid, en su caso, al ejercicio del derecho de tanteo que la legislación vigente le otorga. Una vez transcurridos los plazos de resolución del derecho de tanteo y retracto (tres meses) y de la autorización de venta de la vivienda (seis meses) sin notificación de la resolución dictada, la solicitud podrá entenderse desestimada por lo que se refiere a la autorización de venta y caducado el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Comunidad de Madrid.

En las Resoluciones emitidas se hace constar la autorización de la transmisión de la vivienda protegida y la renuncia al derecho de tanteo a favor de la Comunidad de Madrid.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En el ejercicio 2006 se han solicitado 2.186 autorizaciones de transmisiones onerosas de viviendas protegidas y se han resuelto de forma estimatoria 2.617 solicitudes de este ejercicio y de los anteriores. En 2006 no se ha desestimado ninguna solicitud de venta.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, se procedió por Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a delimitar los suelos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en dicha ley. De modo que declara sometidas a derecho de tanteo y retracto en favor de la Comunidad de Madrid las transmisiones onerosas de terrenos que deban destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como las segundas o posteriores transmisiones onerosas de viviendas protegidas, que podrá llevarse a cabo exclusivamente sobre

- las viviendas de protección oficial de promoción privada calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre,
- las viviendas de protección oficial de promoción pública y
- las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, respecto de las cuales subsista el régimen legal de protección.

Igualmente preceptúa esta Orden que los propietarios de terrenos o viviendas sujetos a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid, que pretendan su transmisión onerosa, deben notificar su propósito de llevarla a cabo al Registro administrativo habilitado al efecto en la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y los adquirentes notificar posteriormente la realización de dicha transmisión.

Por tanto, a partir del 14 de octubre de 2005 ha existido habilitación legal para proceder al ejercicio de tales derechos, siempre que se trate de segundas o posteriores transmisiones y las viviendas continúen sujetas al régimen legal de protección.

El crédito presupuestario por este concepto para el año 2006 es de 350 miles de euros y las obligaciones reconocidas en el ejercicio han sido de 253 miles, que corresponden a tres adquisiciones. Desde la entrada en vigor de la Orden se han tramitado 7 expedientes administrativos en el ejercicio del derecho de tanteo y retracto que han dado lugar a 3 adquisiciones de viviendas protegidas. De ellas, solo en un caso se finaliza la compra de la vivienda, que se adscribe al IVIMA. En los otros dos expedientes, en los que la Dirección General ha resuelto ejercer el derecho de tanteo, por un importe total de 117 miles de euros, los vendedores no se personaron a la firma de la escritura de compraventa por lo que la Comunidad de Madrid presentó demanda en procedimiento ordinario. En el ejercicio 2007 ha recaído sentencia en ambos casos condenando a las partes demandadas a elevar a escritura pública el contrato de compraventa de las viviendas de protección; una de las sentencias ha sido objeto de recurso de apelación, siendo la otra firme.

La Comunidad de Madrid ha registrado en el capítulo 6.-*Inversiones Reales* del Presupuesto de Gastos el importe del precio máximo legal de estas dos viviendas, que deberían haberse imputado al concepto *Depósitos Constituidos* del capítulo 8.-*Activos*



financieros ya que estos importes han sido ingresados en la cuenta de consignaciones del Juzgado.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no ha habilitado el Registro administrativo específico al que se alude en la Orden 2907/2005, disponiendo de una aplicación informática en la que se registran las solicitudes de autorización de venta y las notificaciones de los propietarios de su propósito de vender las viviendas protegidas, a efectos del ejercicio por la Comunidad del derecho de tanteo y retracto. No se recogen, sin embargo, las comunicaciones realizadas por el Colegio de Notarios de Madrid de las compraventas de vivienda protegida llevadas a cabo, aunque está prevista su inclusión en la aplicación informática que se pondrá en funcionamiento antes de que finalice el ejercicio 2007.

Con fecha 22 de mayo de 2006 se firmó un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (hoy Consejería de Vivienda) y el Colegio Notarial de Madrid, en el que se establece que *con relación a la Orden 2907/2005... en los casos en que no se acredite suficientemente al notario la renuncia al tanteo o el decaimiento del derecho de retracto por transcurso de plazo, la Comunidad considerará suficiente que el notario consigne en la escritura la declaración del transmitente de haber cumplido con lo prescrito en dicha Orden, junto con la advertencia explícita de la posibilidad del retracto, siempre que al mismo tiempo notifique a la Comunidad por vía telemática el otorgamiento, con los datos necesarios para el ejercicio de tal derecho, a partir de cuya notificación comenzará a contarse el plazo perentorio de tres meses para retraer.*

II.3.7. Obligaciones impuestas por la Ley 2/1995 de Subvenciones de la Comunidad de Madrid

De acuerdo con la Orden de 13 de marzo de 2001, los beneficiarios de financiación cualificada están sujetos a las obligaciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid y, en particular, a las siguientes:

- Someterse a las actuaciones de comprobación a efectuar por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y a las de control de la actividad económico-financiera que correspondan a la Intervención General y a la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid.
- Comunicar a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la financiación cualificada y, en todo caso, la obtención de subvenciones para la misma finalidad procedentes de cualquier Administración o Entidad pública o privada.

El incumplimiento de estas obligaciones da lugar a la pérdida de la financiación cualificada con el reintegro de las cantidades percibidas más los intereses legales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponder conforme a lo dispuesto en la Ley de Subvenciones de la Comunidad de Madrid.

Para el control de la conurrencia de subvenciones, en la legislación estatal figura la exigencia de una declaración jurada de no haber obtenido ayudas financieras para



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

adquisición de vivienda al amparo de los planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores. Esta exigencia no figura en la legislación por la que se rigen las ayudas en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid.

La aplicación informática por la que se gestionan las ayudas concedidas con cargo a los Presupuestos de la Comunidad de Madrid incluye controles para evitar la concesión de varias ayudas a favor del mismo beneficiario. Sin embargo, estos controles no se extienden a las ayudas concedidas por otras Administraciones o Entidades públicas o privadas.

En el análisis de una muestra de expedientes de ayudas para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas y actuaciones protegidas en materia de suelo no consta documentación que acredite el cumplimiento por los beneficiarios de la obligación de declarar, en su caso, la obtención de otras subvenciones para la misma finalidad, sin que la Dirección General haya requerido su cumplimiento. Igualmente ocurre respecto a la obligación del beneficiario de comunicar las alteraciones de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la financiación cualificada. Los controles solo se realizan en las prórrogas de la subsidiación, transcurridos los cinco primeros años, y para los segundos y posteriores pagos de subvenciones, cuyo reconocimiento exige la previa comprobación de que los beneficiarios siguen reuniendo los requisitos legales.

Aunque de acuerdo con la Ley de Subvenciones el incumplimiento de estos requisitos tiene la consideración de infracción grave, durante el ejercicio 2006 no se han tramitado expedientes sancionadores, al no haber establecido la Dirección General de Arquitectura y Vivienda mecanismos específicos de control o verificación de las obligaciones fijadas legalmente.

En cuanto al momento en el que los beneficiarios deben cumplir los requisitos exigidos normativamente para tener derecho a la financiación cualificada, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda exige que sea en el momento de la presentación de la solicitud de ayuda. La demora en los procesos de tramitación de las ayudas a que se hace referencia en el apartado II.4 de este informe, da lugar a que puedan producirse modificaciones en las condiciones exigidas para tener derecho a ellas entre el momento de la solicitud y el de la concesión.

Los requisitos subjetivos y objetivos que se establecen en la normativa reguladora de la financiación cualificada deben cumplirse en el momento de la presentación de la solicitud y mantenerse cuando se resuelve la subvención ya que, en caso contrario, carecería de sentido lo preceptuado en la Ley de Subvenciones, de que toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión podrá dar lugar a la modificación de la subvención otorgada, debiendo hacerse constar esta circunstancia en las correspondientes bases reguladoras. Con este criterio, la Orden de 13 de marzo de 2001 establece como obligación del beneficiario la comunicación a la entidad concedente de dichas alteraciones.

En este sentido se pronuncia la Intervención General de la Comunidad de Madrid, en informe emitido 23 de mayo de 2007 sobre el análisis del cumplimiento de los requisitos que legitiman la concesión de la subvención.



11.3.8. Otras obligaciones legales

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no ha dado cumplimiento a lo establecido en la Orden de 3 de marzo de 2000 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (derogada por Decreto 12/2005, de 27 de enero) al no haber configurado el censo de recursos ofertados por las Corporaciones Locales para la realización de viviendas de integración social y de Viviendas con Protección Pública que puedan considerarse sostenibles.

La finalidad de este Censo, según la referida Orden, era poner a disposición de administraciones, particulares y agentes que intervienen en el proceso inmobiliario, la información sobre las facilidades, medios y recursos ofertados por las Corporaciones Locales, en forma de suelo, recursos financieros o recursos humanos, para la ejecución de determinadas Viviendas con Protección Pública en sus términos municipales, en aplicación del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid vigente en cada momento.

Por otra parte, de acuerdo con lo prescrito en la Ley 38/2003, General de Subvenciones, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ha convocado por primera vez en los ejercicios 2005 y 2006 las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid previstas en el Decreto 12/2005, de 27 de enero.

Dichas convocatorias únicamente recogen el procedimiento de concesión, que será el establecido en la Orden 1578/2005, de 11 de mayo, y la imputación presupuestaria del crédito aprobado por la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, no contienen la cuantía total máxima de las subvenciones convocadas, los requisitos para solicitar la subvención y forma de acreditarlos; tampoco se fija un plazo de presentación de solicitudes ni de resolución y notificación, ni los documentos que deben acompañarse a la petición, así como otros extremos que fija como obligatorios la Ley de Subvenciones, en su artículo 23, lo que dificulta la eficacia en el cumplimiento de los objetivos de las convocatorias.

En lo que respecta a las ayudas estatales, por Orden 1672/2006, de 12 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se aprueba para el ejercicio 2006 la convocatoria de las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 801/2005 por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, en la que sí se recogen los extremos que contempla el artículo 23 de la Ley 38/2003.

En el punto cuarto de dicha convocatoria se definen las actuaciones a las que están dirigidas las subvenciones, así como el crédito aprobado para cada una de ellas, en los términos que se recogen en el cuadro adjunto:



Cuadro II.3.3. Crédito para actuaciones

Programa: 611 Partida: 78400	Crédito aprobado (miles de euros)
Arrendamiento de viviendas	1.000
Promoción viviendas protegidas nueva construcción para arrendamiento	13.839
Promoción actuaciones protegidas en materia de suelo	1.500
Promoción actuaciones protegidas en materia rehabilitación	3.587
TOTAL	19.926

En el ejercicio 2006 el crédito aprobado en la convocatoria para la promoción de actuaciones protegidas en materia de suelo asciende a 1.500 miles de euros, mientras que las ayudas reconocidas, imputables a esta convocatoria, alcanzan el importe de 2.128 miles (la diferencia con el total de obligaciones reconocidas, 2.637 miles de euros corresponde a gastos de ejercicios anteriores) lo que es contrario al artículo 23.2.b) de la Ley 38/2003, que establece que *no podrán otorgarse subvenciones por cuantía superior a la que se determine en la convocatoria*.

Por otra parte, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid las subvenciones concedidas que exceden de 3 miles de euros, lo que incumple lo preceptuado en la Ley General de Subvenciones relativo a que las entidades concedentes publicarán trimestralmente las subvenciones concedidas en cada período con expresión de la entidad beneficiaria, cantidad concedida y finalidad o finalidades de la subvención.

II.3.9. Actuaciones sancionadoras

En el ejercicio 2006 se han iniciado 121 expedientes sancionadores, que han dado lugar a la imposición, a la fecha de realización de las pruebas de esta fiscalización, de 49 multas por un importe de 409 miles de euros, con el detalle que figura en el cuadro adjunto:



Cuadro II.3.4. Expedientes sancionadores

(miles de euros)

Causas	Número expedientes	Nº multas	Importe
Sobreprecio	87	38	165
Deficiencias constructivas	12	2	8
Renta superior	4	2	8
Entrega antes calificación	1	1	34
No incluir cláusulas	5	6	194
No elevar escritura	2		
Adjudicación sin requisitos	3		
Denegación visado	7		
Total	121	49	409

Se han analizado dos expedientes sancionadores, uno trae causa en el sobreprecio en la venta de una vivienda protegida, siendo calificada la infracción como muy grave, tipificada en el art. 153.C.1 del Reglamento de viviendas de protección oficial y sancionada con un importe de 4 miles de euros, fijándose además al promotor la obligación de reintegrar al comprador las cantidades indebidamente percibidas.

En otro expediente, la sanción tiene su origen en que otro miembro de la unidad familiar del adjudicatario es propietario de una vivienda de protección oficial, por lo que en sentencia firme de 21 de octubre de 2005, se estima la demanda de la Comunidad de Madrid, declarando lesiva para el interés público la infracción cometida por el demandado, al que se le ha impuesto una sanción de 30 miles de euros.

II.4.- Gestión de las actuaciones protegidas.

De acuerdo con la información aportada por la Dirección General, en el ejercicio 2006 la Comunidad de Madrid ha concedido 21.480 calificaciones provisionales para iniciar la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública y 15.133 calificaciones definitivas de viviendas protegidas ya terminadas, al amparo de los Planes autonómicos y estatales analizados.

Al igual que en el apartado II.3, el análisis de la gestión de las actuaciones en materia de vivienda protegida se va a referir en especial al Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid para el periodo 2001-2004 y al Plan estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005. En relación con ellos, se va a centrar en los procedimientos utilizados por la Dirección



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

General de Arquitectura y Vivienda para la tramitación de la calificación y financiación de las actuaciones de promoción, adquisición, arrendamiento y rehabilitación de Viviendas con Protección Pública, así como en el control ejercido acerca del cumplimiento de los requisitos exigidos por las normas que regulan estos dos Planes de Vivienda, sin perjuicio de que se haga también referencia a las modificaciones introducidas por los Planes autonómico y estatal para el periodo 2005-2008.

II.4.1. Promoción de viviendas protegidas

II.4.1.1. Adquisición y urbanización de suelo

La Ley 9/2001 de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 38, establece que la mitad de las viviendas edificables en el 90 por 100 del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 por 100 a viviendas de precio tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.

La distribución del suelo urbanizable y su destino a vivienda libre o protegida, de acuerdo con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo, se determina en los Planes de urbanismo municipales, que son aprobados por la Comunidad de Madrid. Una vez calificado el suelo de urbano, si es de propiedad pública, se adjudica por los Ayuntamientos por concurso tras lo cual, si el suelo está destinado a vivienda protegida, el promotor propietario puede solicitar a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda financiación cualificada para su adquisición y/o urbanización, siempre que se ajuste a los requisitos exigidos en el Plan estatal de Vivienda en vigor.

Las ayudas económicas en materia de suelo solo se contemplan en los Reales Decretos sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo de los Planes estatales.

Las principales variaciones en las condiciones de los Planes analizados en esta fiscalización afectan, de una parte, a las actuaciones protegibles que, en el Plan 2002-2005 se refieren solo a urbanización mientras que en los otros dos Planes se admite la adquisición y, de otra, a las modalidades de financiación ya que, en el Plan 2002-2005, el promotor puede optar entre préstamos cualificados y subsidiación de las cuotas o subvenciones, mientras que en el Plan 2005- 2008 sólo se pueden solicitar subvenciones.

Los requisitos exigidos en los dos últimos Planes a los promotores para acceder a las ayudas financieras en materia de suelo son:



Cuadro II.4.1. Condiciones para acceder a las ayudas financieras en materia de suelo.

Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización
Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, la construcción de al menos un 50 por 100 de las viviendas protegidas de nueva construcción.
Adjuntar una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto

La financiación cualificada en el Plan 2002-2005 consiste en préstamos cualificados, concedidos en el marco de los convenios establecidos por la Administración General del Estado con entidades bancarias, y la subsidiación de las cuotas de estos préstamos o en subvenciones directas. La subsidiación no genera gasto presupuestario en la Comunidad de Madrid, ya que es abonada directamente por el Estado.

En lo que respecta a las subvenciones, las concede la Comunidad de Madrid con cargo a sus Presupuestos y la Administración General del Estado transfiere anualmente a la Comunidad un importe para financiarlas. Estos importes se determinan, por una parte, en Convenios plurianuales para áreas prioritarias, suscritos por ambas Administraciones, en los que se fijan una serie de actuaciones/objetivos que la Comunidad debe justificar con posterioridad al Estado y, por otra, por las Resoluciones de la Administración General del Estado para las áreas no prioritarias, que son emitidas de acuerdo con las autorizaciones de ayudas que va aprobando la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

A fin del ejercicio 2006, el importe de los compromisos adquiridos para actuaciones pendientes en materia de suelo durante este ejercicio y los anteriores, por Acuerdos de la Comisión bilateral Administración General del Estado-Comunidad de Madrid, en el ámbito del Convenio suscrito por ambas Administraciones, o por Resoluciones del Ministerio competente en materia de vivienda, asciende a 22.697 miles de euros, cantidad que ha sido aportada a fin del mes de diciembre por la Administración Central para financiar estas actuaciones, pero que no ha generado crédito en el Presupuesto de Gastos de la Comunidad, tal como se refleja en el apartado II.2 de este informe.

De acuerdo con la actuaciones acordadas, a fin del ejercicio 2006 está pendiente la concesión de ayudas para 7 proyectos ya aprobados, cuyas anualidades de 2006 alcanzan el importe es de 20.290 miles de euros, que no han podido ser tramitadas por no disponer de crédito presupuestario.

En lo que respecta a los préstamos cualificados con subsidiación, no se ha podido determinar el número de solicitudes presentadas por carecer la Dirección General de una aplicación informática para su tramitación.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

En relación con la gestión de la financiación cualificada en materia de suelo, es de destacar lo siguiente:

- No existe un modelo normalizado de solicitud de ayudas
- La tramitación de las subvenciones no se realiza a través de un programa informático, lo que dificulta el seguimiento de los plazos de tramitación y resolución de estas ayudas, así como su control.
- En la tramitación de estas subvenciones, se ha constatado que se notifica a los promotores la concesión de las ayudas antes de que la Administración General del Estado emita la correspondiente Resolución o acta autorizándolas.
- La concesión o denegación de las ayudas no se realiza mediante Resolución de la Dirección General, con notificación formal a los interesados.
- En la muestra de expedientes de concesión de ayudas tramitados durante el ejercicio 2006 se ha comprobado que la documentación presentada es la que contempla la normativa aplicable.

II.4.1.2. Calificación provisional y definitiva

De acuerdo con la Ley 6/1997 de protección pública a la vivienda en la Comunidad de Madrid, para que una vivienda sea considerada de protección pública debe ser calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

De igual forma, en las normas autonómicas y en las estatales que regulan la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico, la primera condición para acceder a la financiación cualificada es la calificación de las viviendas como protegidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

En este apartado se analiza el cumplimiento de las condiciones y plazos establecidos para la concesión de la calificación de las viviendas con algún régimen de protección pública.

La solicitud de calificación provisional y definitiva la realizan los promotores de las viviendas en los plazos y con las condiciones que establece el Decreto 11/2001 (modificado por los Decretos 45/2002 y 108/2004), y debe ir acompañada de la documentación técnica y jurídica prevista en estas normas.

