serie legislación

Ayudas para el acceso a la vivienda en España

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Aplicación y ayudas en las Comunidades Autónomas

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE FOMENTO

SERIE LEGISLACIÓN

Ayudas para el acceso a la vivienda en España

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Aplicación y ayudas en las Comunidades Autónomas

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO
SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA Y ACTUACIONES URBANAS
SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA

2011

EL AUTOR:

FELIPE VIZCARRO GERMADE es arquitecto al servicio de la Hacienda Pública. Ha desempeñado, entre otros, los puestos de Subdirector General de Ayudas a la Vivienda, del Ministerio de la Vivienda (actualmente Ministerio de Fomento), Subdirector General de Valoraciones, de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, y Gerente del Catastro, del Ministerio de Hacienda.

Ha participado en el equipo redactor del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en la redacción e implantación de la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes.

Dirección de correo de contacto con el autor: publicayudas@vivienda.es

Los puntos de vista de este documento reflejan exclusivamente el criterio técnico del autor, sin formar parte, en ningún caso, del punto de vista institucional. Toda la información publicada ha sido comunicada previamente a las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que han corregido o ampliado la información de su competencia.

La información contenida en la presente edición está actualizada a 31 de enero de 2011.

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:
http://publicacionesoficiales.boe.es

Tienda virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:
www.fomento.es

Edita: Centro de Publicaciones
Secretaría General Técnica
Ministerio de Fomento ©

NIPO: 161-11-052-5

Acceso a la vivienda

En España, tras un largo periodo de intenso desarrollo económico y de una importante mejora de la calidad de vida, un considerable número de ciudadanos encuentra serias dificultades para acceder a una vivienda.

El concepto de acceso a la vivienda en un país como España, con la tasa de propietarios de viviendas más alta de Europa, y con la tasa de vivienda social menor[1], ha llevado a la conciencia de los ciudadanos a equiparar el derecho constitucional de la vivienda con el acceso en propiedad a la misma, quedando relegadas otras vías de acceso como son el alquiler, libre o protegido, el acceso a través de la recuperación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas construidas, u otras formas de acceso a la vivienda menos desarrolladas en nuestro país[2], como las promovidas en régimen de derecho de superficie, cesión de uso, o las promovidas en régimen de copropiedad, entre otras.

El derecho a la vivienda, reconocido en la Constitución Española[3], es un derecho social, que surge con posterioridad a otros derechos civiles y políticos más consolidados en nuestra sociedad[4], cuyo ejercicio efectivo requerirá una apuesta decidida de las Administraciones públicas, en especial de las Comunidades Autónomas, para su desarrollo normativo que, a primera vista, puede resultar más ambiguo que otros cuyo reconocimiento y desarrollo le han precedido en el tiempo. Es un derecho que no sólo se recoge en la Carta Magna, sino que también está reconocido en la Declaración universal de los Derechos humanos[5], así como en la Carta Social Europea[6]. Su aplicación efectiva no sólo exige desarrollos normativos, sino la concreción de los requisitos mínimos y condiciones económicas, jurídicas y constructivas que permitan definir, de la manera más objetiva posible, el concepto de "una vivienda digna y adecuada".

---

[1] Observatorio Europeo de la Vivienda Social: CECODHAS. Informe de octubre de 2007 sobre la Vivienda social en los 27 Estados miembros de la UE.

[2] Tanto las nuevas tipologías de vivienda protegida (concertada, alquiler con opción de compra, alojamientos protegidos), como las nuevas formas de promoción o de puesta en el mercado de viviendas protegidas (derecho de superficie, copropiedad, conversión de viviendas libres existentes, tenencia temporal de la propiedad, etc.)

[3] Artículo 47 de la Constitución Española. Página 9.

[4] Derechos Económicos, Sociales y Culturales. "DESC". La expresión DESC es utilizada por el Pacto Internacional aprobado por la ONU en 1966, cuya entrada en vigor se produjo en 1976. Se refiere a los derechos a la educación, la salud, la vivienda, la alimentación o la protección cultural, entre otros.

[5] Artículo 25 de la Declaración universal de los Derechos humanos. Página 9.

[6] Artículo 31 de la Carta social europea. Página 9.

El **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**[7], - en adelante PEVR -, propone, como objetivo prioritario, que el esfuerzo económico de las familias para poder acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.[8] Este objetivo se podría ponderar si el acceso es en compra, - que el Plan establece en torno a un tercio de los ingresos -, o considerando un límite inferior si es en alquiler, - en torno a una cuarta parte de los ingresos -, como plantean algunas Comunidades Autónomas. Si los ciudadanos con mayores dificultades económicas no pueden acceder tampoco a una vivienda en alquiler y, para dar cumplimiento al mandato constitucional, las Administraciones deberían facilitar el derecho a ser alojados dignamente.

El alojamiento protegido es una de las novedades del PEVR. Con su creación se pretende facilitar una dotación, de carácter social, para solucionar el alojamiento a aquellos ciudadanos que se encuentran en situación de mayor riesgo de exclusión social. Esta prioridad está ligada a otra figura, también novedosa del Plan, que son las ayudas para la erradicación del chabolismo o la infravivienda, como medida de apoyo a los realojos, que inciden en el aspecto más crítico de la necesidad de vivienda.

Los alojamientos protegidos, al igual que las viviendas tuteladas, centros de acogida o albergues, para aquellos que carecen de los recursos económicos más básicos, se deben poner a disposición de los Servicios sociales, por los gestores de la política de vivienda de las distintas Administraciones, para asegurar, en el ámbito de sus competencias, un techo y las condiciones mínimas de habitabilidad a estos ciudadanos.

Existen también dos formas de acceso más asequibles para los ciudadanos con rentas más bajas, como son el alquiler y la mejora de la calidad de las viviendas existentes a través de la rehabilitación. Son soluciones menos costosas para aquellos ciudadanos que cuentan con menores niveles de ingresos, que no pueden acceder a la vivienda en propiedad, y más sostenibles, ya que favorecen la ocupación o reutilización del patrimonio de viviendas ya construidas.

En relación con el **alquiler**, España se encuentra en los niveles más bajos de viviendas destinadas a este régimen de tenencia en los países de nuestro entorno. Si en la eurozona, en torno al 36% del parque residencial se destina al alquiler, en España este porcentaje se reduce al 13%, con más de un 85% de los hogares de viviendas en propiedad. En Alemania, por ejemplo, el 57% de su parque residencial está destinado al alquiler, seguida por Holanda con un 47%, Francia con un 38% o el Reino Unido con un 32%[9].

[7] El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2010 ha sido aprobado por el RD. 2066/2008 de 12 de diciembre, publicado el 24 de diciembre de 2008; modificado por el RD. 1961/2009 de 18 de diciembre, publicado el 30 de diciembre de 2009, y por el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, publicado el 18 de diciembre.

[8] Esfuerzo: Ratio de endeudamiento, relación entre los ingresos familiares y la parte que se destina al acceso a la vivienda.

[9] Informe sobre “Mercado residencial en alquiler”. Marzo 2010. Consultora inmobiliaria Knight Frank.

El impulso de las ayudas al alquiler es prioritario en el PEVR, y se ha visto reforzado con la Renta Básica de Emancipación[10], y otras iniciativas como la intermediación garantizada de la Sociedad Pública de Alquiler y otras Agencias de alquiler de las distintas Administraciones, que constituyen medidas estratégicas dirigidas a mejorar el déficit del mercado de alquiler en España, aportando seguridad y garantías[11], ya que la situación actual de este régimen de tenencia obstaculiza la movilidad geográfica y laboral, produce gran rigidez en la adaptación del acceso a la vivienda al ciclo vital de los ciudadanos y ocasiona un importante lastre económico sobre un patrimonio inmobiliario residencial infrautilizado. También como impulso al alquiler se han reducido las deducciones por compra en el IRPF que se han equiparado con las del alquiler[12], y se ha impulsado la mejora del tratamiento fiscal de las rentas percibidas por los arrendadores, que pueden llegar a deducir el cien por cien, si el arrendatario es joven menor de 30 años.

Respecto a las viviendas existentes, en la Unión Europea la actividad de las obras de rehabilitación supone un 36% del sector, porcentaje que en los últimos años se ha intensificado y, en cambio, en España este porcentaje representa el 25%[13]. Por ejemplo, en Alemania, las obras en edificios existentes representan un 62%. El objetivo en la estrategia para una economía sostenible es que el peso de la **rehabilitación** en España alcance el 35% de la inversión del sector inmobiliario residencial en 2020. Con este mismo objetivo el Plan equipara por primera vez el esfuerzo presupuestario en las ayudas a la vivienda nueva con las de rehabilitación, de ahí la novedad en su denominación como Plan de Vivienda y Rehabilitación. Las actuaciones en rehabilitación suponen casi el 50% de las previstas en todo el Plan, no sólo por su potencialidad en facilitar el acceso a las viviendas ya construidas, sino por su carácter sostenible y dinamizador de la economía y el empleo. Una política especialmente sostenible es el fomento de la rehabilitación condicionada a la puesta de la vivienda en alquiler. "Rehabilitar para alquilar" facilita el acceso a la vivienda favoreciendo la ciudad compacta y reutilizable que, además, apoya a las pequeñas y medianas empresas de rehabilitación, y es por ello la ayuda más reforzada dentro del "Plan Renove de viviendas y edificios" incluido en el PEVR.

Las medidas propuestas para una economía sostenible[14], en el ámbito de la vivienda, aportan iniciativas novedosas en las actuaciones en vivienda, apostando por un decidido impulso a la renovación y rehabilitación de los núcleos urbanos. Son propuestas novedosas, algunas de ellas de estímulo a la rehabilitación de viviendas, a través de la mejora de los incentivos fiscales,

[10] RBE. Renta Básica de Emancipación de los jóvenes, aprobada por el RD. 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el RD. 366/2009, de 20 de marzo, y con una segunda modificación según el RD. 1260/2010, de 8 de octubre.

[11] Seguridad en el cobro y mantenimiento del correcto estado de conservación de la vivienda para el arrendador, y de intermediación y garantía de cumplimiento y legalidad al arrendatario.

[12] Modificación del IRPF de equiparación de deducción en compra con la de alquiler para contribuyentes con Base Imponible inferior a 24.020 euros anuales, que podrán deducirse el 10,05% de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual.

[13] Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España, de abril de 2010. Mº de Vivienda, hoy Mº de Fomento.

[14] Ley de Economía Sostenible. Aprobada el 15 de febrero de 2011.

ampliándose los casos del IVA reducido[15], o con nuevas deducciones en el Impuesto sobre la Renta para algunas obras de rehabilitación de viviendas que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, el ahorro de agua o la accesibilidad para personas con movilidad reducida[16].

La vivienda protegida ha contado históricamente con un valor añadido respecto a la calidad constructiva al supervisarse el proyecto de ejecución en el momento de su calificación. Este tipo de viviendas ha sido centro de debates de arquitectura sobre racionalización en la distribución de los espacios, la adaptación de los mismos a la evolución social de distintas formas de vida, la mejora de la calidad de la construcción y la adecuación de las superficies a los diferentes programas de necesidades. Hoy la apuesta por la sostenibilidad y la calidad en la edificación tiene su reflejo en el PEVR, ya que, además de las medidas anteriormente enunciadas de impulso al alquiler y la rehabilitación, se proponen novedosas ayudas a la mejora de la eficiencia energética de las viviendas de nueva construcción, que mejoren su certificación energética por encima de la mínima exigida por el Código Técnico de la Edificación[17].

La **Política de vivienda en España** se basa en la concertación entre las distintas Administraciones, ya que los importantes fondos que se destinan desde la Administración central a través de los Planes estatales de vivienda, precisan una adaptación a las peculiaridades de las Comunidades Autónomas y el necesario acercamiento a los ciudadanos a través de los Ayuntamientos; por lo que el sistema de gestión, que garantiza que las ayudas lleguen de manera más eficaz a los beneficiarios, se basa en Convenios de colaboración entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas, que en muchos programas se extienden también a los Ayuntamientos.

También la actuación de los agentes privados es indispensable para una gestión eficaz de los Planes de vivienda. Las Entidades financieras, que colaboran en el proceso de gestión de algunas ayudas, los promotores de suelo para viviendas protegidas y las empresas constructoras, tienen un papel muy relevante en la consecución de los objetivos del Plan. Es importante asimismo, contar con la colaboración de los representantes sociales que conocen directamente las necesidades de los colectivos que serán objeto de atención preferente en la gestión de la política de vivienda: aquellos ciudadanos con menores niveles de ingresos, y los que requieren una especial atención por su severa dificultad de acceso a la vivienda, ya sea por el momento vital en que se encuentran, como es el caso de los jóvenes o los mayores de 65 años; o por motivos de especial urgencia en disponer de alojamiento como son las víctimas de violencia de género, terrorismo, afectados por catástrofes, o por la necesidad de especial atención por motivo de dependencia o discapacidad.

[15] Ley del IVA. RD. 37/1992, de 28 de diciembre. Aplicación del tipo reducido en el Artículo 91. 2. 6º. Página 122.

[16] Modificación del IRPF por el RD-L. 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 10% de las cantidades satisfechas hasta el 31 de diciembre de 2012 por determinadas obras de rehabilitación.

[17] Código Técnico de la Edificación, aprobado por el RD. 314/2006, de 17 de marzo.