II.4.1.2.1. Plazos

Los plazos establecidos por la legislación autonómica para la solicitud y concesión de las calificaciones provisional y definitiva son los que figuran en el siguiente cuadro:



Cuadro II.4.2. Plazos para la calificación como protegidas de las viviendas

ASPECTOS GENERALES		PLAN VIVIENDA CM 2001-2004	
		<i>Decretos</i>	<i>Ordenes</i>
		<i>Decreto 11/2001 (Modificado por D. 45/2002, y por D. 108/2004)</i>	<i>Orden de 13 de marzo de 2001 (modificada por Orden de 4 de julio de 2002, 13 de diciembre de 2002 y 24 de octubre de 2003)</i>
CALIFICACIÓN PROVISIONAL	Fecha finalización presentación solicitud calificación provisional de VPP	Hasta 31/12/2004, pudiendo solicitarse con posterioridad en determinados supuestos	
	Subsanación requisitos o documentación	Disp. Adic 8ª (redacción Decreto 45/2002)	Art. 4
	Resolución por Director General		10 días hábiles Artículo 5
	<i>Plazo</i> <i>Silencio:</i> <i>Positivo</i>	3 meses <i>Art. 13.2</i>	3 meses <i>Art. 9.4</i>
Modificación proyecto ejecución. Plazo Resolución		3 meses <i>Art. 14</i> Silencio advo. positivo	3 meses <i>Art. 9.5</i> Silencio advo. positivo
Comunicación comienzo y final de las obras por promotores		15 días siguientes <i>Art. 15.2</i>	
CALIFICACIÓN DEFINITIVA	Plazo solicitud calificación definitiva desde obtención calificación provisional	30 meses, prorrogables con carácter excepcional, hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido	
		24 meses en 2ª y posteriores fases de la promoción <i>Art. 15</i>	
	Resolución por Director General	3 meses	
	<i>Plazo</i> <i>Silencio:</i> <i>Negativo</i>	<i>Art. 16.3</i>	

VPP.- Según lo dispuesto en el Decreto 11/2001, las solicitudes de calificación provisional de Viviendas con Protección Pública pueden presentarse hasta el 31 de diciembre de 2004, aunque también puede hacerse con posterioridad si derivan de actuaciones iniciadas anteriormente, tales como la adjudicación de suelo a través de Consorcios Urbanísticos, la suscripción de Convenios por la Comunidad de Madrid con entidades públicas y privadas y la declaración de Zonas de Rehabilitación Integrada.

Una vez presentada la solicitud, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda dispone de un plazo de tres meses para dictar Resolución, considerándose otorgada a todos los efectos si en este plazo no se ha notificado la resolución expresa.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

VPO.- Para las viviendas de protección oficial de promoción privada, la Ley de la Comunidad de Madrid 1/2001, de 29 de marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos, establece como plazo máximo de resolución y notificación para la calificación provisional un mes y, para la calificación definitiva, tres meses. El silencio administrativo tiene efecto estimatorio en la calificación provisional y desestimatorio en la definitiva.

Por su parte, los promotores de Viviendas con Protección Pública disponen de un plazo de treinta meses, desde la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva acompañada de la correspondiente documentación técnica y económica.

El personal técnico comprueba que las obras se han realizado de acuerdo con lo estipulado en la calificación provisional y, una vez emitidos los informes técnicos y administrativos favorables, la Dirección General resuelve y notifica al interesado la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses, dentro del cual puede requerir al promotor la subsanación, en el plazo de 10 días, de las deficiencias detectadas, en su caso.

De acuerdo con la información aportada por la Dirección General sobre las solicitudes y concesiones de calificación provisional y definitiva para actuaciones con financiación a cargo de los Planes de Vivienda autonómico para el periodo 2001-2004 y estatal 2002-2005 y posteriores, esta Cámara ha elaborado el siguiente cuadro resumen de los plazos medios de tramitación de las calificaciones a 31 de diciembre de 2006.

Cuadro II.4.3. Tiempo medio de tramitación de la calificación

(meses)

PLAN	Solicitud-concesión calificación provisional	Calificación prov. - solicitud cal. def.	Solicitud-concesión calificación definitiva
Autonómico 2005-2008	7,5	9,7	1,9
Autonómico 2001-2004	9,6	18,7	4,0
Estatal 2002-2005	13,9	22,2	5,5

Del análisis de la información aportada se deduce que, con excepción de la concesión de la calificación provisional, cuya tramitación excede por término medio los plazos previstos en las normas, el resto de los trámites se resuelven en plazo. No obstante, se han detectado los siguientes desfases en los tiempos de tramitación:

- Existen solicitudes de calificación provisional resueltas en periodos que superan los 4 años o no resueltas sin que se hayan archivado las actuaciones.
- Se ha comprobado la existencia de 75 promociones, que comprenden 8.231 viviendas, que han superado el plazo de 30 meses desde la concesión de la calificación provisional hasta la solicitud de la calificación definitiva.



- De las 645 promociones, que comprenden 42.947 viviendas, de los Planes autonómico para el periodo 2001-2004 y estatal 2002-2005 que habían obtenido calificación definitiva en las fechas de realización de esta fiscalización (julio de 2007), el 47% de los correspondientes al Plan autonómico y el 55% de los del Plan estatal han sido resueltos en un plazo superior a los 3 meses.

Las razones de la dilación de los plazos radican en el incumplimiento por los promotores del plazo de 10 días establecido por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC) y la Orden de 13 de marzo de 2001, para la subsanación de los errores o la aportación de la documentación preceptiva, sin que la Dirección General considere desistida la solicitud. A esto contribuye que la aplicación informática utilizada para la tramitación de las calificaciones, no permite el seguimiento global de los plazos del procedimiento interno (examen de la documentación, requerimientos a los interesados para subsanar deficiencias, contestación a los requerimientos, etc.).

Con objeto de conocer las actuaciones realizadas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para aclarar la situación de los expedientes al cierre del ejercicio fiscalizado, así como las acciones ejercidas para su depuración en los casos que proceda, se han analizado expedientes en los que no se ha concedido la calificación provisional o que, habiéndose concedido la calificación provisional, no se ha solicitado calificación definitiva.

Del análisis de estos expedientes así como de la documentación aportada por la Dirección General se deduce lo siguiente:

- En el impreso normalizado de solicitud de calificación definitiva no figura toda la documentación exigida en las normas.
- Se ha verificado la existencia de 42 expedientes de promoción de construcción de viviendas por entidades privadas, con cédula de calificación provisional concedida, en los que los promotores han superado el plazo de 30 meses para la solicitud de la calificación definitiva, sin que hayan solicitado prórroga de los plazos. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no ha actuado para corregir esta situación, instando a los promotores para que acrediten la situación de estas viviendas y desconoce si las viviendas, calificadas provisionalmente en régimen de protección, han sido terminadas y están ocupadas.
- En los expedientes que han sido archivados sin obtener la calificación definitiva de las viviendas por haberse producido la caducidad de las actuaciones, de manera que las viviendas no tienen la naturaleza de protegidas, no hay constancia de que la Comunidad de Madrid haya comunicado a los Ayuntamientos respectivos tales actuaciones para que actúen en consecuencia en relación con el suelo, dadas las limitaciones derivadas del planeamiento urbanístico.
- De los expedientes solicitados, cinco no han sido aportados por la Dirección General alegando que no se han localizado en los archivos, lo que pone en evidencia deficiencias en la custodia de los expedientes.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Según ha certificado la Dirección General, en el ejercicio 2007 se están revisando los expedientes con el fin de declarar la caducidad de aquellos en los que, obtenida la calificación provisional y transcurrido el plazo para la solicitud de calificación definitiva, no ha sido solicitada por el promotor; así como aquellos en los que, habiendo solicitado la calificación provisional, no se ha contestado a los requerimientos efectuados por la Administración. Para el desarrollo de estas actuaciones regularizadoras es necesario tener en cuenta que, en los términos que fija la Orden de 4 de julio de 2002, por la que se modifica parcialmente la Orden de 13 de marzo de 2001, aplicable a las situaciones creadas a su amparo, *la calificación urbanística de los terrenos sobre los que vaya a construirse condiciona la promoción de las Viviendas con Protección Pública*, de modo que el hecho de que no se construyan este tipo de viviendas debe ser puesto en conocimiento de la Administración competente en materia de ordenación urbanística, a efecto de las posibles sanciones. De igual forma, la Dirección General, en el momento de regularizar estos expedientes ha de considerar lo preceptuado en la Orden de 4 de julio, en los términos de que *la calificación provisional, una vez otorgada, sólo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

II.4.1.2.2. Denegación de la calificación definitiva

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor posibilita a los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas para que puedan optar entre:

- Resolver el contrato o título con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revalorizadas; o
- Solicitar a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación, la rehabilitación del expediente a su favor, con subrogación en el préstamo concedido al promotor.

Se ha solicitado la relación y los expedientes de denegación de calificación definitiva al amparo de todos los Planes de Vivienda objeto de esta fiscalización. Tan sólo se han denegado cuatro solicitudes de calificación definitiva, todas ellas de Planes autonómicos, según el siguiente detalle:

Cuadro II.4.4. Expedientes con calificación definitiva denegada

PLAN	Fecha solicitud CP	Fecha concesión CP	Fecha solicitud CD	Fecha concesión CD	Fecha denegación
1997-2000	18/11/1999	14/06/2000	n. c.	Denegada	03/08/2004
2001-2004	20/04/2001	25/05/2001	n. c.	Denegada	02/07/2004
2001-2004	31/05/2001	14/02/2003	n. c.	Denegada	23/11/2004
2001-2004	17/06/2002	22/09/2003	23/05/2006	Denegada	11/04/2007



Del análisis de los tres expedientes aportados ya que uno no se entregó por estar extraviado, se deduce lo siguiente:

- En ninguno de los expedientes se había solicitado la rehabilitación por parte de los adquirentes.
- En dos de las promociones las viviendas estaban ocupadas y no se permitió el acceso a los técnicos lo que, junto a las deficiencias técnicas comprobadas, dio lugar a la denegación de la calificación definitiva que, en un caso, ni siquiera se había solicitado. Tan sólo en una de ellas se han impuesto sanciones al promotor por importe de 0,15 miles de euros por cada una de las 156 viviendas afectadas, con lo que el importe total de la sanción es de 23 miles de euros.

En la otra promoción a la que se denegó la calificación en el ejercicio 2004 por impedir el acceso a los técnicos en la visita de inspección, la Dirección General no ha procedido a instruir expediente sancionador en aplicación de lo regulado en la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid que, en su artículo 8.g), califica dicha infracción como muy grave.

La denegación de la calificación definitiva, si no se rehabilita el expediente, deja a la promoción en un régimen que no es el de la protección pública por lo que los promotores han obtenido viviendas sin limitaciones de disposición en suelo con limitaciones. Teniendo en cuenta las determinaciones sobre los usos del suelo que contempla la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, este hecho debe ser puesto en conocimiento de la Administración competente en materia de ordenación urbanística a efectos de las posibles sanciones previstas en esta Ley.

Por último, se han anulado 91 expedientes de calificación de promociones con financiación del Plan de Vivienda autonómico para el periodo 2001-2004 y 2 expedientes de calificación con financiación estatal al amparo del Plan 2002-2005.

Se han solicitado dos expedientes para su análisis, que no se han aportado por estar extraviados, lo que indica serias deficiencias en la custodia de la documentación por parte de la Dirección General.

II.4.1.3 Financiación cualificada

La financiación cualificada a los promotores de viviendas protegidas para venta y para uso propio, agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, en el Plan autonómico para el periodo 2001-2004, consiste en préstamos cualificados concedidos por entidades de crédito en el marco del Convenio suscrito con la Comunidad de Madrid, por importe del 80% del precio máximo de venta o adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, en el caso de promotores individuales para uso propio, con un plazo de amortización de 20 años.

En la promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, con o sin opción de compra, y de viviendas de integración social, la financiación cualificada incluida en este Plan consiste en préstamos cualificados con subsidiación de las cuotas



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

y subvenciones concedidas en función del número de viviendas efectivamente arrendadas.

Las subvenciones pueden ser anticipadas en todo o en parte. Si se anticipa la subvención, se exige al promotor un aval bancario que garantice el importe percibido durante el período que transcurra desde el cobro de la subvención hasta su justificación. Posteriormente, cuando vayan arrendándose las viviendas de la promoción, al visarse los contratos de arrendamiento, las cuantías de las subvenciones correspondientes a esas viviendas se cancelarán contra el anticipo; solo cuando el número de visados de contratos haya cancelado la totalidad del anticipo, podrá procederse al abono de la subvención por la parte no anticipada, en su caso.

En el Plan de Vivienda del Estado 2002-2005 se regula la concesión a los promotores de viviendas protegidas para venta de préstamos cualificados del 80% del precio máximo de venta, por entidades de crédito en el ámbito del Convenio suscrito con el Estado.

Si la promoción va destinada al arrendamiento, incluida la adquisición de viviendas existentes para su cesión en arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento, al préstamo cualificado se añade la subsidiación de las cuotas y una subvención, que puede anticiparse hasta el 50% de su importe. El anticipo puede alcanzar la totalidad de la subvención si el promotor se compromete a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo se sitúe en 1 punto porcentual menos que las rentas máximas anuales fijadas en el Real Decreto 1/2002. Las cantidades anticipadas deben ser garantizadas mediante aval bancario que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

El reconocimiento del derecho a financiación cualificada tanto estatal como autonómica en el ámbito de la Comunidad de Madrid corresponde en todo caso a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Sin embargo, el gasto que supone la subsidiación de préstamos con financiación estatal es abonado directamente por la Administración General del Estado, con cargo a sus Presupuestos.

Las condiciones exigidas para el acceso de los promotores a financiación cualificada son las que figuran en el siguiente cuadro:



Cuadro II.4.5. Requisitos exigidos a los promotores para acceder a la financiación de la vivienda con protección pública

Decreto 11/2001, de 25 de enero.	Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
Que sea calificada como vivienda de protección pública, por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda	Que las actuaciones hayan sido calificadas como protegidas.
Que las viviendas tengan una superficie construida máxima de 150 m ² .	Que las viviendas tengan una superficie útil máxima de 90 m ² .
Precios máximos establecidos por Orden de 21 de junio de 2002: - VPP hasta 110 m ² y VPO Régimen general: 1.040,42 euros por m ² - VPP de mas de 110 m ² y Viviendas de precio tasado o libre: 1.300,57 euros por m ² - VPO Régimen especial: 936,41 euros por m ² . A estos precios máximos se les podrá aplicar los coeficientes de los municipios singulares	Precio máximo: 973,08 euros por m ² (1,56 veces el precio básico a nivel nacional por m ² de superficie útil). En municipios singulares se aplicarán los incrementos máximos.

El criterio para la obtención de financiación autonómica o estatal viene determinado por el Decreto 11/2001, según el cual la financiación cualificada prevista en él para la promoción de Viviendas con Protección Pública destinadas, bien a la venta o uso propio, bien al arrendamiento, se otorgará a aquellas viviendas que no cumplan los parámetros en cuanto a superficies útiles que se prevén en el Real Decreto 1/2002 para obtener financiación cualificada estatal, es decir, aquellas cuya superficie útil supere los 90 m².

Se han analizado los procedimientos de gestión de la financiación cualificada a los promotores, distinguiendo los préstamos cualificados con o sin subsidiación y las subvenciones a los promotores de viviendas para arrendamiento. Asimismo, de la relación de promociones de viviendas protegidas con financiación cualificada aportada por la Dirección General se ha seleccionado una muestra de expedientes con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación estatal y autonómica para el acceso a estas ayudas, así como el control ejercido por la Dirección General en relación con dicho cumplimiento.

En el análisis realizado se han encontrado las siguientes incidencias:

- La Dirección General no dispone de modelos normalizados para la solicitud de financiación cualificada por los promotores, con lo que incumple la Ley 30/1992 RJAPPAC, que exige a las Administraciones Públicas que establezcan modelos y sistemas normalizados de solicitudes cuando se trate de procedimientos que impliquen la resolución numerosa de una serie de procedimientos, como es el caso.
- No se han establecido plazos en la legislación para la finalización del derecho a la presentación de la solicitud de financiación cualificada por los promotores. Una vez obtenida la calificación provisional de las viviendas, los promotores de viviendas pueden solicitar la subvención, acompañando la documentación



acreditativa del derecho, durante todo el periodo de vigencia del Plan de Vivienda al amparo del cual se le ha concedido la calificación.

- Tampoco existe una aplicación informática para la gestión de las ayudas a la promoción en la que quede constancia de la documentación aportada y las fechas de las distintas fases del procedimiento. Sí existe una aplicación informática que permite un control adecuado de la gestión de los préstamos concedidos, con excepción de la prórroga de la subsidiación de cuotas, que no está incluida en la aplicación, lo que dificulta el control de la extinción del derecho a la subsidiación.
- En la relación de expedientes de ayudas aportada por la Dirección General se ha constatado que los tiempos medios de tramitación de las ayudas se sitúa entre los 15 y 17 meses. La causa principal de esta dilación se encuentra en que, ante los defectos en la documentación aportada por el promotor, se le requiere telefónicamente para que los subsane, sin que quede constancia en el expediente del plazo otorgado ni de su cumplimiento, lo que dificulta el control por la Administración de dichos plazos y el archivo del expediente, en su caso.
- En dos de los expedientes seleccionados, en los que se había anticipado el 100% de la financiación autonómica y el 50% de la estatal y se había constituido aval como garantía de las cantidades anticipadas, se han presentado por el promotor para su visado los contratos de arrendamiento suscritos que, a la fecha de realización de las pruebas de esta fiscalización, no alcanzan la totalidad de las viviendas de la promoción.

Por otra parte, en los controles que realiza la Dirección General de Arquitectura y Vivienda ha detectado que algunos de los contratos presentados no reúnen las condiciones exigidas para su visado, por lo que ha requerido al promotor para la subsanación de las deficiencias observadas, sin que se haya acreditado la corrección de las mismas en el plazo de diez días que determina la LRJPAC y la Orden de 13 de marzo de 2001, transcurrido el cual se denegará mediante resolución el visado. Además, la Dirección General desconoce la situación de dichas viviendas, al no efectuar inspecciones físicas para comprobar si están o no ocupadas.

A pesar de todo lo expuesto, se han devuelto los avales constituidos por los promotores sin que haya quedado acreditado que se haya justificado la subvención anticipada y cobrada, por lo que no procedía su devolución, en los términos que regulan la Orden de 13 marzo y el Real Decreto 1/2002.

- El Decreto 45/2002, de 14 de marzo, que modifica parcialmente el Decreto 11/2001, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, reconoce la posibilidad a los promotores, adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de cambio de la subsidiación del préstamo cualificado por una subvención en un único pago. Este derecho ha sido ejercido hasta ahora por 5 promotores de viviendas de integración social, de los que se han seleccionado 2 expedientes para su examen sin que se hayan encontrado deficiencias.



II.4.2. Adquisición y arrendamiento de viviendas protegidas.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2001, el acceso a la vivienda con protección pública puede ser, con carácter general, en propiedad o en arrendamiento. El acceso en propiedad es por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí, en comunidad o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia habitual y permanente. A estos efectos, se entiende por adquirentes a los compradores y por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

En cualquier caso, los adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios y promotores individuales para uso propio deben cumplir las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda.

En el apartado III.3.3 de este informe se han analizado estas condiciones, su evolución y los procedimientos de selección de los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas protegidas.

II.4.2.1. Financiación cualificada

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, dentro del marco competencial propio establecido por el Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, gestiona y tramita todas las solicitudes de financiación cualificada presentadas por los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio y arrendatarios para su concesión al amparo de los Planes de Vivienda de la Comunidad de Madrid o de los Planes estatales de Vivienda y suelo.

La financiación cualificada a los promotores para uso propio, adquirentes y adjudicatarios incluida en el Plan de Vivienda autonómico para el periodo 2001-2004 consiste en préstamos cualificados y ayudas económicas directas, que pueden ser subvenciones directas o la subsidiación de los préstamos.

En el Decreto 12/2001 se establecen también ayudas a los adquirentes de viviendas libres o protegidas en segunda o posteriores transmisiones que consisten en una subvención de hasta el 5% del precio de venta de la vivienda.

La financiación autonómica a los arrendatarios consiste en subvenciones por cuantía equivalente al importe de la fianza legal o a la renta del primer año de arrendamiento si cumplen determinadas condiciones. En arrendamiento con opción de compra la subvención es de hasta el 15% del precio de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra.

En el Plan estatal 2002-2005, la financiación a los promotores para uso propio, adquirentes y adjudicatarios consiste también en préstamos cualificados y ayudas económicas directas y, a los adquirentes de viviendas libres o protegidas en segunda o posteriores transmisiones, un préstamo cualificado, que puede alcanzar el 80% del precio de la vivienda. Además, si se trata de acceso a la primera vivienda, el adquirente puede optar a la subsidiación del préstamo y a ayudas directas a la entrada.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

La financiación estatal a los arrendatarios también consiste en subvenciones hasta un importe del 40% de la renta anual a satisfacer, con un importe máximo.

Las condiciones requeridas para el acceso a la financiación cualificada para la adquisición de viviendas de nueva construcción, de viviendas existentes en 2ª o posteriores transmisiones y para el arrendamiento son las que se reflejan en los siguientes cuadros:

Cuadro II.4.6. Requisitos exigidos a los adquirentes para acceder a la financiación de la vivienda con protección pública

Adquisición de vivienda de nueva construcción	Plan autonómico 2001-2004	Plan estatal 2002-2005
Superficie máxima útil/construida	Superficie construida: 110 m ² o 150 m ² si es familia numerosa.	Superficie útil: 90 m ² o 120 m ² si es familia numerosa.
Ingresos familiares	Hasta 5,5 veces el SMI para la obtención de préstamo cualificado. Hasta 3,5 veces el SMI para la obtención de subvenciones.	Hasta 5,5 veces el SMI para préstamo cualificado. Hasta 4,5 veces el SMI para primer acceso a la vivienda en propiedad, subsidios de préstamos y ayudas estatales directas a la entrada. Hasta 3,5 veces el SMI para primer acceso a la vivienda en propiedad y ayudas a la entrada.
Otros		Los beneficiarios no pueden haber obtenido financiación cualificada estatal en los 10 años anteriores a la solicitud.
Precios máximos de venta	Establecido por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 21 de junio de 2002: Viviendas con Protección Pública hasta 110m ² y Viviendas de Protección Oficial Régimen General: límite máximo de 1.040,42 euros por m ² . Viviendas con Protección Pública de más de 110 m ² , Viviendas de precio tasado o libre: límite máximo de 1.300,57 euros por m ² . Vivienda Protección Oficial Régimen Especial: límite máximo de 936,41 euros por m ² . A estos precios máximos se les podrá aplicar los coeficientes de los municipios singulares .	Límite: 973,08 euros por m ² (1,56 veces el precio básico a nivel nacional por m ² de superficie útil). En municipios singulares se aplicarán incrementos máximos.



Cuadro II.4.7. Requisitos exigidos a los adquirentes para acceder a la financiación de la vivienda con protección pública

Adquisición de viviendas protegidas existentes, en 2ª o posterior transmisión, o de viviendas libres de nueva construcción.	Plan autonómico 2001-2004	Plan estatal 2002-2005
	Superficie máxima útil/construida	No se establece.
Ingresos familiares	Hasta 3,5 veces el SMI	Hasta 5,5 veces el SMI para préstamo cualificado. Hasta 4,5 veces el SMI para primer acceso a la vivienda en propiedad, subsidios de préstamos y ayudas estatales directas a la entrada. Hasta 3,5 veces el SMI para primer acceso a la vivienda en propiedad y ayudas a la entrada.
Otros		Los beneficiarios no pueden haber obtenido financiación cualificada estatal en los 10 años anteriores a la solicitud.
Precios máximos de venta	En vivienda libre, el precio máximo de venta no excederá de 120.202 euros. En vivienda protegida, en 2ª o posteriores transmisiones, será el que corresponda según las normas que le sean de aplicación, siempre que no exceda de los 120.202 euros.	No podrá superar el de las viviendas calificadas en la misma fecha de la transmisión y en la misma localidad. En 2ª transmisión, el precio máximo de venta no podrá superar 1,25 veces el precio básico a nivel nacional por m ² de superficie útil del momento de la transacción.

Cuadro II.4.8. Requisitos exigidos a los arrendatarios para acceder a la financiación de la vivienda con protección pública

Arrendamiento	Plan autonómico 2001-2004	Plan autonómico 2001-2004	Plan estatal 2002-2005
	VPPA	VPPAJOC	
Superficie máxima útil/construida	VPPA: Superficie construida: 110 m ² . VPPM: Superficie construida: de 80 m ² .	Superficie construida: 70 m ²	Superficie útil: 90 m ²
Ingresos familiares	Inferiores a 2,5 veces el SMI	Inferiores a 5,5 veces el SMI.	Inferiores a 15.792 euros.
Renta máxima anual.	a) Para VPPA sin derecho de opción de compra : 7% si la vinculación de las viviendas al régimen de protección pública es por 10 años y 4% si es por 25 años. c) Para VPPM : 3,7%.	7% del precio máximo.	Entre el 2%, y el 9% del precio máximo.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

El tipo de financiación, estatal o autonómica, que se concede a los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio está determinado por la financiación a los promotores que figura en la calificación definitiva de las viviendas, de forma que según dicha financiación se haya concedido al amparo de la legislación estatal o autonómica, las ayudas serán las reguladas en la misma norma.

En lo que respecta a las ayudas a los arrendatarios, el acceso a la financiación estatal o autonómica no está determinado por la legislación, por lo que deben ser los interesados los que se acojan a una u otra financiación.

Del análisis de la tramitación de estas ayudas es de destacar lo siguiente:

- En las ayudas concedidas para la adquisición de viviendas protegidas existentes en segunda o posterior transmisión o de viviendas libres de nueva construcción, reguladas por Decreto 12/2001, en relación con el cumplimiento de lo previsto en la Orden de 3 de julio de 2001, reguladora de las bases para la concesión de estas ayudas para el periodo 2001-2004, se ha verificado que en el 80% de los expedientes analizados no consta que el beneficiario haya cumplido lo prescrito en la referida Orden, relativo a la obligación de acreditar, en el plazo de 6 meses desde la fecha de abono de la ayuda, que la limitación a la facultad de disposición consta en el Registro de la Propiedad. Es decir, que no se puede transmitir la vivienda intervivos ni ceder su uso por ningún título en el plazo de 5 años desde la concesión de la subvención, sin recabar autorización de venta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, previo reintegro de la subvención recibida. Tampoco constan actuaciones de la Dirección General para verificar el cumplimiento de dicha obligación por el beneficiario, ni requerimientos solicitando el reintegro de la ayuda percibida.

En consecuencia, se puede afirmar que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no ha articulado mecanismos de control para verificar el cumplimiento por los beneficiarios de la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad de la limitación a la facultad de disposición de estas viviendas.

- Aunque el tipo de financiación, estatal o autonómica, para los arrendatarios no está determinado en la legislación, se han tramitado ayudas en función de los metros cuadrados que tenga la vivienda. Este criterio procede de la incorrecta aplicación a los arrendatarios de una Instrucción interna para la financiación a los promotores y ha generado, al menos, 17 denegaciones de ayudas con arreglo al Decreto 11/2001 por presentar la solicitud fuera del plazo de 2 meses establecido que, si hubieran sido tramitadas al amparo de la Orden de desarrollo del Real Decreto 1/2002, en el que el plazo de solicitud es de 4 meses, podrían haber sido concedidas.
- La tramitación de las ayudas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda se inicia con la solicitud por los adquirentes de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o por los arrendatarios, que se presenta en modelos normalizados, acompañados de la documentación justificativa que se relaciona en la normativa aplicable.

Las ayudas se gestionan mediante una aplicación informática en la que se registran las condiciones que han de cumplir los beneficiarios para tener



derecho a la financiación cualificada. En la aplicación se han detectado las siguientes deficiencias:

- Cuando la documentación no está completa y se requiere su subsanación, la aplicación no permite un seguimiento del cumplimiento de los plazos establecidos en la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ya que en ella figura como fecha de envío la de emisión del requerimiento y no la del acuse de recibo, que marca el inicio del plazo.
- No figura en la aplicación la información sobre la concesión al promotor de un préstamo cualificado que da derecho al adquirente a su subrogación, lo que motiva la necesidad de recabar esta información individualmente, con los consiguientes retrasos en la tramitación de las ayudas.

De acuerdo con la información que contiene la aplicación de gestión de las ayudas, a 31 de diciembre de 2006 se han tramitado las siguientes ayudas para la adquisición y el arrendamiento de viviendas protegidas al amparo de los Planes de Vivienda autonómico y estatal para los periodos 2001-2004 y 2002-2005, respectivamente. Se han incluido también las solicitudes presentadas hasta fin de 2006 al amparo de los Planes para el periodo 2005-2008.

Cuadro II.4.9. Ayudas para la adquisición

Planes autonómicos	Nº Solicitudes	Resoluciones aprobatorias	Resoluciones denegatorias
Plan 2001-2004	6.267	4.030	1.219
Planes estatales	Nº Solicitudes	Resoluciones aprobatorias	Resoluciones denegatorias
Plan 2002-2005	5.727	3.259	523
Plan 2005-2008	517	195	4

Cuadro II.4.10. Ayudas para el arrendamiento

Planes autonómicos	Nº Solicitudes	Resoluciones aprobatorias	Resoluciones denegatorias
Plan 2001-2004	258	73	26
Planes estatales	Nº Solicitudes	Resoluciones aprobatorias	Resoluciones denegatorias
Plan 2002-2005	447	31	186
Plan 2005-2008	74	0	0



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

No figuran solicitudes al amparo del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid para el periodo 2005-2008 porque, a fin del ejercicio 2006, no se había iniciado todavía la tramitación de las solicitudes de ayudas presentadas, cuyo número no ha sido facilitado por la Dirección General, por no estar disponible la aplicación informática necesaria para la tramitación de los expedientes acogidos a este Plan.

De las solicitudes de ayudas para la adquisición es de destacar el elevado número pendiente de Resolución, correspondiendo la mayoría a las financiadas con arreglo a los Planes estatales. En efecto, del Plan autonómico para el periodo 2001-2004 se han aprobado el 64% y denegado el 19%, estando el resto pendiente de Resolución. De las solicitudes al amparo del Plan estatal 2002-2005 han obtenido Resolución aprobatoria un 57%, denegatoria el 9% y están pendientes el 34%. Del Plan estatal 2005-2008 se han aprobado un 37%, denegado un 1% y están pendientes el 62% restante, debido a que la aplicación informática existente para su gestión no se puso en funcionamiento hasta el 26 de octubre de 2006.

En lo que respecta a las ayudas al arrendamiento, destaca el escaso número de Resoluciones aprobatorias en todos los Planes analizados, en especial de las solicitadas al amparo de la legislación estatal, cuya causa principal está en la falta de adecuación de los requisitos de renta máxima a pagar establecidos en las normas con los alquileres reales en la Comunidad de Madrid. También en estas ayudas están pendientes de Resolución el 62% de las solicitadas al amparo del Plan de la Comunidad de Madrid para el periodo 2001-2004, el 51% de las solicitadas con financiación estatal del Plan 2002-2005 y el 100% de las solicitadas con arreglo al último Plan estatal.

Para averiguar la causa de estos retrasos se han analizado los plazos de las distintas fases de tramitación de las ayudas.

II.4.2.1.1. Plazos de tramitación de las ayudas

El único plazo establecido para la solicitud de ayudas para la adquisición en la normativa autonómica se refiere a los solicitantes de préstamo directo, para los que fija un plazo de 6 meses desde la calificación definitiva o el otorgamiento de la escritura pública.

Para las ayudas al arrendamiento el Decreto 11/2001 establece que los contratos habrán de aportarse por el promotor para su visado dentro del plazo máximo de dos meses desde la fecha de su celebración, plazo en el que deberá también presentarse la solicitud de financiación cualificada para el arrendatario.

Este plazo es de cuatro meses para las ayudas al inquilino solicitadas al amparo del Real Decreto 1/2002.

El plazo máximo para la resolución del procedimiento por la Dirección General es de 6 meses, transcurridos los cuales sin haber recibido notificación de la Resolución adoptada, la solicitud se entiende desestimada.

Con el fin de comprobar el cumplimiento de los plazos en la gestión de estas ayudas, con la información aportada por la Dirección General, esta Cámara ha elaborado un cuadro resumen de los tiempos medios de tramitación de todos los expedientes del



Plan autonómico para el periodo 2001-2004 que han tenido ejecución presupuestaria en el ejercicio 2006, en el que se han separado las siguientes fases:

- Tiempo de alta del expediente: son los días transcurridos desde la entrada en registro de la solicitud de ayuda hasta su alta en la aplicación informática.
- Tiempo desde el alta hasta la propuesta de Resolución: días transcurridos desde el alta del expediente hasta el envío a la Intervención delegada de la documentación aportada por el solicitante de la ayuda y la propuesta de Resolución.
- Tiempo hasta el reconocimiento de la obligación: tiempo utilizado en la fiscalización de la documentación presentada, subsanación de reparos y contabilización del gasto por la Intervención delegada y la Oficina presupuestaria.

Cuadro II.4.11. Tiempo de tramitación de las ayudas

(meses)

Tipo de ayuda	Nº expedientes	Tiempo medio alta del expediente	Tiempo medio desde el alta hasta propuesta de Resolución	Tiempo medio hasta reconocimiento obligación	Tiempo medio total
Subv. anual adquisición	1.301	10,3	13,7	9	33
Subv. anual 1er año adquisición	889	10,1	15	8,8	34
Sub. anual 2º año	472	n. a.	9,7(*)	8,3	18
Subv. anual 3er año	73	n. a.	9,9(*)	9,1	19
Fianza arrendamiento	73	7,7	17,6	9,4	35
Subv. renta 1er año arrendamiento	19	8,8	19,3	7,7	35,8

(*) Para el cálculo de este tiempo se ha utilizado la fecha de solicitud en lugar de la fecha de alta del expediente por tratarse de subvenciones concedidas en segundos y posteriores años. La fecha de alta es única y corresponde a la primera solicitud presentada por el interesado.

Del análisis de este cuadro se desprende que los tiempos medios de tramitación de todas las ayudas superan ampliamente el periodo de 6 meses previsto en la Orden de 13 de marzo de 2001, llegando incluso a medias superiores a los 2 años.

Respecto a las ayudas correspondientes al Plan Estatal 2002-2005, no figuran en el cuadro ya que la Dirección General no ha aportado la fecha de alta de los expedientes. No obstante, del resto de la información aportada, se deduce que en el ejercicio 2006 se han tramitado 508 expedientes de ayudas para la adquisición, con un tiempo medio de tramitación de 21 meses, considerado éste desde la fecha de la solicitud hasta la fecha de emisión de la Resolución, último trámite realizado por la Dirección General ya que estas ayudas no tienen ejecución en los Presupuestos de la Comunidad de Madrid.



Como causas de estos retrasos pueden enumerarse las siguientes:

- La aplicación informática no responde adecuadamente a las necesidades de la tramitación, teniendo en cuenta la diversidad de ayudas y la variedad y complejidad de la legislación al amparo de la cual se gestionan estas ayudas. En la aplicación no figuran la fecha de envío de los requerimientos a los interesados para que subsanen errores en la documentación ni la fecha de la subsanación, lo que dificulta el control del cumplimiento de los plazos establecidos por la LRJAPPC y el consiguiente archivo de las actuaciones.
- La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no procede a depurar los expedientes que hayan caducado o que se pueden entender por desistidos por el transcurso de los plazos.
- Los retrasos acumulados dan lugar a que el inicio de la gestión de las ayudas solicitadas al amparo de los últimos Planes de Vivienda se demore. De hecho, como se ha indicado anteriormente, no se ha iniciado la tramitación de las ayudas económicas para la adquisición de vivienda protegida al amparo del Decreto 12/2005 por no estar todavía disponible la aplicación informática. En lo que respecta a las ayudas solicitadas al amparo del Real Decreto 801/2005, la aplicación informática existente para su gestión se puso en funcionamiento el 26 de octubre de 2006.
- El hecho de que las unidades que intervienen en la tramitación (Dirección General, Intervención delegada, Oficina presupuestaria) se encuentren ubicadas en distintos edificios contribuye también a ralentizar la gestión.
- La contratación de una empresa para la tramitación de las ayudas a adjudicatarios, adquirentes y arrendatarios cuya fecha definitiva de finalización del contrato, después de sucesivas prórrogas, ha sido el 31 de diciembre de 2006, ha dejado pendientes de tramitar un elevado número de ayudas que, de acuerdo con la información aportada, podría superar las 7.000.

En efecto, durante el ejercicio 2006 ha finalizado la colaboración con la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de una empresa contratada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en ejercicios anteriores, cuyo objeto era la tramitación de todos los expedientes de solicitud de ayudas presentados con anterioridad al 31 de diciembre de 2004 y la finalización de la tramitación de ayudas a la vivienda de protección oficial y renovación de la subsidiación de intereses. Con fecha 26 de marzo de 2007 la empresa ha remitido a la Dirección General la Memoria del trabajo realizado y un estado de tramitación general. Estos documentos, de los que la Dirección General ha aportado copias sin fechar ni firmar, contiene información no coincidente entre ellos que pone de manifiesto la existencia de un elevado número de expedientes cuya tramitación no ha finalizado. La Dirección General ha liquidado y abonado el importe de este contrato sin realizar otro tipo de actuaciones y ha procedido a la contratación de una nueva asistencia técnica.

Las condiciones e incidencias de esta y otras contrataciones con el mismo o parecido objeto se reflejan en el apartado II.4.4 de este informe.



II.4.3. Rehabilitación de viviendas protegidas

Se denomina rehabilitación con protección pública la actuación destinada a mejorar la adecuación funcional, estructural o integral de los edificios, la habitabilidad de las viviendas, así como la adecuación del equipamiento comunitario primario, que sea calificada definitivamente como tal por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

La promoción de obras de rehabilitación comprende dos tipos de intervenciones, las actuaciones aisladas o individualizadas (rehabilitación dispersa) y las de carácter integral previstas en las zonas o áreas de rehabilitación así declaradas por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (rehabilitación integrada).

Las actuaciones de rehabilitación integrada financiadas al amparo de los Planes de Vivienda autonómicos se denominan actuaciones en Zonas de rehabilitación integrada (ZRI). Las financiadas con arreglo a los Planes nacionales de vivienda se denominan actuaciones en Áreas de rehabilitación integrada (ARI).

Las actuaciones en las Zonas de rehabilitación integrada tienen por objeto la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito y, en su caso, del equipamiento comunitario que esté al servicio de la zona y tenga carácter de uso coadyuvante a las viviendas. Se declara por Orden del Consejero competente en materia de vivienda a instancia de, al menos, el 50% de los propietarios o de la Corporación Local afectada.

Son Áreas de rehabilitación integral los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, así declarados por la Comunidad de Madrid y acogidos a las ayudas económicas de los Planes estatales mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento (Comunidad de Madrid-Administración General del Estado), con participación del Ayuntamiento correspondiente.

La gestión de las actuaciones en materia de rehabilitación con protección pública en la Comunidad de Madrid se lleva a cabo por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, aunque en determinadas actuaciones de rehabilitación integrada colaboran también los Ayuntamientos en los que están situadas las Áreas o Zonas de rehabilitación o se encomienda la gestión de las ayudas económicas a determinados entes gestores.

En la gestión de estas actuaciones colaboran las denominadas Oficinas comarcales de rehabilitación de edificios (OCRES), empresas que han resultado adjudicatarias del concurso convocado por la Dirección General para la contratación de asistencias técnicas para la tramitación de los expedientes de calificación de rehabilitación con protección pública y de concesión de ayudas.