La ejecución de los planes requiere instrumentos para adecuar la oferta de viviendas protegidas a la demanda real, gestión a realizar a través de los Registros oficiales de demandantes, creados por las CCAA y los Ayuntamientos, requisito obligatorio para la obtención de las ayudas del Plan, que garantizarán los principios de igualdad, publicidad, libre concurrencia y transparencia en los procedimientos de gestión y convocatorias de las ayudas del Plan; y facilitarán estadísticas oficiales sobre la necesidad actual de vivienda en España, para priorizar las actuaciones y distribuir los fondos presupuestados. A partir de estudios de demanda, la oferta de nuevas viviendas protegidas se articula a través de los Planes de vivienda: Estatales, autonómicos y locales. Esta oferta se puede ver incrementada por actuaciones de Entidades públicas o privadas, especialmente las promovidas por entidades sin ánimo de lucro, que desarrollan una importante labor social, facilitando alojamiento a los grupos de ciudadanos más vulnerables.

Asimismo son imprescindibles, para una correcta programación de nuevas viviendas protegidas, las reservas obligatorias de suelo para atender la demanda de este tipo de viviendas. El porcentaje de vivienda protegida, en relación con la libre, que se prevea en la programación urbanística se fija, en la nueva Ley del Suelo,[18] en un objetivo mínimo del 30% de reserva de suelo para estas viviendas, en los nuevos desarrollos urbanísticos que se programen. Este horizonte ha sido superado por la normativa urbanística de varias Comunidades Autónomas.

Otro instrumento importante para la ejecución de la política de vivienda son las actuaciones de adquisición de suelo para su urbanización, que permita programar la futura construcción de viviendas protegidas. Para fomentar estas actuaciones Sepes, como operador de suelo ligado al Ministerio, acomete la formación de suelo urbano para uso residencial y la adquisición de terrenos destinados a reservas de suelo para la promoción de viviendas protegidas. Asimismo gestiona la ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y determinadas actuaciones protegidas en materia de vivienda.

En relación con la **situación coyuntural del Sector**, la acumulación del stock de viviendas sin vender afecta de manera decisiva al sector financiero, lastrando los balances, con acumulación de activos inmobiliarios, generando aprovisionamientos de las promociones sin vender, y actuando como freno a la concesión de préstamos, que ha producido un estancamiento generalizado de la actividad del Sector, con una incidencia muy importante también en la destrucción de empleos. Partiendo de un análisis de la situación actual, el PEVR propone unas medidas coyunturales, recogidas en sus Disposiciones transitorias, para paliar los efectos de la crisis del Sector.

La situación de crisis económica ha obligado recientemente a recortar los presupuestos de gastos del Estado, para conseguir el objetivo de déficit en las cuentas del Estado del 3% para el

[18] Ley del Suelo. RD-L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido.

año 2013[19], lo que ha producido un recorte en el gasto y objetivos inicialmente previstos en el PEVR en el año 2008.

La presente publicación es una explicación pormenorizada de los parámetros técnicos y criterios para la gestión de la política de vivienda en España, y su aplicación al Plan estatal de vivienda, a fin aclarar sus objetivos más esenciales, prioridades, procedimientos, condiciones y cuantías de las ayudas, ampliando el marco del Plan con las adaptaciones que han realizado al mismo las Comunidades Autónomas, en su normativa propia, de forma que también pueda servir de guía de las ayudas que pueden recibir los ciudadanos con mayores dificultades de acceso a la vivienda. A este estudio se han añadido, en el segundo Capítulo, las ayudas que han desarrollado las Comunidades Autónomas con regulación y fondos propios. También se han incorporado las modificaciones del Plan original motivadas, como se ha expuesto anteriormente, por la crisis económica y su importante incidencia en el sector inmobiliario[20].

La complejidad de la gestión de las ayudas a la vivienda hace necesario un esfuerzo adicional por parte de las Administraciones en la información al ciudadano y la creación de equipos técnicos especializados en la gestión de las políticas de vivienda, objetivo también novedoso que recoge el PEVR, en los programas de ayudas dirigidos a este fin.

Con esta publicación se pretende reflexionar y desarrollar los conceptos que los planes de vivienda contienen, a fin de **configurar bases estables de referencia**[21] a largo plazo, que ayuden a garantizar unos instrumentos de política de vivienda, definidos en el marco del PEVR y adaptados a las peculiaridades de las CCAA, que presentan una sistemática o metodología asentada para la concesión de las ayudas, favorezca la información a los agentes intervinientes en las políticas de vivienda y facilite el esfuerzo a la información a los ciudadanos, favoreciendo el cumplimiento efectivo del derecho al acceso a la vivienda de los ciudadanos.

El presente estudio se estructura en dos Capítulos:

- Capítulo I. El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- Capítulo II. Ayudas autonómicas para el acceso a la vivienda,

y un **anexo con la normativa de adaptación al PEVR por las CCAA, y la normativa básica de vivienda en Navarra y País Vasco.**

[19] Programa de estabilidad presupuestaria 2009-2013. Aprobado por el Consejo de Ministros el 29 de enero de 2010. El Gobierno aprobó dos planes de recorte del gasto público en el ámbito de la Administración General del Estado: Plan de Acción Inmediata 2010 y Plan de Austeridad 2011-2013.

[20] Primera modificación del PEVR, según el RD. 1961/2009, de 18 de diciembre, y la segunda modificación según el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

[21] Exposición de motivos del PEVR. Objetivos estratégicos: "Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades".

Derecho a la vivienda

Constitución Española

"Artículo 47. Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

Carta Social Europea

"Artículo 31. Derecho a la vivienda.
Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas:

1 A favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente.

2 A prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación.150

3 A hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes."

Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea

"Artículo 34.3. Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales."[22]

Declaración universal de los Derechos humanos

"Artículo 25.1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad."

[22] Constitución Europea. Parte II. Artículo 94.3

Índice general

Página

Capítulo I. Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012 (PEVR)

Esquema de contenidos del PEVR 17
Introducción 21

1.- Objetivos del Plan

Exposición de motivos 23
- Carta de Leizpig de ciudades europeas sostenibles 24

Objetivos estratégicos del Plan 31
- Reserva de suelo para viviendas protegidas 35

2.- Beneficiarios

Condiciones generales 37
- Condiciones según la Ley de Subvenciones 37

Graduación de las ayudas. Ingresos familiares. Concepto de IPREM 41
- Ponderación de los ingresos familiares por circunstancias personales 42

Beneficiarios con protección preferente 52
- Otros colectivos de protección preferente según las CCAA 53

3.- Actuaciones protegidas

Subvenciones personales y Viviendas protegidas 55

3.1. Limitaciones subjetivas a los demandantes de las ayudas 59
- Ingresos máximos de los demandantes 59
- Ingresos mínimos para el acceso en compra o alquiler 60
- Otros requisitos de los demandantes 62
  Determinación y acreditación de los ingresos familiares 63

3.2. Limitaciones objetivas de las actuaciones protegidas 67

Jurídicas. Destino y Ocupación 67
- Derechos de tanteo y retracto 68

Temporales. Plazos según las actuaciones y el Régimen de protección 71
- Anotaciones Registrales 73

Constructivas. Calidad y superficies de las viviendas 75
- Superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas 79

Económicas. Precios máximos de las viviendas protegidas 85
- Precio máximo en venta de una vivienda protegida 87
- Renta máxima de alquiler de las viviendas protegidas 99
- Precio máximo de venta de viviendas para arrendamiento 106
- Precio máximo del suelo para viviendas protegidas 108

Página

4.- Ayudas del Plan

Tipos de ayudas 115

4.1. Ayudas no financieras 117
- Préstamo convenido 117
- Reducción de los aranceles notariales y registrales 120
- Aplicación del IVA reducido a las viviendas protegidas de Régimen especial 121

4.2. Ayudas financieras 123
- Subsidiación de préstamos convenidos 123
- Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) 124
- Subvenciones 125

5.- Gestión

Concertación de las actuaciones del Plan 129
Concertación con las Comunidades Autónomas 129
Colaboración con las Entidades financieras 134

6.- Financiación

Gasto máximo autorizado 137

7.- Programas de ayudas. Decretos de adaptación

Introducción 141
Decretos de adaptación. Aplicación del Plan a la normativa de las CCAA 143

Programas de ayudas del Plan 147

7.1. Promoción de viviendas protegidas 149
- en alquiler 151
- para venta 165
- para alojamientos protegidos 169

7.2. Ayudas a los demandantes de viviendas 179
- en arrendamiento. Ayudas a inquilinos 181
- de nueva construcción 185
- de viviendas construidas o vivienda usada 186

Ayudas a los adquirientes de vivienda nueva o usada 189
- Préstamo convenido 189
- Subsidiación del préstamo convenido 189
- Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) 190
- Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública. 190

7.3. Áreas de rehabilitación y renovación urbana 205
- Áreas de Rehabilitación Integral. ARI 207
- Áreas de Renovación Urbana. ARU 217
- Erradicación del chabolismo y la infravivienda 225

7.4. Plan RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética 231
- Rehabilitación de viviendas 233
- Rehabilitación de edificios 241
- Para favorecer la eficiencia energética en la promoción de viviendas 255

Página

7.5. Actuaciones protegidas de suelo 259
- Ayudas a la adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas . 261
- La entidad estatal de suelo. SEPES 264

7.6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan 269

8.- Medidas de aplicación inmediata por la situación del Sector inmobiliario

Introducción 273

8.1. Otras medidas para favorecer el acceso. Disposiciones adicionales 275

8.2. Medidas frente a la coyuntura económica. Disp. transit. 1ª.1. 283

8.3. Medidas coyunturales a promotores y adquirentes. Disp. transit. 1ª.2 287

8.4. Otras medidas transitorias 293

8.5. Finalización del Plan 2005-2008. Disposición derogatoria 300

8.6. Competencia y entrada en vigor. Disposiciones finales 301

9.- Glosario

Conceptos de política de vivienda 305

10.- Anexos

Índice de Anexos 313

Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA 315

Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS 317

Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA 323

Anexo 4. Modelo de Convenio de colaboración para la gestión del PEVR con las CCAA 331

Anexo 5. Objetivos del PEVR convenidos entre el Ministerio y las CCAA 349

Anexo 6. Modelo de Convenio de colaboración con las Entidades financieras 369

Anexo 7. Relación de las Entidades financieras colaboradoras 385

Anexo al Capítulo I.- El Plan de Vivienda en las CCAA

Normativa de adaptación de las ayudas del Plan Estatal por las CCAA y normativa básica de Vivienda en Navarra y País Vasco

Se incorpora en el archivo anexo: "**Normativa de adaptación al PEVR por las CCAA**".

Índice del Anexo 393

Página

Capítulo II. Ayudas autonómicas para el acceso a la vivienda

Introducción 397

- **Andalucía** 399
- **Aragón** 407
- **Asturias** 409
- **Balears, Illes** 413
- **Canarias** 417
- **Cantabria** 433
- **Castilla - La Mancha** 437
- **Castilla y León** 441
- **Cataluña** 447
- **Ceuta** 451
- **Extremadura** 453
- **Galicia** 463
- **La Rioja** 467
- **Madrid** 473
- **Melilla** 479
- **Murcia** 481
- **Valenciana, Comunidad** 483

Plan de Vivienda de las Comunidades Forales 487

- **Navarra** 489
- **País Vasco** 511

Direcciones "web" de información de ayudas a la vivienda 535

Algunas consideraciones finales 537

Página

Índice de la legislación en materia de vivienda relacionada con el PEVR

Normativa de carácter básico 543

Normativa estatal de Vivienda de aplicación al PEVR 545

Normativa autonómica de Vivienda desde el 2008 a enero de 2011

- **Andalucía** 547
- **Aragón** 548
- **Asturias** 549
- **Balears, Illes** 551
- **Canarias** 552
- **Cantabria** 552
- **Castilla - La Mancha** 553
- **Castilla y León** 554
- **Cataluña** 555
- **Ceuta** 555
- **Extremadura** 556
- **Galicia** 557
- **La Rioja** 557
- **Madrid** 558
- **Melilla** 559
- **Murcia** 559
- **Navarra** 560
- **País Vasco** 560
- **Valenciana, Comunidad** 561

Página

Cuadros explicativos

1. Graduación de las ayudas. IPREM aplicable por años 41

2. Límites de ingresos según el IPREM hasta 30 de junio de 2011 41

3. Ponderación de los ingresos familiares por las CCAA 42

4. Otros colectivos de protección preferente según las CCAA 53

5. Ingresos mínimos para el acceso a la vivienda en propiedad 60

6. Superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas según las CCAA 80

7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal 88

8. Precios máximos en compra-venta. Coeficientes por Tipo de régimen de protección 89

9. Incremento del precio máximo por su ubicación en un ATPMS 93

10. Precios máx. de referencia en alquiler. Coeficientes por régimen de protección 100

11. Tasa de capitalización aplicable para la renta máxima protegida por CCAA 103

12. Precio máximo del suelo para viviendas protegidas 109

13. Convenios de colaboración firmados por el Ministerio con las CCAA 130

14. Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan 143

15. Subvenciones adicionales al promotor de vivienda protegida en alquiler 155

16. Cuantía de la subsidiación del préstamo convenido a los adquirentes 191

17. Cuantías de la AEDE 192

18. Cuantías de la AEDE que incrementan las CCAA 193

19. Ayudas a la rehabilitación de viviendas 235

20. Ayudas a la rehabilitación de edificios 244

21. Periodo de vigencia de la Disposición transitoria 1ª.2 289

Fichas de propuestas de acuerdos de la Comisión bilateral

Ficha 1. Cofinanciación de promoción de vivienda pública para alquiler 159

Ficha 2. Promoción de alojamientos protegidos 175

Ficha 3. Financiación de un Área de Rehabilitación Integral (ARI) 210

Ficha 4. Financiación de un Área de Renovación Urbana (ARU) 220

Ficha 5. Financiación de actuación de erradicación de chabolismo 227

Capítulo I. El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Los textos normativos que se trascriben literalmente aparecen destacados sobre fondo de color según la siguiente simbología

- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre: trama de color azul

De acuerdo con la Disp. adic. 2ª del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, las menciones que en el RD. 2066/2008, de 12 de diciembre, se hacen al **Ministerio de Vivienda** se entenderán referidas al **Ministerio de Fomento** desde el día 21 de octubre de 2010, fecha de publicación del Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

- Primera modificación, **Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre:** trama de color amarillo

- Segunda modificación, **Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre:** trama gris

- El resto de textos normativos que se transcriben en el Capítulo I: trama color crema

Los textos normativos de la adaptación del PEVR por las CCAA se incluyen en un anexo.

Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Esquema de contenidos

Exposición de motivos

Título I. Artículos del 1 al 20

Objetivos

- **Beneficiarios** - Condiciones
  - Generales de subvenciones y específicas PEVR
  - Colectivos de protección preferente
- **Actuaciones**
  - Limitaciones subjetivas
    - Ingresos máximos y mínimos
    - Otros requisitos
  - Limitaciones objetivas
    - Jurídicas
      - Destino
      - Ocupación
    - Temporales - Plazos actuaciones y Régimen
    - Constructivas
      - Calidad
      - Superficies máx. y mín.
    - Económicas - Precios máximos

Ayudas

- **No financieras**
  - Préstamo convenido
  - Reducción de aranceles notariales y registrales
  - Aplicación del IVA reducido
- **Financieras**
  - Subsidiación del préstamo convenido
  - Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE)
  - Subvenciones

Gestión

- **Comunidades Autónomas**
- **Entidades financieras colaboradoras**

Financiación

Título II Artículos del 21 al 70

Programas

- **Promoción de viviendas protegidas**
- **Demandantes de viviendas en alquiler y compra**
- **Áreas de rehabilitación y renovación urbana**
- **Plan Renove de viviendas y edificios**
- **Urbanización de suelo para viviendas protegidas**
- **Instrumentos de gestión e información**

Disposiciones transitorias. Anexo

Medidas de aplicación inmediata

Glosario de términos utilizados

INTRODUCCIÓN

La política de vivienda está dirigida a satisfacer una prioridad social, **facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada**, ligada históricamente a otra económica de favorecer el desarrollo del mercado inmobiliario. La evolución histórica en España de la política de vivienda está marcada por la intervención de diversos organismos públicos ligados a Fomento, Hacienda, Trabajo, Economía, y Asuntos sociales, así como Administraciones Autonómicas y Locales, en colaboración con diversos agentes del sector inmobiliario, de la construcción, el urbanismo y la arquitectura, con el objetivo de encontrar vías y soluciones de respuesta social para aquellos colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, o que se encuentren en una especial situación de vulnerabilidad o urgencia para ser alojados. Esta labor social siempre se ha desarrollado en paralelo con la de impulsar uno de los principales motores de la economía española que es la promoción y construcción de viviendas y, más recientemente, la rehabilitación, favoreciendo de esta manera el desarrollo económico y la lucha contra el desempleo, como se puso recientemente de manifiesto, con la creación de un Fondo para la dinamización de la economía y el empleo[23], destinando una parte del mismo a la rehabilitación de viviendas.

La vinculación entre la política de vivienda y la política social siempre se ha mostrado inseparable, así en la Carta social europea, en su artículo 31 sobre el Derecho a la vivienda[24], los miembros de la Unión se comprometen, a fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, a "adoptar las medidas destinadas a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente, prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes".

En la última década se ha puesto de manifiesto cómo el esfuerzo económico de las familias para acceder a una vivienda, que no han visto incrementados sus salarios en relación con la evolución del precio de la misma, y la escasa oferta de vivienda en alquiler, se ha incrementado notablemente, coincidiendo paradójicamente con un espectacular incremento de oferta de viviendas. Se ha producido un preocupante incremento en la dificultad de acceso a la vivienda, circunstancia que se explica, entre otros motivos, por el problema de la consideración de la vivienda como un bien de inversión, y no de utilidad; de refugio del capital, en especial para segundas viviendas, o como garantía para operaciones financieras, que ha producido este efecto inverso al principio de la ley de oferta y demanda, y ha ocasionado la aparición de un numeroso stock de viviendas nuevas sin vender, que compromete seriamente el normal funcionamiento del mercado inmobiliario español.

[23] Aprobado por el RD-L. 9/2008, de 28 de noviembre, asigna 110 mill. de euros para financiar actuaciones de rehabilitación.

[24] Artículo 31 de la Carta social europea. Página 9.

En esta situación de crisis del sector, y de gran dificultad de acceso a la vivienda, se aprobó, en diciembre de 2008, por el Real Decreto 2066, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, publicado en el BOE del 24 de diciembre, y estructurado en dos Títulos: El Título I de las Condiciones generales y el Título II que desarrolla los distintos programas de ayudas.

Desde la Exposición de motivos, a partir de un análisis de la situación en relación con el acceso a la vivienda, se plantean objetivos y actuaciones concretas, priorizando la función social del Plan, sin descuidar la importante vertiente económica. Los primeros artículos describen los elementos básicos sobre los que se va a asentar la política de vivienda que desarrolla el Plan: Beneficiarios, actuaciones a desarrollar, y cuales van a ser las limitaciones jurídicas, temporales, constructivas y económicas, a las mismas, previendo unas ayudas y unos instrumentos administrativos para su gestión, descritos en los artículos 12 al 20, y una serie de programas específicos de ayudas económicas, desarrollados en los artículos 21 al 68, que se ven complementadas con actuaciones inmediatas y de carácter coyuntural, recogidas en las Disposiciones adicionales y transitorias. Al final del Real Decreto se presenta, como Anexo, un Glosario de los términos utilizados, para favorecer la comprensión del texto normativo.

El PEVR, supone el mayor esfuerzo económico de todos los Planes anteriores, con una previsión de gasto inicial de más de 10.100 Millones de euros, y con cerca de un millón de objetivos previstos en las distintas líneas de ayudas[25].

Con posterioridad, a un año de su aprobación, desde el Ministerio se consideró oportuno adoptar nuevas medidas especialmente dirigidas a reducir el stock de viviendas sin vender, aprobando el RD. 1961/2009, de 18 de diciembre, y recientemente, por motivo del recorte presupuestario a que obliga la situación financiera del Estado, ha sido preciso modificarlo, reduciendo el gasto comprometido y los objetivos a cumplir, priorizando los recursos económicos a los dos grandes ejes de actuación que la política de vivienda del Ministerio está llevando a cabo: El **fomento del alquiler y la rehabilitación**, como los objetivos estratégicos que, junto con la Renta Básica de Emancipación, pueden facilitar que un mayor número de ciudadanos, con mayores dificultades que, con criterio de eficacia social, se puedan seguir beneficiando de las ayudas.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011 se engloba en una política de consolidación fiscal iniciada desde el año 2010, con el objetivo de reducir el déficit público al 6% en 2011 y al 3% en 2013. El Plan de Austeridad 2010-2013, después del amplio déficit registrado en 2009, del 11,2% del PIB, determinado en buena parte por las medidas anticrisis, ha dado paso a un recorte del gasto público que, consiguientemente, ha afectado también al PEVR, con una propuesta de ahorro de 1.234 millones de euros, hasta 2012, sobre el gasto inicialmente previsto.

[25] 10.188 Millones de euros de inversión para financiar los 996.000 objetivos o actuaciones inicialmente previstas.

1. OBJETIVOS DEL PLAN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

"La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación para el período 2009-2012, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación económica del sector de la vivienda, y sus colaterales, el sector financiero y el sector de la edificación.

Ante esta realidad, el Plan quiere focalizar que uno de los retos más sensibles de la sociedad actual es velar por la sostenibilidad y eficiencia de toda actividad económica y que, por lo tanto, debe optimizarse el uso de la producción ya existente de viviendas a la hora de atender las necesidades sociales de la población, pero, simultáneamente, no quiere olvidar que el primer cometido de toda política de vivienda es asegurar una producción suficiente de viviendas para las necesidades de alojamiento de la población, y que por ello deben establecerse pautas de conducción del sector que eviten estrangulamientos de oferta a medio y largo plazo.

En relación con la rehabilitación urbana, se asumen las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007) y en la Resolución del Parlamento Europeo titulada 'El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial', aprobada el 21 de febrero de 2008, en las que se recomienda hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con una política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

También es deseable que las actuaciones de rehabilitación urbana integrada descansen y sean respaldadas por un proceso de participación y concertación social y ciudadana en la determinación de los objetivos y en las acciones estratégicas, así como en el seguimiento y la gestión de las mismas."

Carta de Leizpig de ciudades europeas sostenibles

El Plan de Vivienda apuesta por un desarrollo urbano y económico sostenibles en materia de vivienda, y asume en la exposición de motivos los criterios de la Carta de Leizpig, que se recogen a continuación.

"Carta de Leizpig de ciudades europeas sostenibles

Preámbulo

La "Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles" es un documento de los Estados miembros que se ha redactado a través de una participación amplia y transparente de las partes interesadas a nivel europeo. Mediante el conocimiento de los retos y oportunidades y los diferentes antecedentes, tanto históricos como económicos, sociales y medioambientales de las ciudades europeas, los ministros responsables del Desarrollo Urbano de los Estados miembros acuerdan unos principios y estrategias comunes para una política de desarrollo urbano. Los Ministros se comprometen:

A iniciar un debate político en sus países sobre cómo integrar los principios y estrategias de la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles dentro de las respectivas políticas de desarrollo nacional, regional y local.

A hacer uso de la herramienta de desarrollo urbano integrado y la gobernanza asociada para su puesta en marcha, y, para este propósito, establecer a nivel nacional los marcos necesarios, y

A fomentar la puesta en práctica de una organización territorial equilibrada basada en una estructura urbana europea policéntrica.

Los Ministros agradecen a la Presidencia alemana que haya preparado el informe "Desarrollo urbano integrado como un requisito para alcanzar con éxito la sostenibilidad urbana" y los estudios "Estrategias para la mejora del medio ambiente físico en zonas urbanas desfavorecidas", "Fortalecimiento de la economía local y de la política de mercado laboral local en los zonas urbanas desfavorecidas", "Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes en las zonas urbanas desfavorecidas" y "Transporte urbano sostenibles en las zonas urbanas desfavorecidas" con sus ejemplos de buenas prácticas en Europa. Estos estudios ayudarán a que las ciudades de todos los tamaños puedan poner en práctica de forma efectiva los principios y estrategias establecidos en la "Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles.

Los Ministros declaran:

Nosotros, los ministros responsables del desarrollo urbano de los Estados miembros de la Unión Europea (en adelante, UE), consideramos que las ciudades europeas han ido evolucionando a lo largo de la historia como entes valiosos e irreemplazables económica, social y culturalmente.

Con el objeto de proteger, reforzar y seguir desarrollando nuestras ciudades, apoyamos con firmeza la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la UE, construida a partir del Programa de Acción de Lille, el "Acquis" o Acervo Urbano de Rótterdam y el Acuerdo de Bristol. Para ello, todas las dimensiones del desarrollo sostenibles han de tomarse en consideración simultáneamente y con el mismo peso. Estas son la prosperidad económica, el equilibrio social y un medioambiente saludable. Al mismo tiempo, debería (Aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007) prestarse atención a los aspectos culturales y de salud. En este sentido, debería tenerse en cuenta la capacidad institucional de los Estados miembros.

Nuestras ciudades poseen cualidades culturales y arquitectónicas únicas, poderosas fuerzas de inclusión social y posibilidades excepcionales para el desarrollo económico.

Son centros de conocimiento y fuentes de crecimiento e innovación. Sin embargo, también sufren problemas demográficos, desigualdad social y exclusión social de grupos específicos de población, carencia de viviendas asequibles y apropiadas y problemas medioambientales. A largo plazo, las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social y crecimiento económico, tal y como se describe en la Estrategia de Lisboa, a menos que seamos capaces de mantener el

equilibrio social, tanto intra como interurbano, de proteger su diversidad cultural y de establecer una elevada calidad en lo que al diseño, la arquitectura y el medio ambiente se refiere.

Necesitamos que, de forma creciente, todas las personas e instituciones involucradas en el proceso de desarrollo urbano aúnen estrategias globales y coordinen sus acciones más allá del ámbito aislado de cada ciudad y comunidad. Cada nivel de gobierno (local, regional, nacional y europeo) tiene su propia responsabilidad para con el futuro de nuestras ciudades. Para que este gobierno a distintos niveles sea realmente efectivo, debemos mejorar la coordinación de las áreas de política sectorial y desarrollar un nuevo sentido de responsabilidad respecto a la política integrada de desarrollo urbano. Debemos también asegurarnos de que aquellos que trabajen para llevar a cabo dichas políticas a todos los niveles, adquieran el conocimiento y las competencias genéricas e interprofesionales necesarias para construir ciudades y comunidades sostenibles.