Asimismo, estas oficinas tienen como objetivos la realización de los estudios, trabajos y gestiones necesarias para impulsar las actuaciones en materia de vivienda, la elaboración de informes de inspecciones técnicas de los edificios, las actuaciones que favorezcan los procesos de rehabilitación, la realización de las gestiones precisas para detectar las necesidades y la delimitación de Áreas de rehabilitación y otros programas a desarrollar mediante Convenios con los Ayuntamientos. También es objeto del contrato la realización de las gestiones necesarias para la divulgación de los objetivos de los Planes de Vivienda.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

Las condiciones e incidencias de esta contratación se reflejan, junto con las de las demás asistencias técnicas contratadas para la gestión de ayudas en materia de vivienda, en el apartado II.4.4 de este informe.

II.4.3.1. Calificación provisional y definitiva

La primera condición para acceder a la financiación cualificada para actuaciones de rehabilitación es la calificación de las actuaciones como protegidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Las solicitudes de calificación provisional de actuaciones de rehabilitación al amparo del Decreto 11/2001, deben presentarse en el registro de la Dirección General hasta el 31 de diciembre de 2004, acompañada de la documentación que establece la normativa, aunque pueden presentarse con posterioridad si derivan de actuaciones iniciadas con anterioridad a dicha fecha, considerándose como tales la suscripción de Convenios por la CM con entidades públicas y privadas, y la declaración de ZRI.

Respecto a las solicitudes al amparo de financiación estatal, el Real Decreto 1/2002 se aplica durante el periodo comprendido entre la fecha de su entrada en vigor y el 28 de octubre de 2005.

El plazo para notificar la concesión de la calificación provisional es de 3 meses, transcurridos los cuales sin notificación expresa se entiende que ha sido denegada por silencio administrativo.

Del análisis de los procedimientos para la obtención de la calificación provisional y de una muestra de expedientes se deducen las siguientes incidencias:

- Los impresos de solicitud de calificación provisional no incluyen el detalle de la documentación a adjuntar, aunque se proporcionan hojas informativas en las que se relaciona dicha documentación y todos los impresos oficiales que se deberán aportar en cada fase. Sin embargo, si esta información se incluyera en el impreso de solicitud, se facilitaría el control sobre la documentación aportada, cuya falta es una de las causas de la dilatación de la tramitación. En los expedientes analizados se ha comprobado también que los impresos de solicitud no siempre están actualizados ni se cumplimentan correctamente por el solicitante.
- La Dirección General no dispone de una aplicación informática para la gestión de los expedientes de calificación de la rehabilitación protegida, lo que dificulta el control de las fases del procedimiento, en especial de los plazos de subsanación de los requerimientos. En los expedientes analizados se ha constatado la existencia de algunos que debieran haber sido archivados por no aportar la documentación solicitada y que sin embargo se mantienen "vivos", que se reiteran los requerimientos sin contestación a pesar de tener acuse de recibo y la existencia de expedientes caducados, de acuerdo con la Ley 30/1992 RJAPPAC, y a cuyos solicitantes se les vuelve a enviar requerimientos.

Una vez finalizadas las obras se solicita la calificación definitiva para lo que se acompaña la documentación que se relaciona en la Orden de 13 de marzo de 2001. El personal técnico comprueba que las obras se han realizado de acuerdo con lo



estipulado en la calificación provisional y, una vez emitidos los informes técnicos y administrativos favorables, se aprueban las calificaciones definitivas.

El plazo para la resolución de concesión de la calificación definitiva es de 3 meses a partir de la comunicación de terminación de obra, transcurridos los cuales sin que se haya notificado Resolución expresa, se entenderá denegada por silencio administrativo.

Los edificios o viviendas rehabilitados para los que se haya obtenido financiación cualificada no podrán transmitirse intervivos ni ceder su uso durante el plazo de cinco años desde su formalización, sin recabar autorización de venta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas, con los intereses legales desde el momento de su percepción.

En el examen de una muestra de expedientes de concesión de la calificación definitiva se ha detectado lo siguiente:

- En los impresos de solicitud de calificación definitiva tampoco se relaciona la documentación a adjuntar.
- La inexistencia de una aplicación informática para la gestión de los expedientes de rehabilitación, a que se ha hecho referencia, dificulta el control del procedimiento y de los plazos de cada una de sus fases. A petición de esta Cámara la Dirección General ha aportado una relación de todos los expedientes con calificación provisional, pendientes de la definitiva a 31 de diciembre de 2006. De esta relación, que tiene origen en un proceso manual por lo que puede contener errores, se deduce la existencia de 92 expedientes de actuaciones de rehabilitación a las que se ha concedido la calificación provisional en los años 1995 a 2002 sin que, a fin del ejercicio 2006, hayan obtenido la calificación definitiva.

Si a los dilatados plazos de tramitación de muchos de estos expedientes se añade que suelen haber dado lugar a retención de crédito e incluso a la concesión de anticipos sobre la subvención prevista, se concluye la necesidad de depurar todos aquellos expedientes que, habiendo obtenido calificación provisional con una antigüedad de más de 4 años, no han obtenido calificación definitiva, así como aquellos en los que los solicitantes no han atendido los requerimientos de la Dirección General por lo que no han obtenido calificación provisional. En el ejercicio 2005 se han archivado 303 solicitudes de ayuda y 121 en el ejercicio 2006.

- La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no realiza actuaciones inspectoras acerca de las limitaciones a la facultad de disposición de las viviendas rehabilitadas, con lo que no queda garantizado que no se vendan o se ceda su uso durante el plazo de cinco años establecido por las normas. Una vez concedida la calificación definitiva se archivan los expedientes sin realizar más actuaciones, a no ser que medie denuncia o que por otras causas fortuitas se detecte la venta de la vivienda, en cuyo caso se solicita el reintegro de las ayudas.



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

II.4.3.2. Financiación cualificada

La financiación de las actuaciones de rehabilitación con protección pública, tanto dispersa como integrada reguladas en el Decreto 11/2001 consiste únicamente en subvenciones.

Las subvenciones para actuaciones en las Zonas de rehabilitación integrada se tramitan individualmente con el mismo procedimiento de la rehabilitación dispersa. No obstante, mediante Convenio suscrito con un ente gestor o con el Ayuntamiento correspondiente, puede encargarse a éstos la gestión de la ZRI, en cuyo caso tramitan las subvenciones de forma global y justificando su empleo.

Por otra parte, la financiación cualificada estatal que contempla el Real Decreto 1/2002 para actuaciones de rehabilitación dispersa consiste en préstamos cualificados y ayudas directas, mientras que las actuaciones de rehabilitación integrada se financian únicamente con subvenciones. No obstante, si se crea un Ente gestor con personalidad jurídica propia para la gestión de estas actuaciones, éste puede solicitar préstamo cualificado sin subsidiación.

Las subvenciones a la rehabilitación integrada financiadas por la Administración General del Estado se abonan a través de los Presupuestos de la Comunidad de Madrid. Estas ayudas se otorgan individualmente para cada área de acuerdo con los objetivos convenidos en la Comisión bilateral de seguimiento, concretándose asimismo las aportaciones financieras y los compromisos de las Administraciones interesadas.

Estas ayudas también pueden gestionarse a través de ente gestor, que suele ser la Empresa Municipal de la Vivienda del Ayuntamiento afectado o por gestión mixta, a través de Convenios suscritos por la Comunidad de Madrid con el Ayuntamiento en el que está ubicada el Área.

La financiación cualificada para actuaciones de rehabilitación dispersa, al amparo del Plan autonómico de Vivienda para el periodo 2001-2004 es en todo caso incompatible con la prevista en el plan estatal, mientras que la financiación cualificada para actuaciones de rehabilitación integrada es compatible con la financiación de la rehabilitación aislada de edificios y viviendas prevista en el Real Decreto 1/2002 y con la subvención prevista en el Decreto 11/2001 para ayudas complementarias a los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.

Las solicitudes de financiación cualificada para actuaciones de rehabilitación son presentadas habitualmente con la solicitud de calificación provisional, aunque puede hacerse hasta la concesión de dicha calificación en rehabilitación de edificaciones aisladas y en zonas de rehabilitación integrada.

Las condiciones requeridas para el acceso a la financiación cualificada para la rehabilitación se reflejan en el siguiente cuadro:



Cuadro II.4.12. Requisitos para acceder a la financiación cualificada

Rehabilitación	Plan autonómico 2001-2004	Plan estatal 2002-2005
Antigüedad edificio a rehabilitar	Antigüedad > 30 años o edificio catalogado.	Antigüedad > 15 años, salvo adaptación minusvalías o adecuación técnica.
Características edificio	Coherencia técnica y constructiva	Edificios con adecuación funcional o estructural
Superficie máxima	150 m2 construidos	120 m2 útiles
Ingresos familiares	Ingresos familiares < 5,5 veces SMI.	-R. Vivienda: Ingresos familiares < 5,5 SMI excepto si está arrendada con contrato sujeto a prórroga forzosa. -R. Edificios: 5,5 veces SMI en, al menos, el 60% de los titulares u ocupantes de las viviendas.
Otras ayudas		No haber obtenido financiación cualificada estatal durante los diez años anteriores a la solicitud actual de financiación.
Renta máxima anual. Vinculación al régimen de arrendamiento	<u>Edificio</u> rehabilitado para alquilar. -Renta máxima igual a VPPA con plazo de amortización del préstamo cualificado de 10 años -Vinculación: 10 años. I.F < 3,5 SMI en, al menos, la mitad de los arrendatarios de viviendas rehabilitadas	<u>Edificio</u> rehabilitado para alquilar -Renta máxima inicial: del 4% al 7% del precio legal máximo. -Vinculación: 10 o 25 años, según la duración de amortización del préstamo. <u>Vivienda</u> rehabilitada para alquilar -Renta máxima inicial: 7% del precio teórico máximo aplicado a superficie < 90 m2. -Vinculación: 5 años.

El criterio para la obtención de financiación autonómica o estatal en rehabilitación dispersa viene determinado por los requisitos que se exigen al solicitante de las ayudas y por los que deben cumplir las viviendas o edificios y es el solicitante el que decide. En rehabilitación integrada las ayudas no son incompatibles, por lo que se suelen solicitar las dos.

En el análisis del cumplimiento de los requisitos para acceder a la financiación, se ha constatado que ni en los impresos de solicitud ni en la documentación que contienen los expedientes analizados figura la declaración jurada de no haber percibido financiación cualificada al amparo de los Planes estatales de Vivienda durante los 10 años anteriores a la solicitud que contempla el Real Decreto 1/2002.

Posteriormente, en los impresos de solicitud de ayudas económicas al amparo del Plan nacional de vivienda y suelo 2005-2008 se ha subsanado esta deficiencia y en ellos se incluye un apartado de declaración bajo juramento de no haber obtenido ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la fecha de solicitud. También figura esta condición en la relación de documentación a aportar y en la Orden 1148/2006 de bases reguladoras de dicho Plan.

En el proceso de tramitación de las ayudas a la rehabilitación, hay que reseñar que la Dirección General tampoco dispone de una aplicación informática para la tramitación



Cámara de Cuentas Comunidad de Madrid

de las ayudas a la rehabilitación, lo que dificulta el conocimiento de aspectos fundamentales en la gestión, tales como la emisión en plazo de las resoluciones de ayudas, los requerimientos realizados, sus plazos de subsanación y el ingreso de los reintegros. Además tampoco puede obtenerse información estadística ni estudios para planificaciones futuras.

En el pliego de condiciones técnicas del concurso para la contratación de las OCRES se estipula que las Oficinas deben tener un sistema informático compatible con el de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, con objeto de proceder a la oportuna coordinación informática con el Servicio de rehabilitación.

Sin embargo, en el pliego no se mencionan los campos mínimos que deberían recogerse en la aplicación lo que, añadido a que el Servicio de rehabilitación no dispone de aplicación informática, hace imposible la implantación por las Oficinas de aplicaciones compatibles que permitan la coordinación informática con el citado Servicio.

El plazo establecido por las normas para emitir Resolución en la concesión de ayudas es de 6 meses, transcurridos los cuales sin notificación expresa de la resolución, podrá entenderse denegada por silencio administrativo.

Cuando del análisis de la documentación aportada por el solicitante se infiere que no tiene derecho a la ayuda solicitada por no cumplir los requisitos para su obtención, se emite Resolución de denegación de ayuda motivando la causa de dicha denegación. En los expedientes analizados, se han denegado ayudas por sobrepasar el límite de ingresos familiares y por tener deudas en periodo ejecutivo con la Comunidad de Madrid.

En los casos en que se emite Resolución de denegación de ayuda habiéndose concedido un anticipo, procede exigir el importe de dicho anticipo más los intereses legales correspondientes, a contar desde el día en que se percibió.

En el análisis de expedientes de ayudas denegadas o archivados, así como en la relación de documentos contables anulados de ayudas a la rehabilitación dispersa, se ha puesto de manifiesto que la Dirección General no dispone de herramientas adecuadas para realizar una gestión eficaz sobre el cobro de los reintegros.

De los expedientes con créditos dispuestos anulados en el ejercicio 2005, 80 habían recibido anticipos, por los que se les reclama un importe de 45 miles de euros, del que tan sólo se han reintegrado 9 miles, que corresponden a un único expediente. En el ejercicio 2006 se han reclamado 12 miles de euros sin que a fin del ejercicio se haya reintegrado nada.

Por otra parte, no consta que en el procedimiento de solicitud de reintegro se envíe en todos los casos la información sobre la deuda reclamada a la Consejería de Hacienda, con lo que no queda garantizado que los interesados figuren como deudores de la Comunidad de Madrid y no puedan ser beneficiarios de otras subvenciones en los términos que contempla la Ley 9/1990, de Hacienda de la Comunidad de Madrid.



II.4.4. Contratación en apoyo de la gestión

Para esta fiscalización se ha requerido a los diversos órganos de contratación que, durante el periodo 2000-2006, han celebrado contratos de consultoría, asistencia y servicios en apoyo de la gestión de ayudas en materia de vivienda en la Comunidad de Madrid, la remisión de las relaciones de todos los contratos celebrados, así como de los correspondientes expedientes de contratación.

Las relaciones recibidas suman 40 contratos, pero los órganos de contratación no han conseguido localizar y, en consecuencia, facilitar a esta Cámara de Cuentas cinco expedientes de contratación (relacionados en el Anexo con los números 2, 3, 7, 13, y 15) que no han sido, por ello, examinados. Los 35 contratos recibidos han sido fiscalizados.

Estos 40 contratos pueden clasificarse con arreglo a los siguientes criterios:

- En atención a la naturaleza del objeto, 39 son de servicios y uno (nº 9) de consultoría y asistencia.
- En razón de la cuantía, 14 contratos menores.
- Según los procedimientos y formas de adjudicación utilizados, 15 mediante concurso: 11 por procedimiento negociado sin publicidad y los 14 contratos menores por la adjudicación directa propia de su tramitación específica.

El coste total que han supuesto estas actuaciones de contratación ha sido de 15.157 miles de euros.

Los resultados más significativos de esta fiscalización son los siguientes:

1. Deficiente planificación y programación de las actuaciones y, en consecuencia, una gestión desordenada que obedece a la atención de continuos imprevistos: una mera lectura de la relación de contratos (Anexo) pone de manifiesto la continua sucesión de contratos con similar objeto que, con frecuencia fueron objeto de prórrogas y modificaciones para atender circunstancias sobrevenidas y no previstas.

Esta opinión se refuerza con el análisis detallado de diversos contratos que se refleja en los apartados siguientes de este Informe, pero cabe citar aquí los ejemplos siguientes, de trabajos que se venían realizando con anterioridad a seleccionar el adjudicatario:

- El contrato nº 11 tenía un plazo previsto de ejecución de 3 meses, pero en el contrato, formalizado el día 9 de diciembre de 2004, se estableció que debía estar concluida la prestación el 31 de diciembre siguiente. La realidad de la ejecución fue incluso más allá de esta drástica reducción del plazo ya que la factura y el certificado de conformidad con los servicios prestados tienen por fecha el 13 de diciembre. Es decir, supuestamente en 4 días se realizó una prestación de revisión de documentación que debía durar tres meses.
- La propuesta de adjudicación del contrato nº 26 se realizó el 12 de julio de 2005 y la factura se emitió al día siguiente.



**Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid**

- Los contratos 35 a 40 celebrados en 2006 y adjudicados mediante concurso reflejan una gestión más ordenada y previsoras que la de los ejercicios anteriores.
2. Todos los contratos, con excepción de los menores por no necesitar este trámite y los celebrados por ARPEGIO, S. A., contienen la preceptiva (art. 202. 1 TRLCAP) declaración de insuficiencia de medios y no conveniencia de ampliación de los medios propios con que cuenta la Administración para atender las necesidades que se trata de satisfacer a través del contrato. Esta declaración se repite en todos los contratos y consiste en mencionar la excesiva carga de trabajo y manifestar que ante lo limitado y temporal de las prestaciones, amén de por dificultades presupuestarias, no resulta conveniente aumentar los medios propios.

De nuevo, la mera lectura de la relación de contratos revela la sucesión de expedientes, solapados con frecuencia unos con otros, que contradice las justificaciones de limitación y temporalidad aportadas en ellos. Asimismo, contratos con esta finalidad ya se venían celebrando años antes, como pone de manifiesto la descripción que de su experiencia en contratos similares realiza el empresario al que mayor número de contratos, doce, se le han adjudicado.

Además, los contratos que a continuación se indican se adjudicaron a personas físicas o empresas cuyos representantes habían realizado con anterioridad prestaciones similares como personal fijo de organismos administrativos o empresas públicas, o a otras empresas vinculadas a las anteriores: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29, 30 y 34.

3. Pese a los 14 concursos celebrados, los órganos de contratación no han respetado adecuadamente los principios de publicidad y libre concurrencia por las siguientes razones:
- b. Se han producido los siguientes fraccionamientos del objeto de los contratos :
 - a.1.- Expedientes nº 17, 18, 19, 20, 28, 29 y 30. Estos siete contratos menores, que suponen prestaciones mensuales, se adjudican sucesivamente a dos empresas que comparten representantes en sus órganos de administración
 - a.2.- Expedientes nº 16, 26, 27.
 - a.3.- Expedientes nº 4, 5 y 6.
 - c. En los procedimientos negociados que se relacionan a continuación no se ha procurado, pese a las apariencias formales, la mínima concurrencia que exige el art. 92. 1 TR LCAP:
 - b.1.- Consta en el expediente nº 27, la invitación a tres empresas a presentar ofertas y dos de ellas declinaron la invitación. La única oferta válida y una de las cartas en que una de las empresas declina presentarse vienen firmadas por la misma persona, además de compartir ambas



empresas el domicilio social y la mayoría de los miembros de los órganos de administración. El administrador único de la tercera empresa forma parte del Consejo de Administración de la adjudicataria y aparece citado en la escritura de constitución de ésta como Vicepresidente.

b.2.- Asimismo en el expediente nº 11 consta la invitación a tres empresas a presentar ofertas y dos de ellas declinaron la invitación. También en este supuesto aparecen relaciones personales entre los miembros de los órganos de administración. Además, las dos empresas que declinaron el presentar oferta tienen objetos sociales que nada tienen que ver con el objeto del contrato: una se dedica a la comercialización de carretillas y la otra al asesoramiento en cuestiones medioambientales. De esta manera se ha incumplido el art. 92 TRLCAP que exige que la invitación se dirija a empresas capacitadas para realizar el futuro contrato.

d. Tres empresas recibieron la adjudicación de 23 de los 40 contratos y, además, otros 9 contratos recayeron sobre otras 4 empresas vinculadas con algunas de las tres que concentran la mayoría de los contratos. El detalle de estas afirmaciones es el siguiente:

c. 1.- Un empresario, persona física, resultó adjudicatario de los contratos nº 1 al 10, y a la empresa de la que es administrador único se le adjudicaron los contratos nº 16 y 21.

c. 2.- Tres empresas con estrechas vinculaciones entre sí, puestas de manifiesto en el apartado 3. b. 1 de este epígrafe fueron las adjudicatarias de los contratos nº 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29 y 30.

c. 3.- Una empresa fue la adjudicataria de los contratos nº 21 al 25.

e. Alguno de los criterios utilizados en los concursos no tienen el carácter de objetivo que exige el art. 86 LCAP, ya que se referían a los medios humanos y materiales de las empresas, lo cual es un medio de acreditación de la solvencia precisa para ser licitador pero no un criterio objetivo de adjudicación.

f. En los expedientes nº 10 y 25 se acortaron los plazos de licitación por haber sido declarados de tramitación urgente. En ambos casos la declaración de urgencia fue objeto de observación por la Intervención que objetó que "la previsibilidad de que acontezcan ciertos eventos desvirtúa la urgencia invocada en el expediente".

g. En el procedimiento negociado nº 33 se introdujo por el órgano de contratación un trámite que desvirtúa los principios de transparencia y secreto de las proposiciones. Presentaron oferta dos empresas y se decidió comunicar a cada una de ellas la oferta de la otra, dándoles un plazo de tres días para que se ratificasen o rectificasen sus ofertas. Resultó adjudicataria la empresa que inicialmente había hecho la peor oferta al presentar una nueva oferta de importe inferior.