Recibimos con entusiasmo las declaraciones y recomendaciones fijadas en la Agenda Territorial para la UE y el trabajo de las instituciones europeas que fomentan una visión integrada de las cuestiones urbanas. Reconocemos los Compromisos de Aalborg como una contribución valiosa a la acción estratégica y coordinada a nivel local y las conclusiones del Foro Europeo para Políticas Arquitectónicas sobre Cultura de la Construcción[26] celebrado el 27 de abril de 2007. Tomamos nota de la Carta Europea "Red de ciudades vitales"

Recomendamos:

I. Hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con la política integrada de desarrollo urbano.

Para nosotros, una política integrada de desarrollo urbano implica tener en cuenta, simultánea y equitativamente, aquellas preocupaciones e intereses relevantes para el desarrollo urbano. Una política integrada de desarrollo urbano representa un proceso en el que se coordinan los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave de la política urbana. La implicación de los agentes económicos, partes interesadas y el público en general es esencial. Una política integrada de desarrollo urbano es un requisito clave para la puesta en marcha de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la UE y su ejecución es una tarea de alcance europeo, aunque tienen que considerarse tanto aquellos condicionantes y necesidades locales como el principio de subsidiariedad.

La conciliación de intereses, facilitada por una política integrada de desarrollo urbano, proporciona una base viable para un consenso entre el estado, las regiones, las ciudades, los ciudadanos y los agentes económicos. Mediante la asociación de conocimiento y recursos financieros, los escasos fondos públicos serán usados de forma más efectiva.

Habrá una mejor coordinación de las inversiones pública y privada. Una política integrada de desarrollo urbano implica la participación de actores ajenos a la administración y permite a los ciudadanos desempeñar un papel activo a la hora de conformar su entorno más próximo. Al mismo tiempo, estas medidas podrían proporcionar una mayor seguridad en cuanto a planificación e inversión se refiere.

Recomendamos que las ciudades europeas consideren diseñar programas integrados para el progreso de la ciudad en su totalidad. Estas herramientas para la planificación y puesta de marcha deberían:

- Analizar, en base a la situación actual, los puntos fuertes y débiles de barrios y ciudades,

- Definir para el área urbana unos objetivos sólidos de desarrollo e idear una estrategia de futuro para la ciudad,

[26] Nota de traducción: Original alemán de "cultura de la construcción" que se ha mantenido, puesto que así aparece en el texto en inglés, en vez de "building culture".

- Coordinar las diferentes políticas y planes vecinales, sectoriales y técnicos, y asegurarse de que las inversiones planificadas ayuden a promover un desarrollo equilibrado del área urbana,

- Coordinar y focalizar espacialmente el uso de fondos que hagan los agentes de los sectores público y privado y

- Estar coordinados a un nivel local y urbano-regional e involucrar a los ciudadanos y otros agentes que puedan contribuir de forma sustancial a conformar tanto el futuro económico y social como la calidad medioambiental de cada zona.

La coordinación a un nivel local y urbano-regional debería fortalecerse. El objetivo es lograr una asociación en términos de igualdad entre las ciudades y las zonas rurales por un lado, y también entre las poblaciones pequeñas, medianas y grandes y las ciudades dentro de las regiones urbanas y las regiones metropolitanas por otro. Debemos dejar de considerar las cuestiones y decisiones sobre política de desarrollo urbano de forma aislada a cada ciudad. Nuestras ciudades deberían ser puntos focales del desarrollo urbano-regional y asumir responsabilidad en la cohesión territorial. Por consiguiente, sería de gran ayuda si nuestras ciudades pudieran establecer entre ellas una red de relaciones más estrechas a un nivel europeo.

Las políticas integradas de desarrollo urbano nos suministran un conjunto de instrumentos que ya han demostrado su valía en numerosas ciudades europeas, al desarrollar estructuras de gobierno modernas, efectivas y dispuestas a colaborar. Dichas políticas son indispensables para la mejora de la competitividad de las ciudades europeas, facilitan una previsión beneficiosa en la coordinación del desarrollo económico, de la vivienda, de las infraestructuras y de los servicios, al tener en cuenta, interalia, los impactos existentes del envejecimiento de la población, las tendencias migratorias y los condicionantes de política energética.

Con la perspectiva de una política integrada de desarrollo urbano, consideramos que las siguientes estrategias de acción resultan de crucial importancia para el fortalecimiento de la competitividad de las ciudades europeas:

- Creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad

La calidad de los espacios públicos, de los paisajes urbanos de creación humana y de la arquitectura y desarrollo urbanos, desempeña un papel fundamental en las condiciones de vida de la población urbana. Además, como factores de localización "blandos", son importantes para atraer negocios de la industria del conocimiento, una mano de obra cualificada y creativa y para el turismo. Consecuentemente, la interacción entre la arquitectura y la planificación urbana y de infraestructuras, debe intensificarse para poder así crear espacios públicos atractivos y humanos, y lograr altos estándares en relación la medioambiente de vida, una Baukultur1. Baukultur ha de entenderse en el sentido más amplio de la palabra, como la suma de todos los aspectos culturales, económicos, tecnológicos, sociales y ecológicos que influyen en la calidad y en el proceso de planificación y construcción. Sin embargo, este enfoque no debería limitarse a los espacios públicos. Tal Baukultur es una necesidad para toda la ciudad y sus alrededores y tanto las ciudades y el gobierno deben hacer sentir esta influencia. Esto es particularmente importante para la conservación del patrimonio arquitectónico. Los edificios históricos, los espacios públicos y sus valores urbanos y arquitectónicos deben ser conservados.

La tarea de crear y garantizar infraestructuras y espacios urbanos bien diseñados, a la par que funcionales, ha de llevarse a cabo de forma conjunta por el estado y las autoridades locales, pero también por los propios ciudadanos y los agentes empresariales

- Modernización de las redes de infraestructuras y mejora de la eficiencia energética

Una contribución esencial tanto a la calidad de vida, como a la de localización y del medioambiente puede hacerse a través de un transporte urbano sostenible, accesible y asequible, que además posea enlaces coordinados con las redes de transporte urbano-regionales. Se debe prestar una atención especial a la gestión del tráfico y a las interconexiones de los sistemas de transporte,

incluyendo las infraestructuras para bicicletas y peatones. El transporte urbano debe conciliarse con las diferentes necesidades de uso del suelo, en relación a la vivienda, zonas de trabajo, medio ambiente y espacios públicos.

En una primera etapa tienen que mejorarse las infraestructuras técnicas, de forma especial el suministro de agua, el tratamiento de las aguas residuales y otras redes de suministro. Deben adaptarse también a las distintas necesidades que puedan surgir, para poder satisfacer las exigencias de calidad de vida en las ciudades.

La eficiencia energética, el uso moderado de los recursos naturales y la eficacia económica son requisitos clave para los servicios de utilidad pública. La eficiencia energética de los edificios ha de mejorarse. Esto atañe tanto a los edificios existentes como a los de nueva planta. La renovación del parque de viviendas puede tener un impacto importante en la eficiencia energética y en la mejora de la calidad de vida de los residentes. Ha de prestarse una atención especial a los edificios prefabricados, antiguos y de baja calidad. Unas redes de infraestructuras optimizadas y eficientes y unos edificios energéticamente eficientes abaratarán los costes tanto para las empresas como para los residentes.

Una base importante para un uso eficiente y sostenible de los recursos es una estructura compacta de asentamientos. Esto puede lograrse mediante una buena planificación espacial urbana, evitando así la expansión descontrolada de las ciudades mediante un control estricto del suministro del suelo y del crecimiento de la especulación. La estrategia de integrar los usos de vivienda, de empleo, de educación, de suministros y de recreo en los barrios ha resultado ser especialmente sostenible.

Las ciudades han de contribuir a asegurar y mejorar la calidad de vida de sus residentes, al tiempo que hacerse atractivas para que las empresas establezcan sus sedes, usando las sofisticadas tecnologías de información y comunicación en los campos de la educación, empleo, servicios sociales, salud, prevención y seguridad, así como los medios de mejorar el gobierno urbano.

Nuestras ciudades también deben ser capaces de adaptarse a la amenaza del cambio climático global. Un desarrollo urbano bien diseñado y planificado puede favorecer un crecimiento basado en un uso reducido de combustibles fósiles, mejorar la calidad medioambiental y reducir las emisiones de carbono. Las ciudades pueden lograr estos resultados a través de medidas innovadoras de prevención, reducción y adaptación que, a su vez, ayuden al desarrollo de nuevas industrias y a las empresas con emisiones reducidas de carbono.

- Innovación proactiva y políticas educativas

Las ciudades son lugares donde se crea e imparte una gran cantidad de conocimiento. La explotación completa del potencial de conocimiento de una ciudad depende de la calidad de su educación escolar y preescolar, de las posibilidades que faciliten los sistemas educativos y de formación, de las redes de comunicación sociales y culturales, de las oportunidades de aprendizaje que se brinden a los ciudadanos de todas las edades, de la excelencia de las universidades e institutos de investigación no universitarios y de las redes de intercambio entre la industria y la comunidad científica.

Una política integrada de desarrollo urbano puede contribuir a la mejora de tales factores, mediante, por ejemplo, la agrupación de interesados, el apoyo a las redes de comunicación y la optimización de las estructuras de localización. El desarrollo urbano integrado promueve el diálogo social e intercultural.

Las estrategias integradas de desarrollo urbano, la gestión coordinada del mismo y el buen gobierno pueden contribuir, por un lado, a que el potencial de las ciudades europeas se utilice de forma concreta, especialmente en lo que concierne a la competitividad y al crecimiento, y por otro, a reducir las desigualdades entre los barrios y en el seno de los mismos. Estas estrategias brindan a los ciudadanos oportunidades para la participación social y democrática.

II. Prestar especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

Las ciudades se enfrentan a enormes retos, especialmente aquellos relacionados con el cambio de las estructuras económicas y sociales y la globalización. Entre otros problemas específicos se pueden destacar la elevada tasa de desempleo y la exclusión social. Dentro de una misma ciudad pueden existir diferencias considerables, no sólo en relación a las oportunidades económicas y sociales existentes en cada zona, sino también en lo que a las variaciones de la calidad medioambiental se refiere. Además, los desequilibrios sociales y el desarrollo económico desigual tienden, por lo general, a incrementarse, lo que lleva a la desestabilización de las ciudades. Una política de integración social que contribuya a la reducción de las desigualdades y a la prevención de la exclusión social será la mejor garantía para el mantenimiento de la seguridad en nuestras ciudades.

A fin de lograr los objetivos de cohesión e integración social en las ciudades y áreas urbanas, unas políticas sociales de vivienda bien concebidas pueden resultar unas herramientas efectivas. Una vivienda saludable, apropiada y asequible pueden hacer esas barriadas más atractivas tanto para los jóvenes como para los mayores. Esta es una contribución a la estabilidad de los barrios.

Es mejor identificar las señales de advertencia de forma temprana y tomar las medidas para subsanarlas eficientemente y así ahorrar recursos. Una vez que una zona determinada ha comenzado su declive, los costes y la dificultad para cambiar la situación pueden multiplicarse. El gobierno deber ofrecer una perspectiva y unos incentivos para la mejora de los residentes de esas zonas afectadas. Tanto la implicación activa de los residentes como un diálogo mejorado entre los representantes políticos, los residentes y los agentes económicos constituyen elementos esenciales para encontrar la mejor solución en cada área desfavorecida.

Ante esta situación, consideramos que las siguientes estrategias de acción, situadas en el marco de una política integrada de desarrollo urbano, son de crucial importancia para dichos barrios desfavorecidos:

- Búsqueda de estrategias para la mejora del medio ambiente físico

Tanto la actividad económica y las inversiones, por un lado, como unas estructuras urbanas de alta calidad, un medio ambiente saludable y unas infraestructuras y servicios públicos modernos y eficientes, por otro, están estrechamente interrelacionados. Por ello, es asimismo necesario, mejorar la cantidad de construcciones en los barrios desfavorecidos, teniendo en cuenta el diseño, las condiciones físicas y la eficiencia energética. Las mejoras en los estándares de vivienda en las nuevas construcciones, así como en los grandes edificios prefabricados y en aquellos antiguos y de baja calidad ya construidos, resultan en un mayor potencial en el aumento de la eficiencia energética en el seno de la UE y, por tanto, en la lucha contra el cambio climático

Con el propósito de incrementar la sostenibilidad de las inversiones encaminadas a la mejora del medio ambiente físico, dichas inversiones han de situarse en el marco de una estrategia de desarrollo a largo plazo, que también incluya, interalia, inversiones de seguimiento públicas y privadas

- Fortalecimiento a nivel local de la economía y la política del mercado laboral

Las medidas encaminadas a obtener una estabilidad económica en los barrios desfavorecidos deben también hacer uso de las fuerzas económicas endógenas de los mismos. En este contexto, el mercado laboral y las políticas económicas que se ajusten a las necesidades concretas de cada barrio serán los instrumentos apropiados. El objetivo es crear y asegurar empleo para facilitar la apertura de nuevos negocios, y especialmente, deberán ampliarse las oportunidades de acceso al mercado laboral local mediante una oferta de formación orientada a la demanda.

También habrá que favorecer que se aprovechen las oportunidades de empleo y formación dentro de la economía de los grupos étnicos A la UE, a los Estados miembros y a las ciudades se les pide que creen mejores condiciones e instrumentos para fortalecer las economías locales y,

consecuentemente, los mercados laborales de las mismas, concretamente a través del fomento de la economía social y de la provisión de servicios orientados al ciudadano.

- Educación proactiva y políticas de formación para niños y jóvenes

Un punto de partida crucial para el progreso de los barrios desfavorecidos es la mejora en la educación y en la situación formativa de las comunidades locales junto con la puesta en marcha de políticas proactivas dirigidas a niños y jóvenes En este sentido, hay que dar más y mejores oportunidades educativas y formativas que cubran las necesidades y carencias de los niños y jóvenes de barrios desfavorecidos. A través de unas políticas que se centren en la realidad social en la que viven, debemos posibilitar la participación de estos niños y jóvenes para que puedan llevar a cabo sus ambiciones, asegurándoles igualdad de oportunidades a largo plazo.

- Fomento de un transporte urbano eficiente y asequible

Muchos barrios desfavorecidos tienen, además, la carencia de sistemas de transporte adecuados y los efectos medioambientales, lo que reduce el valor de estas zonas. El desarrollo de un sistema de transporte público eficiente y asequible dará a los residentes de estos barrios las mismas oportunidades de acceso y movilidad que tienen otros ciudadanos; algo que están en su derecho de esperar.

Con el propósito de lograr este propósito, tanto la planificación de los sistemas de transporte como la gestión del tráfico deben dirigirse progresivamente a reducir los impactos negativos sobre el medio ambiente, y a organizarse de manera que estos barrios se integren convenientemente en la ciudad y en su área metropolitana como un todo. Se necesitarán también unas redes adecuadas para el tráfico de peatones y ciclistas.

Cuanto mejor gestionemos la estabilidad económica, la integración social, la mejora del medio ambiente físico y las infraestructuras de transportes de los barrios desfavorecidos, más oportunidades habrá de que, en el futuro, nuestras ciudades sigan siendo espacios de progreso social, crecimiento e innovación.

Enfatizamos que:

Los principios de las políticas de desarrollo urbano deberían asentarse a nivel nacional. De igual forma, habría que estimular la creación de soluciones innovadoras tanto a nivel nacional como a otros niveles.

Nuestras ciudades necesitan un margen de actuación suficiente para poder llevar a cabo sus tareas en un ámbito local de manera responsable y una base financiera sólida que genere estabilidad a largo plazo. Consecuentemente, es también importante que los Estados miembros tengan la oportunidad de usar los fondos estructurales europeos para sustanciales programas integrados de desarrollo urbano. El uso de estos fondos debería dirigirse directamente a las potencialidades y las dificultades específicas y también tener en cuenta las oportunidades, dificultades y especificidades de los Estados miembros. En caso de que dichos fondos no se hubiesen suministrado, las autoridades locales deberían actuar con eficacia y desarrollar las habilidades necesarias para implementar políticas integradas de desarrollo urbano, teniendo también en perspectiva la consecución de una calidad y sostenibilidad globales en el medioambiente existente.

Las nuevas iniciativas de la UE, JESSICA y JEREMIE, que apoyan el establecimiento de fondos para el desarrollo urbano y para PYMES, y que mediante el uso de instrumentos de ingeniería financiera, aprovechan el uso de capital privado para la puesta en marcha de estrategias integradas de desarrollo urbano, ofrecen oportunidades prometedoras para la mejora de la efectividad de las fuentes de financiación convencionales a nivel nacional y europeo.

A nivel nacional, los departamentos gubernamentales necesitan reconocer de forma más clara la importancia de las ciudades a la hora de exponer tanto las ambiciones nacionales, regionales y locales como la relevancia y el impacto de sus políticas sobre ellas. Los esfuerzos de los distintos

departamentos gubernamentales sectoriales que trabajan, o que tienen un impacto, en cuestiones urbanas necesitan alinearse e integrarse mejor de forma que se complementen más que entren en conflicto.

Enfatizamos la importancia de un intercambio sistemático y estructurado de experiencias y conocimiento en el campo del desarrollo urbano sostenible. Pedimos a la Comisión Europea que presente los resultados del intercambio de buenas prácticas sobre la base de las directrices de la "Carta de Leipzig" en una conferencia futura bajo los auspicios de la iniciativa "Regiones para el Cambio Económico". Junto con esto, necesitamos una plataforma europea que recoja y desarrolle mejores prácticas, estadísticas, estudios comparativos ("benchmarking"), evaluaciones, revisiones de expertos y otra investigación urbana que apoye a los agentes implicados en el desarrollo urbano en todos los niveles y en todos los sectores. Seguiremos fomentando e intensificando en el futuro el intercambio de conocimiento y experiencias entre legisladores, profesionales e investigadores, a nivel local, regional, nacional y europeo, con el objetivo de poder reforzar la dimensión urbana de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de la UE, la Estrategia de Lisboa y la Estrategia Europea de Empleo

Europa necesita ciudades y regiones que sean fuertes y en las que se viva bien."

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN

El derecho a la vivienda recogido en el artículo 47[27] de la Constitución Española "a disfrutar de una vivienda digna y adecuada" no es un derecho subjetivo, impugnable ante un juez, como son los derechos fundamentales de la Constitución, recogidos en el Capítulo primero, sino que se enmarca en el Capítulo tercero, como "principio rector de la política social y económica". Son las distintas Administraciones públicas las que, en sus desarrollos normativos, pueden facilitar su implantación.

La política de vivienda que se desarrolla en el Plan se aplica de manera progresiva en relación con la **capacidad económica de las familias para acceder a una vivienda**, intensificando las ayudas en función inversa a sus ingresos y ofreciendo diferentes vías de acceso: alquiler, propiedad, rehabilitación o alojamiento, en función de la situación personal y familiar de los beneficiarios a los que van dirigidas, y favoreciendo su percepción a los distintos colectivos de ciudadanos a los que se considera con mayor dificultad de acceso a la vivienda.

La doble vertiente de los Planes de vivienda, social y económica, hacen imprescindible, como ya se ha expuesto con anterioridad, la concertación de las Administraciones central y autonómica, en distintos ámbitos sectoriales. Las ayudas previstas en el PEVR, financiadas a través de la Ley de Presupuestos del Estado[28], deberán cumplir, para su percepción, los requisitos de calificación de las viviendas así como de resolución favorable, y visado de los contratos, de las actuaciones protegidas. Estos requisitos de calificación y resolución se establecen por las Comunidades Autónomas en el marco de sus competencias en materia de vivienda. En la fase de desarrollo del Plan Estatal, a través de los Decretos de adaptación que cada Comunidad Autónoma aprueba, se aplican las peculiaridades de cada territorio a las distantas ayudas, para hacer efectiva la aplicación del Plan a los ciudadanos.

El Plan da un importante paso en la flexibilidad y adaptación de sus contenidos a los distintos territorios, dejando abiertos muchos requisitos y condiciones de calificación a criterio de las Comunidades Autónomas. Algunos de ellos tan arraigados en la normativa estatal como el de las superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas, o los colectivos de protección preferente a los que van dirigidas las ayudas, entre otros. Los cuadros explicativos de este estudio detallan estos requisitos aprobados por las CCAA en los Decretos de adaptación.

También se proponen varios objetivos para equiparar el acceso mediante compra con el del alquiler, potenciando las ayudas a las promociones para alquiler, con un horizonte a largo plazo de contar con un parque de viviendas protegidas en alquiler, en torno al 40% del total. En este sentido se ha dado un gran impulso con la aprobación del RD. 1961/2009, que modifica el Real Decreto

[27] Artículo 47 de la Constitución Española. Página 9.

[28] En las Leyes de Presupuestos del Estado, las partidas correspondientes a los Planes de Vivienda se enmarcan en el Capítulo 7, de Subvenciones a CCAA, Ayuda Estatal Directa a la Entrada y Subsidiación de préstamos convenidos.

inicial del PEVR y que pretende hacer aún más atractiva la opción de reconvertir viviendas protegidas inicialmente previstas para venta, a viviendas en alquiler protegido, como otra vía de actuación sobre el stock de viviendas sin vender.

Para garantizar la trasparencia en la gestión de adjudicación de viviendas y otras ayudas, el PEVR establece el requisito de que los beneficiarios estén inscritos previamente en Registros públicos de demandantes, gestionados por las CCAA y los Ayuntamientos, que garantizarán la información, publicidad, objetividad, igualdad y libre concurrencia en las convocatorias de las distintas ayudas.

Se plantean también varios objetivos muy novedosos con respecto a otros Planes de vivienda, como el régimen de protección permanente de las viviendas edificadas sobre suelos programados para vivienda protegida, o las ayudas para la erradicación del chabolismo, la eficiencia energética o para los instrumentos de información y gestión del Plan.

Los 12 programas de ayudas del PEVR se estructuran en los 6 ejes siguientes:

Eje 1) La promoción de viviendas protegidas para venta, uso propio o destinadas al alquiler, y la promoción de alojamientos protegidos.

Eje 2) Las ayudas a los demandantes de vivienda, en alquiler o en compra.

Eje 3) Las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, y las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

Eje 4) El Plan "Renove" a la rehabilitación de viviendas y edificios, y a la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad en la promoción de nuevas viviendas.

Eje 5) Las ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Eje 6) Las ayudas a los instrumentos de información y gestión del Plan.

Objetivos estratégicos que se describen en la Exposición de motivos

"Conforme a ello, el Plan nace con una doble voluntad estratégica: Desde un punto de vista estructural, establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades. Desde un punto de vista coyuntural, aborda, a diferencia de otros planes de vivienda, la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

El diseño de los planes de vivienda de alcance estatal sólo puede concebirse hoy a partir de un diálogo fructífero entre comunidades autónomas y gobierno del Estado, compartiendo objetivos y responsabilidad. El reconocimiento de la diversidad territorial y la ductilidad de los instrumentos generales o de su procedimiento de aplicación para adaptarse a los que las comunidades autónomas han ido estableciendo, constituyen dos principios orientadores de la normativa estatal, para asegurar la máxima eficacia social de las políticas de vivienda en cada comunidad y por tanto en el conjunto del territorio del Estado.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, consciente de esta situación, ha sido diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles deben ser los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos ante la vivienda, adecuando los medios a las diferentes realidades existentes en el Estado. También, sobre la forma de administración interna del propio Plan que permita la máxima flexibilidad entre actuaciones, con el fin de que los objetivos fijados por cada comunidad puedan cubrirse de forma ágil en el tiempo.

Desde la perspectiva de la demanda, el Plan Estatal aborda las condiciones de accesibilidad de los hogares españoles a la vivienda, es decir, la relación entre precios de mercado - de alquiler y de compra - y la capacidad económica de los hogares, para asegurar las estrategias e instrumentos adecuados al fin social de toda política de vivienda, reconocido en la Constitución Española, que es crear las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población.

Por el lado de la oferta, el Plan se hace eco de que, tras un largo período en el que los volúmenes de producción de viviendas han estado muy por encima de las estrictas necesidades de alojamiento de la población, se produce hoy un doble fenómeno, de acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización por retraimiento de la demanda, y freno drástico de la nueva producción de viviendas.

De cara a fijar sus líneas estructurales, el Plan se plantea una serie de objetivos políticos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.

2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.

3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre, o fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida.

4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida - de nueva producción, o de reconversión del parque existente - no menos del 40 por ciento sea destinada al alquiler.

5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la creación de registros públicos de demandantes de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la administración pública."

6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección que exige el texto refundido de la Ley del Suelo, y las diversas leyes que en su caso han establecido las comunidades autónomas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.

7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

8. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, y contribuir, con las demás administraciones, a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión, coordinadas por las comunidades autónomas.

Con objeto de impulsar el Plan RENOVE de edificios y viviendas y procurar una mayor agilidad en su gestión, en coordinación con los objetivos que en el mismo marco desarrolla el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se incluyen en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 las ayudas de este Plan destinadas a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios existentes y al impulso de una mayor calificación energética en las nuevas construcciones.

Los ejes que el Plan desarrolla en programas, de cara a estos objetivos son:

1) La promoción de viviendas protegidas para compra, uso propio o destinadas al alquiler, también con opción de compra, y la promoción de alojamientos para colectivos específicos o especialmente vulnerables.

2) Las ayudas a los demandantes de vivienda.

3) Las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana en centros históricos, centros urbanos y barrios degradados y municipios rurales, así como las ayudas para la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

4) Las ayudas RENOVE a la rehabilitación, pero también en la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.

5) Las ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, y

6) Las ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan.

Por lo que respecta a la necesidad de abordar aspectos de carácter coyuntural para hacer frente a la particular situación del ciclo inmobiliario, el Plan incluye algunas medidas que también podrán tener validez a medio o largo plazo, y un conjunto de medidas claramente ceñidas al corto plazo y acotadas en su temporalidad. Entre las primeras, sobresalen las relativas a articular al alquiler con opción de compra, y, entre las segundas, situadas por su propio contenido, entre las disposiciones transitorias del Plan, todas las relacionadas con la concesión de facilidades para reconvertir viviendas libres en protegidas, en las diversas modalidades de régimen especial, régimen general o precio concertado."