4. Salvo en los expedientes nº 31 y 35 no se ha exigido la preceptiva clasificación que corresponde a contratos de servicios de presupuesto igual o superior a 120.203,42 euros, art. 25 LCAP.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

Además, en el expediente nº 31 la clasificación requerida, U-7-B, no era la legalmente procedente, ya que debió ser exigido, conforme al art. 37 RGLCAP, el Grupo L y no el Grupo U, lo que originó que resultase adjudicataria una Unión Temporal de empresas de la que una de las empresas integrantes tenía por objeto social la investigación y puesta en práctica de técnicas de conservación de la naturaleza y el medio ambiente, la decoración y la jardinería y los trabajos de desinfección, desinsectación y desratización, lo que contradice el precepto contenido en el art. 197. 1 de adecuación entre el objeto del contrato y el objeto social de la empresa contratista. En cambio, el expediente nº 35 sí requirió acertadamente la clasificación en el grupo L.



III.- CONCLUSIONES

1. De acuerdo con lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, la Comunidad de Madrid tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda y, en virtud de ello, el Consejo de Gobierno aprobó el 16 de abril de 1996 el primer Plan de Vivienda financiado con recursos propios, que fue ratificado por la Asamblea en su sesión plenaria de 19 de junio siguiente. Por su parte, el Estado interviene también en el subsector vivienda por sus competencias relativas a la planificación económica, financiando actuaciones que instrumenta a través de Planes de Vivienda propios. La gestión de los Planes de Vivienda, tanto autonómicos como estatales, se lleva a cabo por la Comunidad de Madrid a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (hoy Dirección General de Vivienda).
2. Se entiende por Plan de Vivienda el conjunto de actuaciones, financiadas por la Comunidad de Madrid y por la Administración General del Estado, que tienen por objeto favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda adecuada y asequible que constituya su residencia habitual y permanente. Las actuaciones protegidas en materia de vivienda son la adquisición y urbanización de suelo, la promoción de viviendas, la adquisición y el arrendamiento de las viviendas y la rehabilitación de viviendas y edificios o de áreas integradas.
3. El primer Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid se refiere al periodo 1997-2000. Para los años 2001-2004 y 2005-2008 la Comunidad regula mediante Decretos la financiación cualificada y el régimen jurídico de las viviendas protegidas para estos períodos.
4. La colaboración entre la Administración General del Estado y la Comunidad de Madrid para la gestión de los Planes de Vivienda con financiación estatal se instrumenta mediante convenios suscritos por ambas Administraciones. En ellos se definen los objetivos a financiar, diferenciando distintas líneas de actuaciones protegidas, cuantificadas por el número de viviendas. Estos objetivos son modificados en las Comisiones bilaterales para el seguimiento de los Convenios sin que conste la justificación de las modificaciones ni el seguimiento de su cumplimiento por las Administraciones implicadas.

Por otra parte, la Comunidad de Madrid tiene pendiente de justificar la financiación aportada por la Administración General del Estado para actuaciones de rehabilitación integral correspondientes a los Planes estatales 1998-2001 y 2002-2005, por importe de 10.569 miles de euros, lo que podría afectar a las nuevas aportaciones.

Ejecución presupuestaria (II.2)

5. Las obligaciones reconocidas por la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006 por transferencias para ayudas en materia de vivienda y suelo concedidas al amparo de los Planes estatales de Vivienda alcanzan el importe de 19.547 miles de euros y por las concedidas con arreglo a sus propios Planes de Vivienda son de 41.064 miles. De ellas, el 60% del gasto en ayudas con



financiación estatal y el 86% del gasto en ayudas con financiación autonómica corresponden al Plan de Vivienda estatal 2002-2005 y al Plan autonómico para el periodo 2001-2004. (apartado II.2.1)

6. En el ejercicio 2006, el 60% del gasto en ayudas estatales se dirigen a la promoción de vivienda para arrendamiento y a la adquisición y urbanización de suelo para la construcción y equipamiento de viviendas protegidas, seguido en importancia por las ayudas a la rehabilitación, que representan el 39% del gasto. Otras ayudas estatales, como la subsidiación de los préstamos calificados o las ayudas a la entrada para la adquisición en primer acceso a la vivienda en propiedad no tienen reflejo en los Presupuestos de la Comunidad de Madrid, ya que, si bien son gestionadas por ella, se pagan directamente por la Administración General del Estado, con cargo a sus Presupuestos.

De las ayudas en materia de vivienda financiadas por la Comunidad de Madrid, el 40% se dirigen a la promoción de viviendas protegidas, en especial para el arrendamiento, el 32% son ayudas a los adquirentes de viviendas, el 27% ayudas a la rehabilitación y el 1% restante a los arrendatarios. (apartado II.2.1)

7. La financiación de las actuaciones en materia de suelo sólo están contempladas en los Planes estatales. En el ejercicio 2006 el Estado ha aportado 22.697 miles de euros para financiar los compromisos adquiridos en el año 2006 y anteriores por acuerdos de las Comisiones bilaterales de seguimiento de los Convenios para áreas prioritarias, o por Resoluciones del Ministerio competente en materia de vivienda, para las áreas no prioritarias. Sin embargo, las limitaciones de crédito en la Comunidad de Madrid han dado lugar a que las obligaciones reconocidas por este concepto sean tan solo de 2.637 miles, habiendo quedado compromisos pendientes sin que la Comunidad haya iniciado la tramitación de las modificaciones de crédito que permitan hacer frente a estos compromisos. Esta situación puede agravarse en el ejercicio 2007 ya que la dotación presupuestaria inicial para ayudas al suelo es de 4.933 miles de euros, mientras que las ayudas aprobadas por Acuerdos de la Comisión bilateral o por Resoluciones del Ministerio de la Vivienda para este ejercicio y los anteriores ascienden a 47.246 miles. (apartado II.2.1)
8. La ejecución presupuestaria de los subconceptos 7840.- *Plan Nacional de Vivienda y Suelo* y 7841.- *Plan Vivienda de la Comunidad de Madrid* es de 69,3% y 67,6% de los créditos finales. Entre las causas de este nivel de ejecución pueden apuntarse la demora en el proceso de gestión de las ayudas; el procedimiento de registro presupuestario de determinadas ayudas y una inadecuada presupuestación derivada, entre otras causas, del limitado conocimiento de las necesidades reales a presupuestar por la escasez de medios informáticos; la falta de seguimiento del estado de tramitación de los expedientes de concesión de ayudas, que dan lugar al mantenimiento de expedientes antiguos que deberían archivarse por haberse cumplido los plazos; la denegación de ayudas a los inquilinos por la falta de adecuación de los importes máximos de la renta anual establecidos en la legislación con la realidad del mercado de alquileres en la Comunidad de Madrid; y los reajustes



de anualidades motivadas por retrasos en la ejecución, en especial, de las actividades de rehabilitación integrada. (apartado II.2.1)

9. Además de las transferencias, constituye también gasto de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda el que corresponde a diversos contratos de consultoría, asistencia y servicios en apoyo de la gestión de las ayudas, suscritos por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y por la empresa pública ARPEGIO, S.A. Las obligaciones reconocidas por la Dirección General en el ejercicio 2006 por estos contratos ascienden a 4.298 miles de euros, de los que 1.825 miles han sido imputados incorrectamente al capítulo 6.- *Inversiones reales*. (apartado II.2.3)
10. Los ingresos recibidos por la Comunidad de Madrid en el ejercicio 2006 por fondos transferidos por la Administración General del Estado para el pago de subvenciones gestionadas al amparo de los Planes estatales de Vivienda y suelo 1998-2001, 2002-2005 y 2005-2008, ascienden a 22.244 miles de euros. Las obligaciones reconocidas por este concepto por el Ministerio de Vivienda en este ejercicio, ascienden a 46.917 miles. De este importe se han reconocido 22.244 miles de euros en el Presupuesto de Ingresos de la Comunidad de Madrid para el ejercicio 2006. Del resto, se ha podido comprobar que, al menos, 10.211 miles de euros se han reconocido en el Presupuesto de Ingresos del ejercicio 2007 y 8.178 miles se han registrado como ingresos extrapresupuestarios. (apartado II.2.4)

Régimen legal de la protección pública. (II.3)

11. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública están sometidas a obligaciones y limitaciones relativas a su uso, superficie, precios y a la facultad de disposición. La descalificación de las viviendas protegidas supone el final del régimen de vinculación y la desaparición de las limitaciones impuestas por la legislación. La Comunidad de Madrid no dispone de un registro de viviendas vinculadas al régimen de protección pública, lo que dificulta el control de la duración del régimen legal de protección. (apartado II.3.1)
12. La legislación establece la duración de la vinculación de las viviendas al régimen de protección pública y la posibilidad de solicitar la descalificación de las viviendas transcurrido un plazo de tiempo, siempre que se reintegren la totalidad de las ayudas económicas percibidas y las bonificaciones tributarias, con sus intereses legales. Sin embargo, a partir del mes de octubre del año 2006 se han descalificado, al menos, 1.848 viviendas, que habían sido calificadas con financiación estatal, sin que los interesados hayan podido reintegrar las ayudas estatales percibidas al no haberlas liquidado el Ministerio de Vivienda. (apartado II.3.1)
13. Las viviendas protegidas han 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. El Decreto 11/2001 contempla la posibilidad de ceder en arrendamiento Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio con autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda,



autorización que deja de ser obligatoria en el Decreto 108/2004, de 8 julio por el que se aprueba el Plan de Vivienda protegida denominado Plan de Vivienda joven aunque, una vez celebrado el contrato, el propietario habrá de presentarlo para su visado. Este visado es un control a posteriori, que no considera las razones por las que las viviendas no pueden ser ocupadas por sus propietarios, con lo que la exención de autorización administrativa para la cesión en arrendamiento de viviendas que se adquirieron para uso propio, dificulta el control de posibles fraudes, aspecto que es señalado por el Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid en su informe sobre el Proyecto de Decreto. (apartado II.3.2)

14. En el procedimiento de selección de los adquirentes/adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción privada, con excepción de las que corresponden al Plan de Vivienda para arrendamiento con opción de compra para jóvenes, no está garantizado que se respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia en el acceso de los ciudadanos a las viviendas. La selección es realizada por los promotores, que no acreditan ante la Administración los sistemas de adjudicación y los criterios de selección utilizados. Además, no existe un registro de estas promociones para conocimiento de los ciudadanos, ni un censo de demandantes de todo tipo de viviendas protegidas, que incluya todos los colectivos, y que permita la selección por los promotores de los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas, de acuerdo con procedimientos establecidos por la Comunidad de Madrid. (apartado II.3.3)
15. El visado por la Comunidad de Madrid de los títulos de acceso a las viviendas protegidas, tiene por objeto acreditar que estos títulos contienen las cláusulas prescritas en las normas legales, y que los adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios o promotores individuales para uso propio cumplen las condiciones establecidas para acceder a la vivienda.

De acuerdo con la información aportada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y con las pruebas realizadas en esta fiscalización, no consta que en el ejercicio 2006 la Administración Autónoma haya verificado siempre que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio cumplen las condiciones establecidas por el Decreto 11/2001 para acceder a la vivienda con protección pública. De modo que no ha quedado garantizado que, en todos los casos, se adjudiquen las viviendas con algún régimen de protección a las personas que reúnen las condiciones exigidas normativamente. (apartado II.3.4)

16. La transmisión intervivos de viviendas protegidas para las que se haya obtenido préstamo cualificado está permitida en la legislación autonómica, previa autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que exige el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas incrementadas con los intereses legales. En las solicitudes de autorización para la venta se hace constar el precio por el que se tiene el propósito de enajenarla, y se solicita la autorización, con renuncia de la Comunidad de Madrid, en su caso, al ejercicio del derecho de tanteo que la legislación le otorga.



El derecho de tanteo y retracto en favor de la Comunidad de Madrid afecta a las transmisiones onerosas de terrenos que deban destinarse a la construcción de viviendas protegidas y a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas que vienen determinadas en la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre. Desde su entrada en vigor se han tramitado 7 expedientes y, en el ejercicio 2006, con un crédito presupuestario final para este concepto de 350 miles de euros, se han tramitado tres adquisiciones, por importe de 253 miles.

17. En relación con las obligaciones establecidas en la Ley de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, se han detectado expedientes de ayudas para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas y para actuaciones protegidas en materia de suelo, en los que no consta documentación que acredite que los beneficiarios hayan declarado, en su caso, la obtención de otras subvenciones para la misma finalidad, sin que la Dirección General haya requerido su cumplimiento.

Por otra parte, el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a las ayudas es exigido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en el momento de la presentación de la solicitud, sin que conste que los beneficiarios hayan comunicado las posibles alteraciones de dichos requisitos ni que la Dirección General realice otros controles que los establecidos para las prórrogas de la subsidiación o en segundos y posteriores pagos de subvenciones. Por tanto, no queda garantizado el cumplimiento de lo preceptuado en la Ley de Subvenciones, en el sentido de que toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión podrá dar lugar a la modificación de la subvención otorgada, debiendo hacerse constar esta circunstancia en las correspondientes bases reguladoras. (apartado II.3.7)

18. La convocatoria para los ejercicios 2005 y 2006 de las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid previstas en el Decreto 12/2005, no recoge todos los extremos que fija como obligatorios la Ley 38/2003, General de Subvenciones, lo que dificulta la eficacia en el cumplimiento de los objetivos de las convocatorias. Por otra parte, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no publica en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid las subvenciones concedidas que exceden de 3 miles de euros, lo que incumple lo preceptuado en la citada Ley General de Subvenciones. (apartado II.3.8)
19. En el ejercicio 2006 se han iniciado 121 expedientes sancionadores, que han dado lugar a la imposición, a la fecha de realización de las pruebas de esta fiscalización, de 49 multas por un importe de 409 miles de euros. De ellos, 87 expedientes traen causa en el sobreprecio en la venta de viviendas protegidas y han dado lugar a 38 multas por un importe total de 165 miles de euros. En uno de estos expedientes, en el que la infracción ha sido calificada como muy grave, la sanción impuesta asciende a 4 miles de euros, fijándose al promotor la obligación de reintegrar al comprador las cantidades indebidamente percibidas. (apartado II.3.9)
20. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda no realiza actuaciones inspectoras en relación con el uso y las limitaciones a la facultad de disposición de las viviendas protegidas. (apartados II.3.3, II.3.6 y II.4.3)



Gestión de las actuaciones protegidas (II.4)

21. De acuerdo con la información aportada por la Dirección General, en el ejercicio 2006 la Comunidad de Madrid ha concedido 21.480 calificaciones provisionales para iniciar la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública y 15.133 calificaciones definitivas de viviendas protegidas ya terminadas, al amparo de los Planes autonómicos y estatales analizados.
22. La financiación cualificada para la adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas solo se incluye en los Planes estatales de vivienda. La Comunidad de Madrid gestiona la concesión de estas ayudas y la Administración General del Estado las financia, bien directamente, a través de sus Presupuestos, en el caso de la subsidiación de préstamos cualificados, o bien mediante aportaciones a los Presupuestos de la Comunidad de Madrid.

Las actuaciones en materia de suelo se determinan en Convenios plurianuales para áreas prioritarias, suscritos por ambas Administraciones y por Resoluciones del Ministerio competente en materia de vivienda para las áreas no prioritarias, que son emitidas de acuerdo con las autorizaciones de ayudas que va aprobando la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. A fin del ejercicio 2006 está pendiente la concesión de ayudas para 7 proyectos ya aprobados, cuyas anualidades de 2006 alcanzan el importe es de 20.290 miles de euros, que no han podido ser tramitadas por no disponer de crédito presupuestario.

En lo que respecta a la gestión de la financiación cualificada en materia de suelo, la Dirección General no ha elaborado un modelo normalizado de solicitud de ayudas ni dispone de un programa informático para su tramitación, lo que dificulta el seguimiento de los plazos, así como su control. (apartado II.4.1.1)

23. La primera condición para que las viviendas sean consideradas de protección pública es su calificación como tales, primero provisional y después definitivamente, por la Comunidad de Madrid. La solicitud de calificación deben presentarla los promotores en los plazos y con las condiciones que establece la normativa autonómica, acompañada de la documentación técnica y jurídica prevista en ella.

Los plazos establecidos en las normas para la tramitación de la calificación provisional y de la definitiva (3 meses) son superados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en gran medida por el incumplimiento por los promotores del plazo de 10 días establecido por la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y la Orden de 13 de marzo de 2001, para la subsanación de los errores o la aportación de la documentación preceptiva, sin que la Dirección General considere desistida la solicitud. A esto contribuye que la aplicación informática utilizada para la tramitación de las calificaciones, no permite el seguimiento global de los plazos del procedimiento (examen de la documentación,



requerimientos a los interesados para subsanar deficiencias, contestación a los requerimientos, etc.).