Reserva de suelo para viviendas protegidas

La evolución histórica de la política de vivienda en España ha puesto de manifiesto la **imperiosa necesidad de programar suelo para viviendas protegidas en la normativa urbanística**, que de respuesta a la necesidad real, en el Plan urbanístico de cada municipio, de prever suelo para construir suficientes viviendas protegidas, dirigidas a los ciudadanos con mayores dificultades de acceso, así como de asegurar la financiación y viabilidad económica de la edificación de las viviendas destinadas a este fin.

Esta necesidad de reserva de suelo en la programación urbanística, ligada a la función social de la vivienda, ha sido recogida en el Texto Refundido de la nueva Ley del suelo estatal que se reproduce a continuación.

Reserva de suelo para viviendas protegidas, artículo 10 del RD-L. 2/08, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo, y disposición transitoria 1ª

"Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

... "b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo."

2. BENEFICIARIOS

Los beneficiarios del Plan son las personas físicas o jurídicas a las que van dirigidas las ayudas. En principio el PEVR tiene un carácter universal en cuanto a los posibles beneficiarios. Las limitaciones para la percepción de las ayudas serán, en primer lugar, las condiciones generales para la obtención de subvenciones, a las que se añadirán las que específicamente se determinen en los distintos programas de ayudas.

CONDICIONES GENERALES

El PEVR es un plan dirigido a los ciudadanos, para satisfacer su necesidad de acceso a una vivienda digna por lo que, consecuentemente, el primer artículo otorga este protagonismo a los beneficiarios.

El Plan presenta un carácter de marco general en cuanto a la política de vivienda a desarrollar con los fondos estatales. Inicialmente se previeron un total de 996.000 actuaciones cuyos beneficiarios serán las personas físicas o jurídicas así como unidades familiares que reúnan los requisitos establecidos, y que cuenten con resolución favorable de la Administración autonómica. Este número de actuaciones se ha visto reducido por los recortes presupuestarios del Programa de estabilidad presupuestaria[29].

Las condiciones generales de los beneficiarios para la obtención de las ayudas son las que se establecen en la Ley de Subvenciones[30], siendo además necesario cumplir los requisitos específicos establecidos en las distintas líneas de ayudas del PEVR. La progresividad en la cuantía de las ayudas en función de los ingresos de los beneficiarios se establece aplicando el IPREM, que es el Indicador Público de Referencia de Efectos Múltiples, cuya aplicación se explica más adelante.

Condiciones según la Ley de Subvenciones

Todo el procedimiento de acceso a las ayudas financieras del Plan está regulado por la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, de la que tienen especial relevancia, de

[29] Programa de estabilidad presupuestaria 2009-2013. Aprobado por el Consejo de Ministros el 29 de enero de 2010. El Gobierno aprobó dos planes de recorte del gasto público en el ámbito de la Administración General del Estado (Plan de Acción Inmediata 2010 y Plan de Austeridad 2011-2013).

[30] Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

cara a poder ostentar la condición de beneficiarios, las prohibiciones y obligaciones previstas en los artículos 13, 14 de la misma, y en el 24 del Reglamento, que se reproducen a continuación.

"Artículos 13 y 14 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Artículo 13. Requisitos para obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora

1. Podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora las personas o entidades que se encuentren en la situación que fundamenta la concesión de la subvención o en las que concurran las circunstancias previstas en las bases reguladoras y en la convocatoria.

2. No podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora de las subvenciones reguladas en esta Ley las personas o entidades en quienes concurra alguna de las circunstancias siguientes, salvo que por la naturaleza de la subvención se exceptúe por su normativa reguladora:

a. Haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas.

b. Haber solicitado la declaración de concurso, haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarados en concurso, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley Concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

c. Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con la Administración.

d. Estar incursa la persona física, los administradores de las sociedades mercantiles o aquellos que ostenten la representación legal de otras personas jurídicas, en alguno de los supuestos de la Ley 12/1995, de 11 de mayo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma o en la normativa autonómica que regule estas materias.

e. No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la forma que se determine reglamentariamente.

f. Tener la residencia fiscal en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal.

g. No hallarse al corriente de pago de obligaciones por reintegro de subvenciones en los términos que reglamentariamente se determinen.

h. Haber sido sancionado mediante resolución firme con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones según esta Ley o la Ley General Tributaria.

No podrán acceder a la condición de beneficiarios las agrupaciones previstas en el segundo párrafo del apartado 3 del artículo 11 de esta Ley cuando concurra alguna de las prohibiciones anteriores en cualquiera de sus miembros.

3. En ningún caso podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora de las subvenciones reguladas en esta Ley las asociaciones incursas en las causas de prohibición previstas

en los apartados 5 y 6 del artículo 4 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación.

Tampoco podrán obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora las asociaciones respecto de las que se hubiera suspendido el procedimiento administrativo de inscripción por encontrarse indicios racionales de ilicitud penal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 30.4 de la Ley Orgánica 1/2002, en tanto no recaiga resolución judicial firme en cuya virtud pueda practicarse la inscripción en el correspondiente registro.

4. Las prohibiciones contenidas en los párrafos b, d, e, f y g del apartado 2 y en el apartado 3 de este artículo se apreciarán de forma automática y subsistirán mientras concurran las circunstancias que, en cada caso, las determinen.

5. Las prohibiciones contenidas en los párrafos a y h del apartado 2 de este artículo se apreciarán de forma automática. El alcance de la prohibición será el que determine la sentencia o resolución firme. En su defecto, el alcance se fijará de acuerdo con el procedimiento determinado reglamentariamente, sin que pueda exceder de cinco años en caso de que la prohibición no derive de sentencia firme.

6. La apreciación y alcance de la prohibición contenida en el párrafo c del apartado 2 de este artículo se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 21, en relación con el artículo 20.c del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2002, de 16 de junio.

7. La justificación por parte de las personas o entidades de no estar incursos en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora, señaladas en los apartados 2 y 3 de este artículo, podrá realizarse mediante testimonio judicial, certificados telemáticos o transmisiones de datos, de acuerdo con lo establecido en la normativa reglamentaria que regule la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado o de las comunidades autónomas, o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa o notario público.

Artículo 14. Obligaciones de los beneficiarios

1. Son obligaciones del beneficiario:

a. Cumplir el objetivo, ejecutar el proyecto, realizar la actividad o adoptar el comportamiento que fundamenta la concesión de las subvenciones.

b. Justificar ante el órgano concedente o la entidad colaboradora, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y condiciones, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.

c. Someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por el órgano concedente o la entidad colaboradora, en su caso, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

d. Comunicar al órgano concedente o la entidad colaboradora la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas.

Esta comunicación deberá efectuarse tan pronto como se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

e. Acreditar con anterioridad a dictarse la propuesta de resolución de concesión que se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social, en la forma que se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición

adicional decimoctava de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

f. Disponer de los libros contables, registros diligenciados y demás documentos debidamente auditados en los términos exigidos por la legislación mercantil y sectorial aplicable al beneficiario en cada caso, así como cuantos estados contables y registros específicos sean exigidos por las bases reguladoras de las subvenciones, con la finalidad de garantizar el adecuado ejercicio de las facultades de comprobación y control.

g. Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.

h. Adoptar las medidas de difusión contenidas en el apartado 4 del artículo 18 de esta Ley.

i. Proceder al reintegro de los fondos percibidos en los supuestos contemplados en el artículo 37 de esta Ley.

2. La rendición de cuentas de los perceptores de subvenciones, a que se refiere el artículo 34.3 de la Ley 7/1988, de 5 de abril, de funcionamiento del Tribunal de Cuentas, se instrumentará a través del cumplimiento de la obligación de justificación al órgano concedente o entidad colaboradora, en su caso, de la subvención, regulada en el párrafo b del apartado 1 de este artículo."

Artículo 24 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones, en relación con el artículo 14. e).

"Artículo 24. Simplificación de la acreditación del cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

La presentación de declaración responsable sustituirá a la presentación de las certificaciones previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 22 en los siguientes casos:

1. Las subvenciones que se concedan a Mutualidades de funcionarios, colegios de huérfanos y entidades similares.

2. Las becas y demás subvenciones concedidas a alumnos que se destinen expresamente a financiar acciones de formación profesional reglada y en centros de formación públicos o privados.

3. Las becas y demás subvenciones concedidas a investigadores en los programas de subvenciones destinados a financiar proyectos de investigación.

4. Aquellas en las que la cuantía a otorgar a cada beneficiario no supere en la convocatoria el importe de 3.000 euros.

5. Aquellas que, por concurrir circunstancias debidamente justificadas, derivadas de la naturaleza, régimen o cuantía de la subvención, establezca el Ministro de Economía y Hacienda mediante Orden Ministerial, o el órgano competente en cada Comunidad Autónoma o Entidad Local.

6. Las subvenciones otorgadas a las Administraciones Públicas así como a los organismos, entidades públicas y fundaciones del sector público dependientes de aquéllas, salvo previsión expresa en contrario en las bases reguladoras de la subvención.

7. Las subvenciones destinadas a financiar proyectos o programas de acción social y cooperación internacional que se concedan a entidades sin fines lucrativos, así como a federaciones, confederaciones o agrupaciones de las mismas."

GRADUACIÓN DE LAS AYUDAS. INGRESOS FAMILIARES. CONCEPTO DE IPREM

Las ayudas del Plan se aplican de forma progresiva en función de los ingresos de los posibles beneficiarios. La escala de ingresos se basa en el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). La definición del IPREM, se haya en el glosario de términos del PEVR[31]. Se trata de un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones, etc., que se crea en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional (SMI), como referencia para la concesión de ayudas. Se aplica para escalonar, de manera progresiva, las ayudas para el acceso a la vivienda en función de los ingresos familiares.

El IPREM se publica anualmente en la Ley de Presupuestos y se aplica del 30 de junio de ese año, al 30 de junio del año siguiente, a partir del último periodo impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), con plazo de presentación vencido (dos años de diferencia).

Cuadro 1. Graduación de las ayudas. IPREM aplicable por años[32]

Periodo de vigencia	IPREM mensual	IPREM anual (12 pagas)	IPREM anual (14 pagas)
Del 1 / 7 / 05 al 30 / 6 / 06	460,50 €	5.526,00 €	6.447,00 €
Del 1 / 7 / 06 al 30 / 6 / 07	469,80 €	5.637,60 €	6.577,20 €
Del 1 / 7 / 07 al 30 / 6 / 08	479,10 €	5.749,20 €	6.707,40 €
Del 1 / 7 / 08 al 30 / 6 / 09	499,20 €	5.990,40 €	6.986,80 €
Del 1 / 7 / 09 al 30 / 6 / 10	516,90 €	6.202,80 €	7.236,60 €
Del 1 / 7 / 10 al 30 / 6 / 11	**527,24 €**	**6.326,86 €**	**7.381,33 €**
Del 1 / 7 / 11 al 30 / 6 / 12	532,51 €	6.390,13 €	7.455,14 €

Cuadro 2. Límites de ingresos según el IPREM hasta 30 de junio de 2011

Número de veces IPREM	Ingresos en euros anuales
1,5	11.071,995
2,5	18.453,325
3,5	25.834,655
4,5	33.215,985
5,5	40.597,315
6,5	47.978,645
7	51.669,31

[31] Definición de IPREM en la página 308 del Glosario de términos utilizados.

[32] El IPREM 2009 ha sido fijado por la Ley 2/2008, de Presupuestos para 2009. El IPREM 2010 por la Ley 26/2009, de P. para 2010, y el IPREM a partir del 1 de julio de 2011, en la ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos para 2011.

Indicador de Renta de suficiencia de Cataluña (IRSC)

En Cataluña, con los mismos efectos que el IPREM, se aplica el Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (IRSC)[33]. Las cuantías se pueden obtener por comparación. Por ejemplo, para la conversión del IPREM en el IRSC, el IPREM para 2007 es de 6.988,80 euros, y el IRSC para 2007 es de 7.444,1 euros. Para el caso de 2,5 IPREM = 17.472 euros; equivaldría a 2,347 euros IRSC.

Ponderación de los ingresos familiares en función de las circunstancias personales

El IPREM se verá ponderado por un coeficiente corrector comprendido entre 0,70 y 1, en función de el número de miembros de la unidad familiar, y la ubicación de la vivienda en un Ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS)[34], según el cuadro que se desarrolla a continuación. Este coeficiente pondera además los ingresos si se trata de alguno de los grupos de protección preferente[35], u otros factores determinados por las CCAA, que se describen en las aclaraciones al cuadro.

Cuadro 3. Ponderación de los ingresos familiares por las CCAA

CCAA	Por miembros de la unidad familiar/ámbito		Por ATPMS	
	Miembros	Coeficiente	Área	Coef.
ANDALUCÍA	1	1	Todas	1 / Δ Prec.
	2	0,90		
	3 ó 4	0,85		
	5 o más	0,80		
ARAGÓN	1	0,90	-	
	2 o más	0,70		
ASTURIAS	1 – 2	1,00	B	0,80
	3	0,95	C	0,80
	4	0,90	Resto	0,90
	5	0,85	-	
	≥ 6	0,80		

[33] Para consultas del IRSC se puede acceder a la dirección: http://www20.gencat.cat/portal/site/habitatge/menuitem.edd3bb27181157c76167dd21b0c0e1a0/?vgnextoid=eb98158c513a9210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextchannel=eb98158c513a9210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD

[34] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

[35] Beneficiarios con protección preferente. Página 52.

Cuadro 3. Ponderación de los ingresos familiares por las CCAA					
CCAA	**Por miembros de la unidad familiar/ámbito**			**Por ATPMS**	
	Miembros	**Coeficiente**		**Área**	**Coef.**
BALEARES	1 – 1	0,90		-	
	2 – 1	0,85			
	2 – 2	0,80			
	3 – 1	0,75			
	≥ 3 – 2	0,70			
CANARIAS	1	0,83		-	
	2	0,81			
	3	0,78			
	4	0,74			
	≥ 5	0,70			
CANTABRIA	1	0,78		-	
	2	0,76			
	3	0,74			
	4	0,72			
	≥ 5	0,70			
CASTILLA - LA MANCHA	1 a 2	→		B	0,72
				C	0,73
	3 a 4	→		B	0,71
				C	0,72
	Familias numerosas y otros colectivos	→		B	0,70
				C	0,71
	1 a 2	AG 1	0,74	-	
		AG 2	0,75		
	3 a 4	AG 1	0,73		
		AG 2	0,74		
	Familias numerosas y otros colectivos	AG 1	0,72		
		AG 2	0,73		
CASTILLA Y LEÓN	1 ó 2	→		B	0,76
				C	0,80
	3	→		B	0,74
				C	0,76
	4	→		B	0,72
				C	0,74
	5 o más	→		B	0,70
				C	0,72
	1 o 2	0,86 a 0,98		-	
	3	0,80 a 0,94			
	4	0,79 a 0,88			
	5 o más	0,76 a 0,82			

Cuadro 3. Ponderación de los ingresos familiares por las CCAA

CCAA	Por miembros de la unidad familiar/ámbito			Por ATPMS	
	Miembros	Coef.		Área	Coef.
CATALUÑA	1	1		A	0,75
	2	0,97		B	0,80
	3	0,93		C	0,85
	4 o más	0,9267		D	1
CEUTA	1	1		-	
	2	0,95			
	3	0,90			
	4	0,80			
	5 o más	0,70			
EXTREMADURA	1	A	0,95	-	
		B	1		
		C	1		
	2	A	0,90		
		B	0,95		
		C	1		
	3	A	0,85		
		B	0,90		
		C	0,95		
	4	A	0,83		
		B	0,85		
		C	0,90		
	5	A	0,83		
		B	0,83		
		C	0,85		
	6 o más	A B C	0,83		
GALICIA	1	1		Tramo siguiente	
	2	0,90			
	3	0,80			
	4	0,75			
	5 o más	0,70			
LA RIOJA	1	1		-	
	2	0,94			
	3	0,88			
	≥ 4	0,70			
	Fam. num.	0,70			

Cuadro 3. Ponderación de los ingresos familiares por las CCAA

CCAA	Por miembros de la unidad familiar/ámbito		Por ATPMS	
	Miembros	Coef.	Área	Coef.
MADRID	1 ó 2	0,800	-	
	3	0,776		
	4	0,744		
	5	0,704		
	6 ó más	0,700		
MELILLA	1	1	Todas	0,95
	2	0,90		
	3	0,85		
	4	0,80		
	5	0,75		
	F num. G	0,85		
	F num. E	0,70		
MURCIA	1 - 2	0,76	-	
	3 – 4	0,71		
	5 o más	0,70		
	Fam. num.	0,70		
C. VALENCIANA	1	1	A - 1	0,80
	2	0,96	A – 2	0,85
	3	0,94	B	0,90
	4	0,92	C – 1	0,95
	5	0,90	C – 2	0,95
	6	0,88	A	1,00

<u>* Aclaraciones al cuadro</u>

Andalucía

1 / Δ Prec. En los municipios declarados de precio máximo superior[36] se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

Cuando los ingresos sean percibidos por más de uno de los miembros de la unidad familiar, siempre que la aportación mayor no supere el 70% del total de los ingresos, se aplicará el coeficiente 0,90.

En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté incluido en alguno de los grupos de especial protección de los determinados por el Reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, o por el

[36] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

presente Plan, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

Asturias

Las Zonas de aplicación del coeficiente, son las declaradas en los ATPMS:

Zona 1: ATPMS B y C.
Zona 2: Resto de Municipios[37].

Baleares

En las casillas de coeficiente por miembros de la unidad familiar, los dos valores corresponden a:

Número de miembros de la unidad familiar – número de perceptores.

Los grupos de protección preferentes se asimilarán, a los efectos de determinar sus ingresos familiares, al coeficiente que se aplica para el supuesto de unidades familiares de 3 ó más miembros.

Canarias

En el caso de que en la unidad familiar existan personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación.

Cantabria

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté incluido en alguno de los colectivos preferentes, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

Castilla-La Mancha

Se aplica el cuadro del Art. 13.1 c) del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre de 2009[38].

	Unidad familiar de 1 a 2 miembros	Unidad familiar de 3 a 4 miembros (1)	Familias numerosas (2) y determinados colectivos (3)
ATPMS B	0,72	0,71	0,70
ATPMS C	0,73	0,72	0,71
AG 1	0,74	0,73	0,72
AG 2	0,75	0,74	0,73

[37] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

[38] Consultar "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

(1). Unidad familiar de 3 a 4 miembros: Incluye familias monoparentales con 1 hijo o hija.

(2). Familias numerosas: Incluye familias monoparentales con 2 o más hijos o hijas.

(3). Otros colectivos: Incluye: personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los coeficientes correctores multiplicadores indicados, con sujeción a los límites establecidos en el PEVR.

Castilla y León

Tabla del Art. 8.2. Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.[39]

Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector				
	Ámbito municipal				
	1B	1C	2	3	4
1 ó 2	0,76	0,80	0,86	0,92	0,98
3	0,74	0,76	0,80	0,84	0,94
4	0,72	0,74	0,78	0,80	0,88
5 ó más	0,70	0,72	0,76	0,78	0,82

El coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido, en los siguientes casos:

- Cuando algún miembro de la unidad familiar sea una persona afectada por alguna discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- Cuando se trate de una familia monoparental.

- Cuando se trate de una familia numerosa.

- Cuando se trate de una familia de parto múltiple o adopción simultánea.

- Cuando se trate de víctimas de violencia de género o terrorismo.

Dichos tramos serán acumulables cuando concurra más de una circunstancia diferente.

Los coeficientes correctores señalados en el apartado primero de este artículo podrán ser modificados por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

[39] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Cataluña

Se aplica el coeficiente según el ATPMS[40].

El indicador no será el IPREM, sino el IRSC (Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña). Por ejemplo 4,5 veces IPREM se convierte en 4,210502 veces IRSC. Se establece con 6 decimales para que coincida exactamente el número veces IRSC con el número veces IPREM del PEVR.

En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar o de convivencia esté afectado por alguna discapacidad, en las condiciones que establece la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se aplicará el coeficiente C correspondiente al tramo siguiente.

Ceuta

A los efectos de determinar los ingresos ponderados de la unidad familiar a que se refiere el PEVR serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores:

Nº de miembros de la Unidad Familiar	Coeficiente ponderador
1	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,80
5 o más	0,70

En el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias se aplicará el coeficiente ponderador correspondiente al siguiente tramo al que correspondería al solicitante; a estos efectos solo se considerarán simultáneamente un máximo de dos de las circunstancias señaladas.

- Que en la unidad familiar exista algún miembro con discapacidad reconocida o mayor de 65 años.

- Que la unidad familiar cuente con más de 1 perceptor de ingresos.

- Que todos los miembros de la unidad familiar sean menores de 35 años.

Extremadura

Tabla de Art. 11 Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.

El coeficiente varía por las Zonas establecidas por la Junta de Extremadura[41].

[40] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

[41] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Miembros de la familia o unidad de convivencia	Zona A	Zona B	Zona C
1	0,95	1,00	1,00
2	0,90	0,95	1,00
3	0,85	0,90	0,95
4	0,83	0,85	0,90
5	0,83	0,83	0,85
6 o más	0,83	0,83	0,83

Galicia

Tramo siguiente. Si la vivienda estuviera situada en un ayuntamiento de los declarados como Ámbitos territoriales de precio máximo superior[42] (ATPMS), se aplicará el tramo siguiente al que le correspondiera según lo antes mencionado.

Si algún miembro de la unidad familiar es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le correspondiera.

Si coinciden ambas circunstancias se aplican dos tramos más.

La Rioja

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que hubiera correspondido.

El coeficiente corrector aplicable a las familias numerosas será 0,70.

Melilla

Es de aplicación la Base Cuarta 1.3. Convocatoria para el otorgamiento de ayudas al arrendamiento de viviendas, con cargo al cupo del año 2010, dentro del PEVR.

Para acreditar que los ingresos no superan 2,5 veces IPREM, se aplicará un coeficiente multiplicativo que no podrá ser inferior a 0,7 ni superior a 1, y que se fijará aplicando la siguiente fórmula:

Coeficiente = N x F x E x T, en la que cada letra hace referencia a las siguientes circunstancias:

a) N: Número de miembros de la unidad familiar:

I. Familias de 1 miembro 1
II. Familias de 2 "..... 0,90
III. Familias de 3 "..... 0,85
IV. Familias de 4 "..... 0,80
V. Familias de 5 "..... 0,75

[42] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

Por cada miembro adicional a partir de 5, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02 puntos.

En el caso de personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido en función del número de miembros.

b) F: Condición de Familia Numerosa:

G: I. Familias Numerosas de categoría General ... 0,85

E: II. Familias Numerosas de categoría Especial .. 0,70

c) E: Circunstancias Especiales:

I. Tratándose de familias monoparentales con hijos, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

II. Tratándose de personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

III. Tratándose de personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

IV. Tratándose de mujeres víctimas de la violencia de género, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

V. Tratándose de víctimas del terrorismo, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

VI. Tratándose de afectados por situaciones catastróficas, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

d) T: Inclusión de la actuación en un Ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS): Este coeficiente tendrá el valor de 0,95.

3. Los coeficientes establecidos en el punto 2 anterior se aplicarán acumulativamente.

Murcia

Las familias con una persona dependiente o con discapacidad oficialmente reconocida a su cargo se considerarán con un miembro más.

C. Valenciana

Se aplica la tabla del Art 3. del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012, en función de la ubicación en los ATPMS[43].

[43] Consultar municipios en el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

			Nº de miembros de la unidad familiar					
			1	2	3	4	5	6
		Coeficientes a aplicar	1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicación de la vivienda o actuación protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	Zona A	1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

Ejemplo de cálculo de ingresos familiares a efectos del PEVR

El ejemplo de cálculo de ingresos familiares se ha tomado de la "Guía del comprador de vivienda protegida de la Generalitat valenciana[44]".

Unidad familiar de 2 miembros, con ingresos de 19.200 euros anuales (suma de las 2 nóminas último ejercicio fiscal 2007), compre de una vivienda situada en Alboraya (ATPMS B).

2 miembros en ATPMS B corresponde: 0,86, por lo que los ingresos ponderados serán: 19.200 x 0,86 = 16.512 euros. Dado que el IPREM para el año 2007 es de 6.988,80 euros, sus ingresos en número de veces IPREM serán: 16.512 / 6.988,80 = 2,36 veces.

Por lo que a efectos de ayudas, están en el tramo de menos de 2,5 veces IPREM.

[44] Guía: http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=61586&idioma=C

BENEFICIARIOS CON PROTECCIÓN PREFERENTE

De todos los beneficiarios a los que se dirigen las actuaciones del PEVR tienen una especial consideración aquellos ciudadanos que, por sus circunstancias personales, tendrán derecho a una protección preferente, lo que supondrá una intensificación de las ayudas y mayor facilidad para acceder a las mismas. Estos colectivos con protección preferente son los enumerados en el artículo 1.2, a continuación.

"Artículo 1. Beneficiarios de las ayudas del Plan

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, quienes cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.

b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c) Jóvenes, menores de 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Víctimas del terrorismo.

g) Afectados por situaciones catastróficas.

h) Familias numerosas.

i) Familias monoparentales con hijos.

j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

k) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las CCAA.

3. No podrán acogerse a la financiación de este Plan quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiario en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.[45]"

[45] Condiciones del artículo 13 de la Ley de Subvenciones. Página 38.

Además, el Plan abre la posibilidad a que las CCAA incrementen los colectivos que van a tener derecho a esta protección preferente, habiéndose aprobado los que se describen a continuación.

Cuadro 4: Otros colectivos de protección preferente según las CCAA

ANDALUCÍA	- Emigrantes retornados - Personas privadas del derecho a subrogación en la LAU
ARAGÓN	- Discapacidad superior al 33% oficialmente reconocida
ASTURIAS	PEVR
BALEARES	PEVR
CANARIAS	- Afectados por situaciones de carácter excepcional y de interés público a realojar - Emigrantes retornados
CANTABRIA	- Personas privadas del derecho a subrogación en la LAU
CASTILLA - LA MANCHA	- Jóvenes. Se consideran menores de 36 años, (en el PEVR son 35) - Afectados por Actuaciones públicas de rehabilitación o renovación urbana a realojar
CASTILLA Y LEÓN	- Personas que tengan a su cargo a mayores de 65 años - Familias con parto múltiple o adopción simultánea - Emigrantes retornados
CATALUÑA	PEVR
CEUTA	- Personas involucradas en procedimiento de lanzamiento vivienda habitual por ruina o por actuación de dominio público. - Residentes retornados
EXTREMADURA	- Personas que tengan a su cargo a mayores de 65 años - Emigrantes retornados - Familias de 2 o más hijos
GALICIA	- Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces IPREM - Emigrantes retornados en los dos años anteriores al momento de la solicitud de situación especial
LA RIOJA	PEVR
MADRID	PEVR
MELILLA	PEVR
MURCIA	- Desempleados
C. VALENCIANA	- Pensionistas mayores de 65 años con ingresos inferiores a 1,5 veces IPREM - Personas con discapacidad y personas reconocidas como dependientes en cualquiera de sus grados y niveles con arreglo a la Ley 39/2006, de promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia - Mujeres gestantes en las condiciones establecidas en la Resolución de 28 de septiembre de 2009 - Los que se determinen por resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda

* Aclaraciones al cuadro

Personas privadas del derecho a subrogación en la LAU.