En lo que respecta al plazo máximo de 30 meses previsto, desde la concesión de la calificación provisional hasta la solicitud de la calificación definitiva por los promotores, ha sido superado por 75 promociones, que comprenden 8.231 viviendas. (apartado II.4.1.2)

24. En las pruebas realizadas en relación con los expedientes de promociones a las que no se ha concedido la calificación provisional o que, habiéndose concedido esta calificación, no se ha solicitado calificación definitiva, se ha verificado (apartado II.4.1.2):
 - La existencia de promociones con cédula de calificación provisional concedida, en las que los promotores han superado el plazo para la solicitud de la calificación definitiva, sin haber solicitado prórroga, y sin que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda haya actuado para corregir esta situación, con lo que desconoce si estas viviendas, calificadas provisionalmente en régimen de protección, han sido terminadas y están ocupadas.
 - No consta que la Comunidad de Madrid haya comunicado a los Ayuntamientos, a efectos de las limitaciones derivadas del planeamiento urbanístico, la existencia de promociones cuyos expedientes han sido archivados sin obtener la calificación definitiva de las viviendas, por lo que no tienen naturaleza de protegidas.
 - No se han localizado en los archivos cinco expedientes de promociones, lo que pone en evidencia deficiencias en su custodia.
25. De los Planes de vivienda vigentes en el ejercicio 2006 tan sólo se han denegado mediante Resolución cuatro solicitudes de calificación definitiva, todas ellas de Planes de Vivienda autonómicos. Del análisis de tres de los expedientes, ya que uno no se entregó por estar extraviado, se ha constatado que en dos de ellas las viviendas estaban ocupadas y no se permitió el acceso a los técnicos lo que, junto a las deficiencias técnicas comprobadas, dio lugar a la denegación de la calificación. Sin embargo, sólo en una de ellas se han impuesto sanciones al promotor, por un importe total de 23 miles de euros, en aplicación de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, que califica dicha infracción como muy grave y prevé multas que oscilan entre 6 y 60 miles de euros. La denegación de la calificación deja a la promoción en un régimen que no es el de la protección pública por lo que los promotores han obtenido viviendas sin limitaciones de disposición en suelo con limitaciones. (apartado II.4.1.2)
26. La financiación cualificada a los promotores, dependiendo del destino de las viviendas, consiste en préstamos cualificados y en ayudas directas, que pueden ser subsidiación de las cuotas de los préstamos o subvenciones. En el análisis realizado de los procedimientos de gestión de esta financiación se ha detectado (apartado II.4.1.3):



- La inexistencia de modelos normalizados para la solicitud de financiación cualificada por los promotores y de una aplicación informática para la tramitación de las ayudas, en la que quede constancia de la documentación aportada y las fechas de las distintas fases del procedimiento, dificulta el control de los procesos.
 - La Dirección General sí dispone de una aplicación informática que permite un control adecuado de la gestión de los préstamos cualificados concedidos. Sin embargo, no están incluidas las prórrogas de la subsidiación de cuotas, lo que dificulta el control de la extinción del derecho a la subsidiación.
 - No queda constancia en los expedientes de los requerimientos hechos a los promotores para que aporten documentación o subsanen los errores de la presentada, lo que impide el control por la Administración de los plazos utilizados y el archivo del expediente, en su caso. Como consecuencia, los tiempos medios de tramitación de las ayudas se sitúa entre los 15 y 17 meses.
 - En dos de las promociones analizadas, en las que se había anticipado el 100% de la financiación autonómica y el 50% de la estatal, se han devuelto los avales constituidos por los promotores sin que se hayan presentado por el promotor para su visado todos los contratos de arrendamiento suscritos, y sin que todos los presentados hayan podido ser visados por no reunir las condiciones exigidas. En consecuencia, no se han justificado las subvenciones anticipadas, por lo que no procedía la devolución de los avales, en los términos que regulan la Orden de 13 marzo y el Real Decreto 1/2002.
27. La financiación cualificada a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio consiste también en préstamos cualificados y ayudas económicas directas, que pueden ser subvenciones directas o la subsidiación de los préstamos. La financiación a los arrendatarios consiste en subvenciones.
- En relación con la gestión de estas ayudas, es de destacar que no consta que la Dirección General haya articulado mecanismos de control para verificar que los beneficiarios de ayudas para la adquisición de viviendas protegidas existentes, en segunda o posterior transmisión, o de viviendas libres de nueva construcción hayan inscrito en el Registro de la Propiedad la limitación a la facultad de disposición de estas viviendas; se han denegado ayudas a los arrendatarios por aplicarles indebidamente las condiciones de la legislación autonómica, cuando podrían haberse tramitado con financiación estatal; y la aplicación informática para la tramitación de estas ayudas adolece de defectos que dan lugar a retrasos en dicha tramitación. (apartado II.4.2)
28. A 31 de diciembre de 2006 se han tramitado 12.511 solicitudes de ayudas para la adquisición de viviendas con financiación autonómica para el periodo 2001-2004 y con financiación estatal de los Planes 2002-2005 y 2005-2008, de las cuales 7.484 tienen Resolución aprobatoria, 1.746 denegatoria y 3.281 están pendientes de Resolución, correspondiendo la mayoría a las financiadas con Planes estatales.



De las ayudas al arrendamiento, destaca el escaso número de solicitudes (779) y de Resoluciones aprobatorias (104) en todos los Planes, en especial de los estatales, cuya causa principal está en la falta de adecuación del requisito de renta máxima a pagar establecido en las normas con los alquileres reales en la Comunidad de Madrid. También en estas ayudas están pendientes de Resolución el 62% de las solicitadas al amparo del Plan de la Comunidad de Madrid, el 51% de las solicitadas con financiación estatal del Plan 2002-2005 y el 100% de las solicitadas con arreglo al último Plan estatal. (apartado II.4.2)

29. Como causas de las demoras en la tramitación de los expedientes de ayudas pueden señalarse, además de la dificultad del control del cumplimiento de los plazos de subsanación de errores en la documentación presentada por los solicitantes, derivada del diseño de la aplicación informática, la falta de depuración de los expedientes que hayan caducado o que se pueden entender por desistidos por el transcurso de los plazos; los retrasos en el inicio de la tramitación de las ayudas al amparo de los nuevos Planes de Vivienda; y la externalización de la tramitación mediante la contratación sucesiva de empresas cuyo control de resultados por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda es muy deficiente. (apartado II.4.2)
30. Las actuaciones de rehabilitación, que pueden ser aisladas o individualizadas (rehabilitación dispersa) y de carácter integral en zonas o áreas de rehabilitación así declaradas por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda (rehabilitación integrada), se inician también con la calificación como protegidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Del análisis de los procedimientos para la obtención de la calificación provisional y la definitiva es de destacar la inexistencia de una aplicación informática para la gestión de los expedientes de rehabilitación, lo que dificulta el control de las fases del procedimiento. Como consecuencia, expedientes que debieran haber sido archivados por no aportar los interesados la documentación solicitada se mantienen "vivos", se reiteran los requerimientos sin contestación y existen expedientes caducados, de acuerdo con la LRJPAC, a cuyos solicitantes se les vuelve a enviar requerimientos.

A 31 de diciembre de 2006 hay, al menos, 92 expedientes de actuaciones de rehabilitación a las que se ha concedido la calificación provisional en los años 1995 a 2002 sin que a fin de 2006 hayan obtenido la calificación definitiva.

Por otra parte, los impresos de solicitud de calificación provisional y definitiva no incluyen el detalle de la documentación a adjuntar, lo que facilitaría el control sobre la documentación aportada, cuya falta es una de las causas de la dilatación de la tramitación. (apartado II.4.3.1)

31. La financiación de las actuaciones de rehabilitación con protección pública, tanto dispersa como integrada, reguladas en el Decreto 11/2001 consiste únicamente en subvenciones. La financiación cualificada estatal del Real Decreto 1/2002 para actuaciones de rehabilitación dispersa consiste en préstamos cualificados y ayudas directas, mientras que las actuaciones de rehabilitación integrada se financian con subvenciones aunque, si se crea un Ente gestor para estas actuaciones, puede solicitar préstamos cualificados.



En el proceso de gestión de las ayudas a la rehabilitación, vuelve a ponerse de manifiesto que la inexistencia de una aplicación informática para la tramitación de estas ayudas dificulta el conocimiento de la emisión en plazo de las Resoluciones, de los requerimientos realizados, de sus plazos de subsanación y del ingreso de los reintegros. Además tampoco puede obtenerse información estadística ni estudios para planificaciones futuras.

Las Resoluciones de denegación de ayudas en las que se había concedido un anticipo, exigen la devolución de dicho anticipo más los intereses legales. Sin embargo, la Dirección General no dispone de herramientas adecuadas para realizar una gestión eficaz sobre el cobro de los reintegros. De los expedientes anulados en el ejercicio 2005, 80 habían recibido anticipos, por los que se reclama un importe de 45 miles de euros, del que tan sólo se han reintegrado 9 miles, que corresponden a un único expediente. En el ejercicio 2006 se han reclamado 12 miles de euros sin que a fin del ejercicio se haya reintegrado nada. Además, no consta que en el procedimiento de solicitud de reintegro se envíe siempre información sobre la deuda reclamada a la Consejería de Hacienda, con lo que no queda garantizado que los interesados figuren como deudores de la Comunidad de Madrid y no puedan ser beneficiarios de otras subvenciones en los términos que contempla la Ley 9/1990, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid. (apartado II.4.3.2)

32. En los contratos realizados en apoyo de la gestión se advierte una insuficiente planificación y programación de las actuaciones. Además, la preceptiva declaración de insuficiencia de medios y no conveniencia de ampliación de los medios propios con que cuenta la Administración para atender las necesidades que se trata de satisfacer a través del contrato (art. 202. 1 TRLCAP), que se repite en todos los contratos, consiste en mencionar la excesiva carga de trabajo y manifestar que ante lo limitado y temporal de las prestaciones, amén de por dificultades presupuestarias, no resulta conveniente aumentar los medios propios. La sucesión de expedientes, contradice las justificaciones de limitación y temporalidad incluidas en ellos. (apartado II.4.4)
33. Pese a los 14 concursos celebrados, los órganos de contratación no han respetado adecuadamente los principios de publicidad y libre concurrencia por las siguientes razones (apartado II.4.4):
 - Se han producido numerosos fraccionamientos del objeto de los contratos.
 - En diversos procedimientos negociados no se ha procurado, pese a las apariencias formales, la mínima concurrencia que exige el art. 92. 1 del TRLCAP.
 - Alguno de los criterios utilizados en los concursos no tienen el carácter de objetivo que exige el art. 86 del TRLCAP, ya que se referían a los medios humanos y materiales de las empresas, lo cual es un medio de acreditación de la solvencia precisa para ser licitador pero no un criterio objetivo de adjudicación.
 - En algunos expedientes se acortaron los plazos de licitación por haber sido declarados de tramitación urgente, pero la declaración de



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

urgencia fue objeto de observación por la Intervención que objetó que “la previsibilidad de que acontezcan ciertos eventos desvirtúa la urgencia invocada en el expediente”.



Cámara de Cuentas
Comunidad de Madrid

ANEXOS



INDICE DE ANEXOS

- Anexo I. Normativa aplicable a los Planes Vivienda. Ejercicio 2006
- Anexo II. Ejecución Presupuesto de Gastos. Programa 611 Vivienda Ejercicio 2006
- Anexo III.1 Cuadro resumen Plan Vivienda 2001-2004 C.M. sin situaciones especiales
- Anexo III.2 Cuadro Resumen Plan Vivienda Estatal 2002-2005
- Anexo IV. Contratación

Anexo I.- Normativa aplicable a los Planes Vivienda. Ejercicio 2006

LEGISLACIÓN COMÚN A LOS PLANES DE VIVIENDA		
	Ley 2/1995, de 8 de marzo,	<i>de Subvenciones de la Comunidad de Madrid.</i>
	Decreto 222/1998, de 23 de diciembre,	<i>de Desarrollo Parcial de la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, en materia de bases reguladoras de las mismas.</i>
	Ley 6/1997, de 8 de enero,	<i>de Protección Pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid</i>
	Ley 2/1999, de 17 de marzo,	<i>de Medidas para la calidad de la Edificación.</i>
	Ley 9/2001, de 17 de julio, <i>(modificada por Ley 2/2005)</i>	<i>del Suelo de la Comunidad de Madrid.</i>
	Ley 9/2003, de 26 de marzo, <i>(modificada por Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas)</i>	<i>del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.</i>
	Decreto 11/2005, de 27 de enero,	<i>por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.</i>
	Orden de 18 de abril de 1997,	<i>normas técnicas de las viviendas con protección pública.</i>
	Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,	<i>por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, promovidas en el ámbito de la CM.</i>
	Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,	<i>por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes y el Procedimiento de Selección de la misma.</i>
	Orden del Ministerio de la vivienda 3149/2006, de 3 de octubre,	<i>por la que se crea el Registro de Viviendas Protegidas.</i>
	Ley 30/1992, 28 de diciembre de 1992,	<i>de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.</i>
PLANES DE VIVIENDA ESTATALES		
PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 1998-2001	Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio,	<i>sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001</i>
	Real Decreto 115/2001, de 9 de Febrero,	<i>por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio.</i>
	Decreto 227/1998, de 30 de Diciembre <i><u>Derogado por Decreto 11/01.</u></i>	<i>De ayudas económicas de la CAM en materia de vivienda complementarias de la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio. <u>Deroга al Decreto 6/94, (salvo secc. 3ª del Capítulo I.I) y al Decreto 7/94.</u></i>
	Orden de 28 de Abril de 1999, de la Consejería de	<i>Reguladora de las bases para la concesión de la financiación</i>

	Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM, <u>Derogada por Orden de 4 de julio de 2002.</u>	<i>cualificada prevista en el Real Decreto 1186/1998.</i>
	Convenio entre C.A.Madrid y el Mº de Fomento	<i>Sobre actuaciones de vivienda y Suelo. Plan Vivienda 1998-2001</i>
PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 2002-2005	Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, <i>(modificado por RD 1042/2003 y 1721/2004)</i> <u>Derogado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.</u>	<i>sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.</i>
	Real Decreto 1721/2004 de 23 de julio,	<i>por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.</i>
	Orden 268/2002, de 11 de febrero, del Ministerio de Fomento <i>(modificada por Orden Mº Vivienda 2786/2004 de 30 de julio)</i>	<i>Sobre convocatoria y selección de EE.CC. y regulación de otros aspectos relacionados con los Cº entre las mismas y el Mº Fomento para financiación actuaciones protegidas en materia de Vivienda y Suelo del Plan de Vivienda 2002-2005.</i>
	Orden 2863/2004, de 8 de Noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio	<i>Por la que se adecuan los precios máximos de venta de las viviendas protegidas a lo dispuesto en el Real Decreto 1721/2004 de 23 de Julio.</i>
	Orden de 13 de marzo de 2001 en la redacción dada por la Orden de 4 de julio de 2002 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, <i>(modificada por Orden 13 de diciembre de 2002, 24 de octubre de 2003 y Orden 282/2005)</i>	<i>Regula las bases para la concesión de financiación cualificada a la vivienda con protección pública prevista en el decreto 11/2001, de 25 de enero.</i>
	Convenio entre la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ministerio de Fomento	<i>sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005</i>
PLAN DE VIVIENDA ESTATAL 2005-2008	Real Decreto 801/2005, de 1 de julio,	<i>por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vida.</i>
	Orden 1148/2006, de 29 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	<i>Por la que se establecen las bases reguladoras y el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.</i>
	Orden 1266/06 de Ministerio de la Vivienda, de 31 de marzo de 2006	<i>Por la que se declaran para el 2006 los ámbitos territoriales de precio máximo superior, a los efectos del Real Decreto 801/2005.</i>
	Orden 2784/2006 de Mº Vivienda de 27 de julio 2006	<i>Por la que se determinan las condiciones y requisitos de rehabilitación aislada para mejorar las condiciones de</i>

		<i>accesibilidad y seguridad estructural en el Programa 2006 del Plan Estatal 2005-2006.</i>
	Convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid	<i>Para aplicación del plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.</i>
	Orden 2890/2006, de 4 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.	<i>Por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública para arrendamiento acogidas al sistema de renta concertada del Real Decreto 801/2005.</i>
PLANES DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID		
PLAN DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID 1997-2000	Decreto 43/1997, de 13 de Marzo (modificado por Decreto 24/1998), Derogado por el Decreto 228/1998.	<i>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.</i>
	Decreto 24/1998, de 12 de Febrero, <u>Derogado por Decreto 228/98.</u>	<i>por el que se modifica parcialmente 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 del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.</i>
	Decreto 228/1998, de 30 de Diciembre, (modificado por Decretos 262/1999, de 29 de julio, Decreto 106/2000, de 1 de junio y Decreto 194/2000, de 31 de agosto). <u>Derogado por Decreto 11/01.</u>	<i>por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de vivienda con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de vivienda de la CAM 1997-2000.</i>
	Orden de 18 de Mayo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la CAM. Modificada por Orden de 15 de diciembre de 1999 y por Orden de 5 de mayo de 2000. <u>Derogada por Orden de 13 de marzo de 2001.</u>	<i>Reguladora de las bases para la concesión de la financiación cualificada prevista en el Decreto 228/1998.</i>
PLAN DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA EL PERIODO 2001-2004	Decreto 11/2001 de 25 de enero (modificado por Decreto 45/2002, de 14 de marzo y Decreto 108/2004, de 8 de julio). <u>Derogado por Decreto 11/05 y 12/05.</u>	<i>Regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el periodo 2001-2004.</i>
	Decreto 45/2002, de 14 de Marzo,	<i>por el que se modifica parcialmente el 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 periodo 2001-2004.</i>
	Orden de 13 de marzo de 2001 (modificada por Orden de 4 de julio de 2002, 13 de diciembre de 2002 y 24 de	<i>Regula las bases para la concesión de financiación cualificada a la vivienda con protección pública prevista en el</i>

	<i>octubre de 2003), de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes <u>Derogada por Orden 1578/05. 24 de octubre de 2003).</u></i>	<i>decreto 11/2001, de 25 de enero.</i>
	<i>Orden 496/2004, de 16 de Marzo de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, (deroga las Ordenes anteriores que establecían los precios máximos de venta de las viviendas protegidas, 23 de mayo de 2001, 21 de junio de 2002, 30 de enero de 2003)</i>	<i>Por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas.</i>
	<i>Orden 3349/2004, de 15 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio</i>	<i>Por la que se modifica el artículo 4 de la Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, por la que se adecuan los precios máximos de venta de las viviendas protegidas a lo dispuesto en el Real Decreto 1721/2004.</i>
	<i>Decreto 12/2001, de 25 de enero (modificado por Decreto 39/2002, de 28 de febrero) <i>Derogado por Decreto 12/05.</i></i>	<i>por el que se regula la ayuda económica a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el periodo 2001-2004.</i>
	<i>Orden de 2 de febrero de 2001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, (modificada por Orden de 3 de julio de 2001). <u>Derogada por Decreto 12/05.</u></i>	<i>Por el que se regula la ayuda económica a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el periodo 2001-2004.</i>
PLAN DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA EL PERIODO 2005-2008	<i>Decreto 11/2005, de 27 de enero (modificado por Decreto 19/06, de 9 de febrero),</i>	<i>por el que se aprueba el Reglamento de viviendas con protección pública de la CAM.</i>
	<i>Decreto 12/2005 de 27 de enero (modificado por Decreto 19/06, de 9 de febrero),</i>	<i>por la que se regulan la ayudas económicas de la vivienda en la CAM (Plan de Vivienda 2005-2008)</i>
	<i>Orden 836/2005, de 15 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio</i>	<i>Por la que se crean ficheros de datos de carácter personal denominados "Información de Vivienda" y "Solicitud de Ayudas para Vivienda".</i>
	<i>Orden 1578/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio</i>	<i>Regula las bases para la concesión de las ayudas económicas a la vivienda en la CM (Plan de Vivienda 2005-2008), previstas en Decreto 12/2005.</i>
	<i>Orden 1577/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio</i>	<i>Por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas con protección pública de precio limitado.</i>
	<i>Orden 2907/2005, de 23 de</i>	<i>Por la que se delimitan suelos</i>

	septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	<i>sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 182.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</i>
	Resolución 1031/2005, de 1 de junio, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.	<i>Por la que se incoa expediente para la delimitación de suelos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 182.1.b de la Ley 9/2001.</i>
	Orden 1396/2006, de 21 de abril, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	<i>Por la que se aprueban los criterios para obtener la consideración de Viviendas con Protección Pública de carácter sostenible.</i>

ANEXO II. Ejecución Presupuesto de Gastos. Programa 611.- Vivienda Ejercicio 2006

(miles de euros)

CAPITULO	DENOMINACION	CREDITO INICIAL	CREDITO DEFINITIVO	VARIACION CREDITO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS	% EJECUCION
CAP. 1	GASTOS DE PERSONAL	6.222	6.235	13	4.689	75,2
CAP. 2	GASTOS CORRIENTES	424	4.170	3.746	3.392	81,3
CAP. 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.000	4.000	0	3.538	88,5
4442	IRIS: Instituto de realojamiento	3.500	3.500	0	3.500	100
4835	IVIMA. Promotor público	500	500	0	38	7,6
CAP. 6	INVERSIONES REALES	3.402	3.764	362	2.169	57,6
CAP. 7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	128.661	113.331	<15.331>	83.997	74,1
73370	IVIMA. Promotor público	900	900	0	886	98,4
74420	IRIS: Instituto de realojamiento	17.000	22.500	5.500	22.500	100
78320	Plan accesibilidad	1000	1000	0	0	0
78400	Plan Nacional Vivienda y Suelo	28.203	28.204	0	19.547	69,3
78410	Plan Vivienda C. M.	81.558	60.727	<20.831>	41.064	67,6
TOTAL PROGRAMA 611		143.610	132.400	<11.210>	97.785	73,9

Anexo III.1. Cuadro resumen Plan Vivienda 2001-2004 C.M. sin situaciones especiales

PLAN VIVIENDA CM 2001-2004. DECRETO 11/2001 (modificado por Decreto 45/2002, de 14 de marzo y Decreto 108/2004, de 8 de julio), Y ORDEN 13-03-01 (modificada por Orden de 4 de julio de 2002, 13 de diciembre de 2002 y 24 de octubre de 2003), de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes			
CONCEPTO VPP (Art. 7. D. 11/2001)	Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que, sujeta a un precio máximo, se destine a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie construida máxima de 150 m ² , cumpla los requisitos establecidos legalmente, y sea calificada definitivamente como tal por la D.G.A.V.		
TIPOS VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA	a) Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio. b) Viviendas con Protección Pública para arrendamiento: b.1. Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA) b.2. Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM) c) Viviendas de Integración Social d) Podrán promoverse VPP con el fin de fomentar la denominada vivienda sostenible .		
ACTUACIONES PROTEGIDAS (Art. 2. D. 11/2001)	a) Promoción, adquisición y arrendamiento de Viviendas con Protección Pública. b) Rehabilitación con Protección Pública. c) Las que sean objeto de ayudas económicas complementarias de la financiación cualificada que en materia de vivienda se establezca en los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.		
CONDICIONES GENERALES PARA ACCEDER A FINANCIACIÓN CUALIFICADA (Art. 4. D. 11/2001)	1. Que la vivienda sea calificada definitivamente como VPP, por la DGAV. 2. Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio no sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda protegida en todo el territorio nacional, ni sobre una vivienda libre en el mismo término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de protección, con unos límites de valor. 3. Que no exceda ni de las superficies construidas y útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta que se establezca en la correspondiente Orden. 4. Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio o arrendatarios de las viviendas y, en su caso, promotores de actuaciones de rehabilitación no superen el límite de ingresos familiares establecidos normativamente.		
	VPP PARA VENTA O USO PROPIO	VPP PARA ARRENDAMIENTO	REHABILITACIÓN CON PROTECCIÓN PÚBLICA
ÁMBITO DE ACTUACIONES PROTEGIBLES. TIPOS Y DEFINICIÓN	a) Promoción y adquisición VPP	a) Arrendamiento de Viviendas con Protección Pública. b) Arrendamiento con opción de compra. El promotor puede ceder hasta un 50% de las viviendas a sus usuarios si éstos las solicitan; pudiendo el inquilino optar entre el alquiler o el alquiler con opción de compra respecto de dichas viviendas en el momento de la firma del contrato. Si no se ejerce la opción a compra el promotor devolverá lo percibido en concepto de compra.	a) Rehabilitación con protección pública: 🚧 Rehabilitación en edificaciones aisladas. 🚧 Rehabilitación de carácter integral en las zonas de rehabilitación.

LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	<p>Ω Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos la vivienda para la que hubiese obtenido préstamo cualificado durante el plazo de cinco años, desde la formalización de dicho préstamo, sin recabar autorización de venta, previo reintegro de las ayudas económicas directas recibidas con los intereses de demora.</p> <p>Pasado dicho plazo (5 años) puede transmitir la vivienda sin necesidad de autorización previa. (art. 24 .1 D.11/2001)</p> <p>Ω En caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia del plazo de protección, el precio máximo de venta no superará al que corresponda a una VPP para venta o uso propio que se califique provisionalmente en el mismo año y localidad, en que se produzca la transmisión. (art. 24 .3 D.11/2001)</p> <p>Ω Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso. (Art.7.2 D. 11/2001)</p>	<p>Ω Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso.</p> <p>Ω Las VPPA deben destinarse al régimen de arrendamiento durante 25 años si no se ha obtenido financiación cualificada o sólo se haya obtenido subvención. Si se ha obtenido préstamo cualificado se destinará a arrendamiento de 10 a 25 años según el plazo de inicial de amortización del préstamo.</p> <p>Ω Las VPPA podrán destinarse a venta perdiendo los beneficios de la subsidiación o de la subvención.</p>	<p>Ω Los edificios o viviendas rehabilitadas respecto de las cuales se haya obtenido subvención no podrán transmitirse intervivos, por ningún título, ni ceder su uso, durante el plazo de cinco años desde su concesión, sin recabar de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda autorización de venta, previo reintegro de la subvención recibida con los intereses legales desde el momento de su percepción. (art. 34 D11/2001)</p>
DURACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA	<p>⚡ Cuando no se haya obtenido financiación cualificada, o habiéndose obtenido ésta consista únicamente en subvención, durará veinticinco años, a partir de su calificación definitiva. (art. 7.3 D11/2001)</p> <p>⚡ Cuando se haya obtenido financiación cualificada y ésta se refiera al préstamo cualificado, la vinculación al régimen de protección Pública será por el mismo plazo que el inicial de amortización del préstamo, a contar desde la fecha de calificación definitiva. Transcurrido el plazo que corresponda, se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidas.</p> <p>⚡ Las Viviendas con Protección Pública podrán ser objeto</p>	<p>1. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante un período de:</p> <p>Ω 25 años a partir de su calificación definitiva, si no se ha obtenido financiación cualificada o ésta únicamente consista en subvención.</p> <p>Ω 10 años o 25 años, (según el plazo inicial de amortización del préstamo) a contar desde la fecha de la calificación definitiva, cuando se ha obtenido préstamo cualificado.</p> <p>2. El promotor público, por causa debidamente justificada, en cualquier momento del régimen de afección, podrá éste destinar las viviendas a la venta, quedando vinculadas al régimen de protección pública durante 25 años. (art. 26 D11/2001)</p> <p>3. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento que estén</p>	<p>No hay ninguna peculiaridad, es aplicable lo previsto en el artículo 7 del Decreto 11/2001.</p>

	de descalificación durante la vigencia del régimen de afección si ha transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva de las mismas, previa petición del interesado, y habiendo restituido el importe de la totalidad de las ayudas percibidas. (art. 7.4 D11/2001)	destinadas a jóvenes con derecho de opción de compra sobre las mismas será de siete años, desde la calificación definitiva. 4. La descalificación opera en los mismos términos que lo descrito para la venta o uso propio.	
FINANCIACIÓN CUALIFICADA			
<i>MODALIDADES DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA</i> (art. 2 O. 13-03-01)	a) A la promoción, adquisición, adjudicación de VPP: •Préstamos cualificados concedidos por Entidades de crédito conveniadas. •Ayudas económicas directas: -Subsidiación de los préstamos cualificados. -Subvenciones (Puede darse subvención anticipada prevista en el art. 11 O13-03-01)	a) A la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra y a la Vivienda con Protección Pública para Mayores: (art. 25 Decreto 11/2001) ✓Préstamo cualificado y subsidiación del mismo (al promotor). ✓Subvención (promotores y adquirentes) ✓Suelo gratuito cedido por las Administraciones Públicas en el caso de promoción de VPP para Jóvenes y Mayores. b) A la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con derecho de opción de compra: (art. 25 bis) Decreto 11/2001): o Posibilidad de que el promotor obtenga suelo a precio inferior. o Obtención del arrendatario al ejercer la opción de compra una subvención del 10% del precio de venta.	a) Promoción de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública: ♦Ayudas económicas directas, consistentes en subvenciones.
<i>BENEFICIARIOS</i>	a) Promotores de Viviendas con PP: para venta o uso propio, promotor individual para uso propio. b) Adquirentes o adjudicatarios de VPP para venta o uso propio. (art. 3 O13-03-01)	a) Promotores de VPP para Arrendamiento (VPPA) b) Arrendatarios de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento.	a) Promotores de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública, ya sean personas físicas, pudiendo ser el propietario del edificio o vivienda, el usufructuario o inquilino, ya sean personas jurídicas.
DESCRIPCIÓN DE LAS MODALIDADES DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA	Promotores de VPP para venta o para uso propio, agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios. (art. 8.1.a O13-03-01)	Arrendatarios (art. 8.1.b O13-03-01)	Promotores

SEGÚN BENEFICIARIO			
<p>TIPO Y REQUISITOS</p>	<p>Préstamo cualificado: (art. 10 O13-03-01) Para promotores ind uso propio, adquirentes o adjudicatarios Ingresos familiares que no excedan de 5,5 SMI (art.22.3.a D11/2001) Subvenciones: IF < 3,5 SMI y viv < 110 m² o hasta 150 m², si se trata de familias numerosas. (art.22.3.b D11/2001)</p>	<p>Subvenciones, siempre que:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los arrendatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. (art. 25.2.a D11/2001) 2. Los arrendatarios sean mayores de 65 años, o menores de 35, que sean matrimonio o pareja de hecho debidamente inscrita y que tengan ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. (art. 25.2.b D11/2001) 	<p>Ayudas económicas consistentes en subvenciones, siempre que: (art. 37 D11/2001)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el SMI. 2. Cuando las viviendas a rehabilitar se destinen a arrendamiento: - Al menos la mitad se han de destinar a personas con ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces SMI. 3. Cuando las viviendas a rehabilitar se destinen a venta: - Adquirentes ingresos familiares inferiores a 3,5 veces SMI. - El precio de adquisición de vivienda no puede exceder de 120.202 euros, ni diferir en más o menos de un 20% del valor de tasación hipotecaria, si es vivienda libre, o del precio máximo por metro de superficie útil aplicable cuando sea vivienda protegida en segunda o posterior transmisiones, si no excede de 120.202 euros.
<p>CUANTÍA</p>	<p>• Préstamos cualificados concedidos por Entidades de crédito hasta el 80 %del precio fijado en la escritura con plazo amortización 20 años. (art. 19.d D11/2001) • Subsidiación del préstamo cualificado por un periodo máx. 5 años prorrogables. Puede sustituir a la Subvención en determinados supuestos. • Subvenciones: (art.22.3.b D11/2001) - 5% viv en promotor individual uso propio. - Hasta 10% en 4 años del 80% viv si los ingresos van de 2,5 SMI a 3,5 SMI. - Hasta 13% o el 15% en 4 años del 80% viv si los ingresos son < a 2,5 SMI o/y < 3,5 SMI en 1ª acceso a vivienda protegida o/y familias con circunstancias especiales.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Subvención por cuantía equivalente al importe de la fianza legal que deban prestar (art. 25.2.a D11/2001) 2. Subvención por cuantía equivalente a la renta del primer año de arrendamiento siendo necesario que los arrendatarios sean >65 años o < de 32 y sus IF < 2,5 SMI (art. 25.2.b D11/2001). 	<p>I/ RPP en edificaciones aisladas (art. 38 D11/2001) y (art. 21 O13-03-01)</p> <p>a) Si se trata de rehabilitación, consistente en adecuación funcional y/o estructural o integral del edificio o vivienda unifamiliar de más de 30 años, se subvenciona al promotor hasta un 20% del presupuesto protegible (con un límite de 1.803 o 3.606 euros, dependiendo el tipo de rehabilitación), siempre que sus ingresos familiares no exceden de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.</p> <p>b) Rehabilitación de edificio de más de 30 años, para destinar las viviendas a arrendamiento, se subvencionará al promotor:</p> <p>❖ Si todas las viviendas se destinan a arrendamiento tasado, hasta el 20% del presupuesto protegible, siendo el importe máximo a percibir por vivienda 4.808 euro</p>

			<p>❖ Si solo la mitad de las viviendas se destinan a arrendamiento, la ayuda económica consistirá en subvención al promotor hasta 10%; siendo el importe máximo a percibir por vivienda de 4.808 euros.</p> <p>c) Rehabilitación de edificio de más de 30 años, para destinar las viviendas a venta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Subvención del 4% de venta de la vivienda que figura en contrato, si los ingresos familiares no exceden de 3,5 veces SMI. ✚ 5% si no exceden de 2,5 veces SMI. <p>d) Rehabilitación para adaptar su uso por personas con discapacidad o mayores de 65 años, subvención hasta 20% del presupuesto protegible de actuación con el límite de 1.803 euros, siempre que los ingresos familiares del promotor no excedan de 5,5 veces SMI.</p> <p>e) Rehabilitación tipología rural, con más de 30 años, hasta 20% del presupuesto protegible con límite de 4.808 euros.</p> <p><u>II/ RPP en Zonas de Rehabilitación Integrada</u></p> <p>Se percibirán las subvenciones previstas para las edificaciones aisladas, sin que sean previstos los límites en cuanto a ingresos familiares.</p>
	Promotor individual para uso propio, y adquirentes o adjudicatario de vivienda con protección pública	Promotores de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento	
<i>TIPO Y REQUISITOS</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Préstamo cualificado: Ingresos familiares inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. El prestatario podrá beneficiarse de los seguros que se establezcan en los Convenios que suscriban con las Entidades de crédito. <p><u>Novedad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Subvenciones: (art.22.3.b D11/2001) <ul style="list-style-type: none"> ○ Superficie construida de la vivienda no exceda de 110 m² (150 si es familia numerosa) ○ Ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional. ✚ Subsidiación del préstamo cualificado, que pueden solicitar los prestatarios en sustitución de la 	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Préstamo cualificado con subsidiación del mismo. ✚ Subvención, que se abonará tras el otorgamiento de la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas. ✚ Suelo gratuito cedido por las Administraciones Públicas en el caso de promoción de VPPJYM, de acuerdo con los Convenios suscritos entre las distintas Administraciones Públicas. 	

	<u>subvención</u> consistente en una cantidad equivalente al porcentaje que proceda sobre el 80 por ciento del precio legal de la vivienda. (art.22.4 D11/2001)		
<i>CUANTÍA</i>	<p>1. Subvenciones:</p> <p>1.1. Cuantía del 5 por 100 del precio de la vivienda y anejos, del que figura en el contrato de compraventa o valor de la edificación sumado al del suelo.</p> <p>1.2. Subvención sobre el 80 por 100 del precio legal de la vivienda y anejos, que puede reconocerse anualmente durante un período <u>máximo de cuatro años consecutivos</u>. Los porcentajes, oscilan entre el 2,5% anual y el 3,75%, en los términos que fija el artículo 22.3.b D11/2001.</p> <p>1.3. Subsidiación, del 10 o 15 por ciento, en función de los ingresos del solicitante, del préstamo cualificado, que pueden solicitar los prestatarios en <u>sustitución de la subvención</u> consistente en una cantidad equivalente al porcentaje que proceda sobre el 80 por ciento del precio legal de la vivienda. (art.22.4 D11/2001)</p>	<p>a) Préstamo cualificado con subsidiación del mismo:</p> <p>o Si el préstamo se ha formalizado a 10 años, la subsidiación consistirá en un 30% de la cuota durante el período de carencia y durante los primeros cinco años de amortización del préstamo cualificado y en un 20% del sexto al décimo año.</p> <p>o Préstamo a 25 años, la subsidiación consistirá en un 50% de la cuota durante el período de carencia y durante los primeros cinco años de amortización del préstamo cualificado y en un 40% del sexto al décimo año.</p> <p>c) Subvención:</p> <p>o Cuantía equivalente al 15 por 100 del precio máximo de venta, al que hubieran podido venderse, una vez terminadas las viviendas, si se hubiesen destinado a la venta.</p>	
CONTROLES, SEGUIMIENTO E INCUMPLIMIENTOS QUE FIJA LA LEY Y SANCIONES (art. 6 Orden 13-03-01)	<p>I. Controles:</p> <p>a) Someterse a actuaciones de comprobación a efectuar por los órganos competentes.</p> <p>b) Comunicar toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la financiación cualificada y la obtención de subvenciones para la misma finalidad de cualquier otra Administración.</p> <p>c) El importe de la financiación cualificada concedida no puede superar, aisladamente o en concurrencia con otras ayudas de otras Entidades públicas o privadas, el coste de la actividad a desarrollar por el beneficiario.</p> <p>II. Sanciones:(art. 4.2 D11/2001)</p> <p>En caso de incumplimientos imputables al beneficiario de las obligaciones derivadas de la financiación cualificadas, el falseamiento, la inexactitud o la omisión de datos suministrados serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Pérdida de la condición de préstamo cualificado ✚ Interrupción de la subsidiación otorgada ✚ Reintegro a la Tesorería General de la CAM de las cantidades percibidas ✚ Pérdida del derecho a la subvención reconocida ✚ Inhabilitación para la percepción de cualquier otra ayuda o subvención de la Comunidad de Madrid. 		
INCOMPATIBILIDADES Y COMPATIBILIDADES	<p>I. Incompatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con la prevista en el R.D. 1186/1998, de 12 de junio. - Con las ayudas económicas complementarias previstas en el Capítulo V del Decreto 11/2001. <p>II. Compatibles:</p>	<p>I. Incompatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con las ayudas del RD 1/2002 	<p>I. Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas:</p> <p>La financiación cualificada del Decreto 11/2001, es incompatible, en todo caso, con la prevista en el R.D. 1/2002.</p>

<p>(art. 7 O13-03-01 y Disposición Adicional Séptima del Decreto 11/2001)</p>	<p>- Con la prevista para actuaciones protegidas en materia de suelo en el Capítulo VI del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.</p>		<p>II. Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada: La financiación cualificada será compatible con la rehabilitación aislada de edificios y viviendas previstas en el Real Decreto 1/2002.</p>
--	--	--	--

Anexo III.2. Cuadro Resumen Plan Vivienda Estatal 2002-2005

PLAN VIVIENDA ESTATAL 2002-2005. REAL DECRETO 1/2002 (modificado por REAL DECRETO 1042/2003 y Real Decreto 1721/2004)				
ACTUACIONES PROTEGIDAS	a) Promoción y adquisición para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regimenes de protección pública. b) Promoción, de las viviendas calificadas como de promoción pública, para cesión en arrendamiento. (cofinanciación). c) Adquisición de otras viviendas libres o de protección pública, cuando se trate de una 2ª o posterior transmisión, o de viviendas libres, de nueva construcción o resultante de rehabilitación, para uso propio o cesión en arrendamiento por entidades sin ánimo de lucro, OCAA y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas. d) Rehabilitación con Protección Pública: <ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitación en edificaciones aisladas • Rehabilitación de carácter integral en las zonas de rehabilitación. e) Urbanización del suelo para inmediata edificación. f) Cesión de viviendas libres para arrendamiento. g) Actuaciones de apoyo económico a los inquilinos.			
CONDICIONES GENERALES PARA ACCEDER A LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA (Artículo 3)	<ul style="list-style-type: none"> - Que las actuaciones hayan sido calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma. - Que los adquirentes no sean titulares de otra vivienda de protección pública, ni de una vivienda libre en la misma localidad si su valor excede del 40% del precio máximo de la vivienda protegida, o del 60% en familias numerosas. - Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio y arrendatarios no superen el límite de ingresos familiares establecidos normativamente. - Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio y arrendatarios no hayan obtenido financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante 10 años anteriores a la solicitud actual, salvo excepciones. - Que las viviendas no excedan los precios máximos de venta que se establecen en este RD. - Que las viviendas no excedan de las superficies útiles máximas de 90 m² o 120 m² si se trata de familia numerosa. 			
	VPP PARA VENTA O USO PROPIO	VPP PARA ARRENDAMIENTO	REHABILITACIÓN CON PROTECCIÓN PÚBLICA	URBANIZACIÓN PROTEGIDA DE SUELO
ÁMBITO DE ACTUACIONES PROTEGIBLES. TIPOS Y DEFINICIÓN (Artículo 1)	b) Promoción para venta y uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regimenes de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.(art.1 a)	d) Promoción y adquisición para cesión en arrendamiento de viviendas de protección pública. e) Promoción viviendas de promoción pública, para cesión en arrendamiento. f) Cesión de viviendas libres para arrendamiento. g) Actuaciones de apoyo económico a los inquilinos.	Art.31: Rehabilitación de edificios en los que la superficie mínima destinada a vivienda sea el 60% de la superficie total. Rehabilitación de viviendas para su adecuación de habitabilidad:	Art.38: Urbanización del suelo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas protegidas. Áreas de urbanización prioritaria del suelo: las definidas en un convenio entre un Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma en las que se destinen al menos el 75% a

				viviendas a la protección pública, acogidas al ámbito de los planes estatales de vivienda.
DURACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE PROTECCIÓN PÚBLICA	El régimen legal relativo al uso, conservación y aprovechamiento de estas viviendas durará 30 años, a partir de su calificación. Las viviendas sujetas a régimen de protección pública financiadas por este RD no podrán ser objeto de descalificación voluntaria hasta transcurridos 15 años desde su calificación definitiva.	La obtención de financiación cualificada para la promoción viviendas para su cesión en arrendamiento, supondrá su vinculación a dicho régimen de uso durante un período de 10 o 25 años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo. (Artículo 20)	La obtención de financiación cualificada para la rehabilitación de edificios y viviendas para su cesión en arrendamiento, supondrá su vinculación a dicho régimen de uso durante un período de 10 o 25 años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo. (Artículo 20)	
LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN	Las viviendas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso la vivienda para la que hubiese obtenido préstamo cualificado durante 10 años desde la formalización del préstamo, con las excepciones que se citan, autorizadas por la Comunidad Autónoma. Pasado dicho plazo puede transmitir la vivienda con la pérdida de la condición de cualificado del préstamo. (art.10.2) En segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, el precio máximo total de venta no superará al que corresponda a una VPP en la misma fecha y en la misma localidad. (art.10.3)	Las viviendas se destinarán a residencia habitual y permanente del inquilino. Los arrendatarios no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiese obtenido préstamo cualificado durante el plazo de 10 años, desde la formalización del préstamo, previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas recibidas con sus intereses. Pasado dicho plazo puede transmitir la vivienda con la pérdida de la condición de cualificado del préstamo. (art.10.2)	Las viviendas rehabilitadas se destinarán a residencia habitual y permanente. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso la vivienda para la que hubiese obtenido préstamo cualificado sin autorización, durante 10 años desde la formalización del préstamo, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas recibidas	
FINANCIACIÓN CUALIFICADA				
<i>BENEFICIARIOS</i>	a) Promotores para venta o uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública, así como la adquisición de dichas viviendas.	a) Promotores de VPP para Arrendamiento (VPPA) b) Subvenciones a los inquilinos menores de 35 años. (art.21.5) c) Entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el	Art.33: a) Titulares u ocupantes de las viviendas. b) Promotores.	Promotores

		arrendamiento.(art.20.7)		
<i>MODALIDADES</i>	<ul style="list-style-type: none"> •Préstamos cualificados concedidos por Entidades de crédito convenidas. (art. 2) •Ayudas económicas directas: <ul style="list-style-type: none"> -Subsidiación de los préstamos cualificados. -Subvenciones. -Otras ayudas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad. -Otras subvenciones, destinadas a fomentar la oferta de viviendas libres en arrendamiento y a facilitar el pago de la renta de los inquilinos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préstamo cualificado con subsidiación. • Subvención, que se abonará tras la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, que no superen los 70 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ◆Préstamos cualificados ◆Subsidiación. ◆Subvenciones. 	Préstamos cualificados. (art.40) Subsidiación y subvenciones. (art.41)
FINANCIACIÓN CUALIFICADA SEGÚN BENEFICIARIO	Promotores de VPP para venta o para uso propio, agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios.	Promotores de VPP para Arrendamiento	Promotores	Promotores
<i>TIPO Y REQUISITOS</i>	<p>Préstamo cualificado: (art. 16) Se concederán a promotores de nueva construcción cuando hayan obtenido calificación provisional. Las entidades de crédito podrán retener un máximo del 15% del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva. Los promotores deberán efectuar la primera disposición en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes más de 4 meses. El período de carencia, máximo 3 años, finalizará iniciando el período de amortización : En caso de venta en la fecha de escritura pública. En caso de promoción para uso propio o alquiler en la fecha de otorgamiento de calificación definitiva, o finalización de obras.</p>	<p>Préstamo cualificado con subsidiación. Subvención, que se abonará tras el otorgamiento de la calificación definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, que no supere los 70 m².</p>	Subvención para rehabilitación integral de edificios para venta o arrendamiento (art.36)	<p>Préstamos cualificados: (art.40) Subsidiación y subvenciones: (art.41)</p> <ul style="list-style-type: none"> - El promotor deberá acreditar la propiedad del suelo, comprometerse a iniciar en 3 años la construcción de las viviendas, siendo el 50% al menos de protección pública, y presentar una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto. - No se podrá obtener financiación cualificada para las actuaciones de suelo con posterioridad a la obtención de financiación para las viviendas protegidas a edificar en dicho suelo. (Artículo 39)
<i>CUANTÍA</i>	<p>Préstamo cualificado: 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de la vivienda como protegida. Si la vivienda tuviera plaza de garaje o trastero</p>	<p>Préstamo: El 80% del precio máximo establecido. El 70% del precio total de la vivienda si se edifica sobre suelos</p>	Subvención: Hasta el 40% del coste de rehabilitación sin que la subvención media pueda exceder de 4.000 euros por vivienda.	Préstamo cualificado: No podrá exceder del producto de la superficie edificable por el 9% de 1,25 veces el precio básico por m ² de superficie útil.

	podrá incrementarse como máximo hasta el 80% del precio máximo legal de venta de aquellos.	en régimen de cesión del derecho de superficie. Subsidiación: Si el préstamo se ha formalizado a 10 años, la subsidiación será un 30% de la cuota durante el período de carencia y los primeros cinco años de amortización y un 20% del sexto al décimo año. Préstamo a 25 años, la subsidiación será de un 50% de la cuota durante el período de carencia y los primeros cinco años de amortización del préstamo y en un 40% del sexto al vigésimo año. Subvención: El 15%, si el préstamo es a 10 años, 20% si es a 25 años, del precio máximo de venta por cada vivienda que no supere los 70 m ²	Hasta el 25% del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25% de la subvención que corresponda según el párrafo anterior.	Subsidiación: 20% de la cuota a lo largo de toda la vida del préstamo. 40% si es área de urbanización prioritaria. Subvención: 20%, con un máximo de 1.200 € por vivienda: -Del préstamo máximo que se hubiera podido obtener, si el promotor renuncia al préstamo cualificado. -Del préstamo cualificado obtenido, si el prestatario renuncia a la subsidiación. 40% si es área de urbanización prioritaria de suelo.
	Promotor individual para uso propio, y adquirentes o adjudicatario de vivienda con protección pública	Inquilinos menores de 35 años.	Titulares ocupantes de las viviendas, promotores de su rehabilitación.	
<i>TIPO Y REQUISITOS:</i>	Préstamo cualificado: Ingresos familiares inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional. Ayudas estatales directas a la entrada: (art.19) ✚ Destinadas a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda. ✚ Ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional. Subsidiación del préstamo cualificado, cuando los ingresos familiares no excedan el 4,5 smi, cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad (art.3c) consistente en un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del préstamo cualificado.(art.6.1)	Subvenciones , siempre que: (art. 21.5) 1. Los arrendatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 15.792 € y la renta anual suponga como mínimo el 2%, y como máximo el 9% del precio máximo a que se refiere el art. 20.2 de este RD. La superficie máxima computable, será de 90 m ² .	Préstamos cualificados. Subsidiación: (art.34) En rehabilitación de edificios, si el titular del préstamo es el arrendatario, o el propietario y sus ingresos no excedan de 5,5 veces el SMI. Si el titular del préstamo tiene viviendas arrendadas con contrato anterior a la Ley 29/94, no se exige límite de ingresos. Subvenciones: (art. 35) 1. Rehabilitación edificio: Si al menos el 60% de los titulares, tienen ingresos familiares que no excedan de 3,5 el SMI y renuncian a la subsidiación..	

			<p>Cuando no cumplan la condición de ingresos máximos, se subvenciona a los titulares que tengan más de 65 años, con ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI.</p> <p>2. Rehabilitación vivienda: Promotor con ingresos inferiores a 3,5 SMI. Si se destina a alquiler, la renta anual máxima será el 7% del precio de venta máximo.</p>																			
<p><i>CUANTÍA:</i></p>	<p>1. Ayudas estatales directas a la entrada: entre 5% y 11% del precio total de la vivienda, según nivel de ingresos.</p> <p>Cuantías de ayuda estatal directa especial, por reunir alguna o varias de las circunstancias familiares que se especifican:</p> <table border="1" data-bbox="430 730 920 975"> <thead> <tr> <th colspan="4">Cuantías especiales</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Jóvenes¹</th> <th colspan="2">Familias numerosas</th> <th rowspan="2">Otras circunstancias²</th> </tr> <tr> <th>Nº hijos</th> <th>Euros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">3.000 euros</td> <td>3</td> <td>3.000</td> <td rowspan="3">900</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3.600</td> </tr> <tr> <td>5 o más</td> <td>4.200</td> </tr> </tbody> </table> <p>1.3. Subsidiación del préstamo cualificado, que pueden solicitar los prestatarios, consistente en un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del préstamo cualificado.(art.6.1).</p>	Cuantías especiales				Jóvenes ¹	Familias numerosas		Otras circunstancias ²	Nº hijos	Euros	3.000 euros	3	3.000	900	4	3.600	5 o más	4.200	<p>La cuantía máxima no excederá del 40% de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880€. Se podrá hacer efectiva al inquilino o al arrendador.</p>	<p>Préstamos cualificados: Puede ser todo el presupuesto protegido.</p> <p>Subsidiación: 20 % de la cuota, en los casos del art. 34.</p> <p>Subvención:</p> <p><u>1. Rehabilitación de edificio:</u> 10% del presupuesto protegido, sin que supere 1.240 € por vivienda.</p> <p>Subvención adicional: 15% a los que no superen 3,5 SMI con el límite de 1.860 € por vivienda o 2.170 € si son mayores de 65 años.</p> <p>Los que no superen los 3,5 SMI tendrán una subvención del 25 o 35% con límites de 3.100€, 3.400€ o 3.720 €.</p> <p><u>2. Rehabilitación de vivienda:</u> 25% presupuesto protegido con límite 2.480 € 35% con límite 3.100€ si son mayores de 65 años.</p> <p>Si la vivienda estuviera arrendada antes de la Ley 29/94, un 35% con un límite de 3.410 €.</p>	
Cuantías especiales																						
Jóvenes ¹	Familias numerosas		Otras circunstancias ²																			
	Nº hijos	Euros																				
3.000 euros	3	3.000	900																			
	4	3.600																				
	5 o más	4.200																				
		<p>Entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su</p>																				

		objeto social el arrendamiento.(art.20.7)		
<i>TIPO Y REQUISITOS</i>		<p>Préstamo cualificado : (art-25)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que se haya celebrado contrato de compraventa. • Cancelación del préstamo cualificado para la misma vivienda, en su caso. • Que entre la celebración del contrato y la solicitud del visado no transcurran más de 4 meses. <p>Subsidiación: (art.21.4) Subvención: presentación contrato de arrendamiento.</p>		
<i>CUANTIA</i>		<p><u>Préstamo cualificado(art.15):</u> 80% del precio fijado en escritura de compraventa</p> <p><u>Subsidiación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si el préstamo se ha formalizado a 10 años, la subsidiación consistirá en un 24% de la cuota durante los primeros cinco años de amortización del préstamo cualificado y en un 16% del sexto al décimo año. • Préstamo a 25 años, la subsidiación consistirá en un 40% de la cuota durante los primeros cinco años de amortización del préstamo cualificado y en un 31% del sexto al vigésimo año. <p><u>Subvención:</u></p>		

		Cuando la superficie útil no exceda de 70 m ² , el 12% del precio de adquisición, cuando sea un préstamo a 10 años y del 16 % si el préstamo es a 25 años.		

Anexo IV. Contratación

nº contrato	Objeto del contrato	Importe adjudicación (en euros)	Forma de adjudicación	Importe total (en euros)
1	Mantenimiento de la oficina de gestión y apoyo a la tramitación de ayudas económicas del Plan Estatal 1996-1999 e información y divulgación del Plan de Vivienda de la C.M. 1997-2000 y Ayudas de V.P.P.	158.270 1ª prórroga 52.757 211.027	CONCURSO	211.027
2	Mantenimiento de la oficina de gestión y apoyo a la tramitación de ayudas económicas del Plan Estatal 1996-1999 e información y divulgación del Plan de Vivienda de la C.M. 1997-2000 y Ayudas de V.P.P.	154.262 incremento 30.051 184.313	CONCURSO	184.313
3	Mantenimiento de la Oficina de Gestión, información y apoyo a la tramitación de ayudas económicas del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 1998-2001, e información y divulgación del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y de las ayudas que contiene	220.706 1º incremento 42.724 2º incremento 37.628 301.058	CONCURSO	301.058
4	Gestión y tramitación de ayudas económicas del plan estatal de vivienda y suelo 1998-2001	12.020	CONTRATO MENOR	12.020
5	Asistencia en la tramitación de ayudas económicas para la adquisición de viviendas de protección oficial en régimen especial, derivado del plan estatal de vivienda y suelo 1998-2001	12.020	CONTRATO MENOR	12.020
6	Asistencia en la tramitación de ayudas económicas para la adquisición de viviendas de protección oficial en régimen general, derivado del plan estatal de vivienda y suelo 1998-2001	6.012	CONTRATO MENOR	6.012

7	Apoyo a la tramitación de ayudas económicas para adquisición protegida de viviendas de VPO en régimen general derivadas del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 1996-1999	29.750	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	29.750
8	Apoyo a la tramitación de ayudas económicas para adquisición protegida de viviendas de VPO de nueva construcción en ejecución del del Plan de Vivienda 2002-2005 (R.D. 1/20002, de 11 de enero)	124.630 1º prórroga 103.858 228.488	CONCURSO	228.488
9	"Estudio sobre la gestión de las ayudas económicas al promotor de viviendas con protección pública para arrendamiento (VPPA y VPPAJYM)"	11.950	CONTRATO MENOR	11.950
10	Mantenimiento de una Oficina para la gestión y tramitación de las ayudas económicas a la vivienda protegida del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 1996-1999. (Decreto 11/2001, de 25 de enero y R.D. 1/2002, de 11 de enero).	340.000	CONCURSO	340.000
11	Ejecución de los trabajos de apoyo a la revisión de documentación para proceder al visado de título de acceso en propiedad según lo dispuesto en el Decreto 11/2001, de 5 de enero.	29.750	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	29.750
12	Tramitación de expedientes de ayudas de la vivienda VPO correspondientes a las anualidades 2001,2002,2003 y 2004	Contrato 211.000	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	748.061
	Tramitación de expedientes de ayudas a la Vivienda con Protección Pública y Viviendas de	1ª prórroga 174.000 2ª prórroga		

	Protección Oficial, así como Renovación de Subsidiaciones, Visado de Contratos y Archivo de Expedientes en Programa	363.061 cambia la denominación del contrato en esta 2ª prórroga		
13	Apoyo a la tramitación de ayudas económicas para adquisición protegida de viviendas ya construidas derivadas del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 1998-2001	27.046	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	27.046
14	Asistencia en la tramitación de ayudas económicas para adquisición protegida de viviendas ya construidas derivadas del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 1998-2001	30.048	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	30.048
15	Apoyo a la tramitación de ayudas económicas para adquisición protegida de viviendas ya construidas derivadas del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 1998-2001	29.750	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	29.750
16	"Archivo de los expedientes de ayudas económicas a adquirentes de viviendas, una vez finalizada la tramitación de los documentos contables"	11.890	CONTRATO MENOR	11.890
17	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública"	11.971	CONTRATO MENOR	11.971
18	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública", durante el mes de enero 2006	11.971	CONTRATO MENOR	11.971
19	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública", durante el	11.971	CONTRATO MENOR	11.971

	mes de marzo 2006			
20	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública", durante el mes de agosto 2006	11.971	CONTRATO MENOR	11.971
21	Mantenimiento de la oficina de gestión y apoyo a la tramitación de calificaciones de viviendas con PP del Plan de Vivienda de la C.M 1997-2000	111.189 1ª prórroga 37.063 148.252	CONCURSO	148.252
22	Mantenimiento de la oficina de gestión y apoyo a la tramitación de calificaciones de viviendas con PP del Plan de Vivienda de la C.M 1997-2000	108.373 1º incremento 20.735 2º incremento 43.036 172.144	CONCURSO	172.144
23	Aplicación de la Normativa del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004, para el desarrollo de las Promociones Urbanísticas de Arpegio	155.520	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	155.520
24	Tramitación de los expedientes pendientes del Programa de Ayudas del Cheque Vivienda 2001-2004	179.040	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	179.040
25	Oficina de Gestión y tramitación del Cheque Vivienda año 2005	120.000	CONCURSO	120.000
26	Revisión de documentación de los expedientes de ayudas económicas a adquirentes de viviendas, previo a la realización de los documentos contables	11.600	CONTRATO MENOR	11.600

27	Apoyo a la tramitación de documentos contables para la ejecución del presupuesto del año 2005 para ayudas a la adquisición de viviendas	29.700	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	29.700
28	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública", durante el mes de mayo 2006	11.971	CONTRATO MENOR	11.971
29	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública", durante el mes de julio 2006	11.971	CONTRATO MENOR	11.971
30	"Apoyo a los trabajos de trabajos de tramitación de solicitudes de permisos de venta y renuncia al derecho de tanteo y retracto, en relación con las viviendas de protección oficial o viviendas con protección pública", durante el mes de septiembre 2006	11.971	CONTRATO MENOR	11.971
31	Apoyo a la gestión y tramitación de ayudas económicas para adquisición de vivienda ya construida en ejecución del R.D 1/2002, de 11 de enero sobre medidas de actuación protegida en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-05	206.147 1º prórroga 103.074 309.221	CONCURSO	309.221
32	Apoyo a la tramitación de subvenciones para adquisición de viviendas de precio tasado, para la conclusión del R.D. 2190/95 de 28 de diciembre	29.452	PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	29.452
33	Gestión de documentación y archivo de expedientes de planes anteriores de vivienda		PROCEDIMIENTO NEGOCIADO	

		23.949		23.949
34	"Apoyo a la tramitación de expedientes del Plan de Vivienda 2005-2008"	8.352	CONTRATO MENOR	8.352
35	Apoyo a las labores de información y atención al público de la oficina de vivienda situada en la Avda. de Asturias n °28 de Madrid	7.952.765	CONCURSO	7.952.765
36	Mantenimiento de la oficina de gestión en la rehabilitación y vivienda en el Area 01- Centro Madrid	1.080.151	CONCURSO	1.080.151
37	Mantenimiento de la oficina de gestión en la rehabilitación y vivienda en el Area 02- periferia San Fernando de Henares	785.000	CONCURSO	785.000
38	Mantenimiento de la oficina de gestión en la rehabilitación y vivienda en el Area 03- Norte - Buitrago de Lozoya	446.500	CONCURSO	446.500
39	Mantenimiento de la oficina de gestión en la rehabilitación y vivienda en el Area 04- Sur - Alcalá de Henares	675.770	CONCURSO	675.770
40	Mantenimiento de la oficina de gestión en la rehabilitación y vivienda en el Area 05- Sur - Oeste San Lorenzo de El Escorial	732.892	CONCURSO	732.892
TOTAL				15.157.289