Son personas que, en aplicación de la Disp. transitoria 2ª, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho de subrogación "mortis causa" que les reconocía el Texto Refundido de la LAU, del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siempre que cumplan con los requisitos exigibles, en cuanto a ingresos máximos establecidos en el PEVR.

PEVR.

No se añaden nuevos beneficiarios con derecho a protección preferente a los establecidos en el PEVR.

3. ACTUACIONES PROTEGIDAS

SUBVENCIONES PERSONALES Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

El concepto de vivienda social surge en España como aquella que, por iniciativa de entidades sin ánimo de lucro o de las distintas Administraciones, se construía para albergar a los ciudadanos más desfavorecidos, que no tenían capacidad de alojarse por sus propios medios o que precisaban ayudas para adquirir una vivienda. La vivienda protegida surge como un concepto posterior, ligado a las ayudas que se facilitan tanto a las viviendas, o ayudas "a la piedra", como a los ciudadanos con más dificultades de acceso o "subvenciones personales".

Los distintos instrumentos para facilitar el acceso a la vivienda, a través del tiempo, han sido los siguientes:

1.- Beneficios fiscales de carácter objetivo y subjetivo.

2.- Ayudas directas, a fondo perdido, o reintegrables sin interés.

3.- Subvenciones personales.

4.- Reducción del precio de las viviendas protegidas mediante:

- Construcción en suelos destinados a las mismas, obtenidos por expropiación, por convenio, o por la programación de las reservas para este tipo de viviendas.

- Reducción de las superficies útiles de las viviendas, para abaratar el precio final.

- Estandarización y racionalización de los materiales y sistemas constructivos empleados.

- Precios por debajo del valor de mercado, mediante subvenciones a los promotores.

Todo este esfuerzo de las Administraciones requiere el control sobre las condiciones subjetivas de los demandantes y la defensa legal de estas viviendas, que evite la especulación sobre las mismas, y un régimen de garantías a los ciudadanos sobre la utilización de fondos públicos, como salvaguarda del interés general.

Además de las viviendas protegidas ligadas a los distintos regímenes de las ayudas, existen como ya se ha apuntado, las subvenciones personales, que se otorgan en función de las

condiciones singulares de los beneficiarios y sus familias. Las subvenciones personales más desarrolladas son las dirigidas a favorecer el acceso en arrendamiento como las ayudas a inquilinos y propietarios de viviendas en alquiler; las de rehabilitación de viviendas y edificios, con la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad; la adquisición de vivienda usada o rural, o las ayudas al realojo temporal. Estas subvenciones, además de contar con las ayudas del Plan, se verán incrementadas, en algunos casos, por las ayudas autonómicas. Otra ayuda al alquiler es la dirigida a la emancipación de los jóvenes (RBE)[46], como un Programa independiente del Plan de vivienda. Como novedad del presente Plan, se crean las ayudas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda.

Otra novedad del Plan son las ayudas a los instrumentos de gestión e información, que faciliten a los ciudadanos el conocimiento y acceso a las subvenciones, impulsando las oficinas de atención al ciudadano, ventanillas únicas de vivienda, o equipos profesionales de gestión, que dinamicen las actuaciones, especialmente las dirigidas a la rehabilitación de viviendas, cuya gestión administrativa, de obras y ayudas, puede resultar menos comprensible para los posibles beneficiarios.

Actuaciones protegidas del PEVR

Las actuaciones protegidas se establecen fijando las condiciones subjetivas de los posibles beneficiarios y las limitaciones objetivas sobre los bienes a los que van a afectar. Se describen en el artículo 2.

"Artículo 2. Actuaciones protegidas

Podrán ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

2. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas destinadas a vivienda habitual del arrendatario, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, la de viviendas usadas, y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente.

3. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

[46] RBE. Renta Básica de Emancipación, aprobada por el RD. 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el RD. 366/2009, de 20 de marzo, y con una segunda modificación según el RD. 1260/2010, de 8 de octubre.

4. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

5. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

6. La gestión del Plan Estatal 2009-2012 y la información a los ciudadanos sobre el mismo.
Todas estas actuaciones protegidas se instrumentan a través de los ejes y programas que se relacionan en el artículo 21 de este Real Decreto."

3.1. LIMITACIONES SUBJETIVAS A LOS DEMANDANTES DE LAS AYUDAS

Son demandantes aquellas personas que solicitan acceder a una vivienda, tanto en compra como en alquiler, a través de la rehabilitación, la renovación urbana, o mediante actuaciones en suelo para viviendas protegidas.

Se establecen unos requisitos a los posibles demandantes, tanto el primer acceso a la propiedad de viviendas protegidas, o adquirentes; como en alquiler, o inquilinos.

Ingresos máximos de los demandantes

La intensidad de las ayudas del Plan tiene un primer criterio esencial basado en la capacidad económica de los ciudadanos, y serán progresivas en función de sus ingresos familiares, ya que se trata del mayor impedimento para poder acceder a una vivienda. En el apartado primero del presente estudio se ha desarrollado la técnica de cálculo y graduación de la capacidad económica de los posibles beneficiarios a partir del IPREM, con las ponderaciones que sean de aplicación en función de las circunstancias personales y familiares de los mismos. Una vez calculado este indicador para cada caso, se gradúan las ayudas a los beneficiarios, y los distintos regímenes de protección de las viviendas, en función de los ingresos máximos de los beneficiarios a los que van dirigidas.

En el PEVR se mantienen los tres tipos de vivienda protegida o de Régimen de protección: Especial, general y concertada, que se construirán para beneficiarios cuyos ingresos sean menores o iguales a 2,5; 4,5 o 6,5 veces IPREM respectivamente. Como novedad, el Plan amplía el número de ciudadanos que se pueden beneficiar de las del primer acceso a la vivienda, elevando la cuantía de ingresos máximos del Régimen general del anterior Plan de 3,5, a 4,5 veces IPREM, considerando que, tras la subida de precios que ha experimentado la vivienda, es posible que los ciudadanos incluidos en este nuevo grupo de beneficiarios se vean también privados de la posibilidad de compra en el mercado libre, en relación con sus ingresos.

Ingresos máximos y tipos de régimen de protección	
Ingresos familiares máximos anuales de los adquirentes e inquilinos (en número de veces IPREM)	Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra
2,5 IPREM (18.453,32 €, hasta 30 junio 2011)	**Régimen especial**
4,5 IPREM (33.215,98 €, hasta 30 junio 2011)	**Régimen general**
6,5 IPREM (47.978,64 €, hasta 30 junio 2011)	**Régimen concertado**

Ingresos mínimos para el acceso en compra o alquiler

Entre los objetivos del Plan se recomienda que los beneficiarios de las ayudas no superen un tercio de sus ingresos para la adquisición de viviendas protegidas. Este objetivo ha sido desarrollado en la normativa de adaptación de algunas CCAA.

Cuadro 5. Ingresos mínimos para el acceso a la vivienda en propiedad

CCAA	Límite inferior de ingresos (Veces IPREM)
Andalucía	1
Aragón	1 - 1,5 - 2
Asturias	5% del precio de la vivienda
Baleares	No se establece
Canarias	1
Cantabria	1
Castilla - La Mancha	No se establece
Castilla y León	1
Cataluña	5% del precio de venta
Ceuta	1
Extremadura	1/15 del precio de la vivienda
Galicia	0,7
La Rioja	1
Madrid	1
Melilla	1/12 del precio de la vivienda
Murcia	1
C. Valenciana	1

* Aclaraciones al cuadro

Nota: Se refiere al IPREM sin ponderaciones.

Aragón

Para acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas, los ingresos familiares de los beneficiarios deberán situarse en los siguientes intervalos:

- No podrán superar 6,5 veces IPREM si se trata de viviendas protegidas de Régimen tasado o de viviendas libres usadas. Los ingresos mínimos serán superiores a 2 veces IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

- No podrán superar 4,5 veces IPREM si se trata de viviendas protegidas de Régimen general. Los ingresos mínimos serán superiores a 1,5 veces IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

- No podrán superar 2,5 veces IPREM si se trata de viviendas protegidas de Régimen especial o de viviendas protegidas de promoción pública. Los ingresos mínimos serán superiores a 1 vez IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán acreditar que su unidad de convivencia cuenta con una fuente regular de ingresos, y en todo caso, con los ingresos anuales mínimos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

A estos efectos, se considerará que disponen de una fuente regular de ingresos aquellas personas en activo, dadas de alta en cualquier régimen de la Seguridad Social, o que dispongan de una pensión o prestación social. No obstante, podrá excluirse de este requisito a los colectivos específicos especialmente protegidos.

Las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán tener necesidad de vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, y cumplir los restantes requisitos establecidos en dichas normas.

Extremadura

Según el artículo 10.1.E del Decreto 114/2009, que los ingresos sean, al menos, iguales o superiores a la quinceava parte del precio de compra de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso.

La Rioja

Los ingresos familiares anuales no podrán ser inferiores a 1 vez IPREM para acceder a la vivienda en propiedad y en arrendamiento, salvo acreditada emancipación laboral declarada por la Dirección General competente en materia de vivienda. Se considerará emancipación laboral si en los 2 últimos años se ha desarrollado una actividad laboral que demuestre la plena integración del solicitante en el mercado laboral.

Murcia

El límite mínimo para acceso a ayudas en alquiler es de 0,5 veces IPREM.

C. Valenciana

Para el acceso a las ayudas para adquisición de vivienda será necesario acreditar un mínimo de ingresos. A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando la suma de

los rendimientos netos procedentes del trabajo o de actividades profesionales de los miembros de la unidad familiar sea inferior a la catorceava parte de la cuantía máxima del préstamo convenido.

En los supuestos de adquirentes con discapacidad podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez.

Para el acceso a las ayudas para el inquilino será necesario acreditar unos ingresos mínimos de 0,5 veces IPREM.

Otros requisitos de los demandantes

Además de los requisitos de ingresos, vinculados a la capacidad económica de los ciudadanos, existen otros requisitos para poder recibir las ayudas.

- Que no se posea otra vivienda en propiedad, a excepción de que la segunda vivienda protegida no resulte adecuada (separación matrimonial, programa familiar de necesidades, u otros) o que se posea cualquier derecho sobre otra vivienda cuyo valor supere el 40% del valor de la de adquisición, a efectos del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales, o al 60% en el caso de que los beneficiarios pertenezcan a algún grupo de protección preferente[47].

- En Cooperativas o Comunidades de propietarios se podrán exceder hasta un 20% los ingresos para tener derecho a las ayudas.

- Una novedad importante, para asegurar la transparencia en las adjudicaciones de viviendas protegidas, es la obligatoriedad de que los posibles beneficiarios estén previamente inscritos en los Registros de demandantes de las Comunidades Autónomas o de los Ayuntamientos, que garantizarán la transparencia y los principios de información, publicidad, objetividad, igualdad y libre concurrencia.

- También será un requisito, para la obtención de las ayudas, no haber obtenido una ayuda similar en los 10 años anteriores.

[47] Ciudadanos que, por sus circunstancias personales, tendrán derecho a una protección preferente. Grupos de protección preferente en la página 52.

Determinación y acreditación de los ingresos familiares

La determinación y acreditación de la cuantía de los ingresos familiares se aplica sobre la Base Imponible del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, con plazo vencido, es decir, 2 años antes al momento en que sea perceptiva dicha acreditación. Este cálculo se desarrolla en los artículos 48 y 49 de la ley del IRPF, que se reproducen a continuación.

Artículos 48 y 49 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

"Artículo 48. Integración y compensación de rentas en la base imponible general

La base imponible general será el resultado de sumar los siguientes saldos:

a. El saldo resultante de integrar y compensar entre sí, sin limitación alguna, en cada período impositivo, los rendimientos y las imputaciones de renta a que se refieren el artículo 45 de esta Ley.

b. El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales, excluidas las previstas en el artículo siguiente.

Si el resultado de la integración y compensación a que se refiere este párrafo arrojase saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en el párrafo a de este artículo, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25% de dicho saldo positivo.

Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los cuatro años siguientes en el mismo orden establecido en los párrafos anteriores.

La compensación deberá efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que pueda practicarse fuera del plazo de cuatro años mediante la acumulación a pérdidas patrimoniales de ejercicios posteriores.

Artículo 49. Integración y compensación de rentas en la base imponible del ahorro

1. La base imponible del ahorro estará constituida por el saldo positivo de sumar los siguientes saldos:

a. El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, los rendimientos a que se refiere el artículo 46 de esta Ley.

Si el resultado de la integración y compensación arrojase saldo negativo, su importe sólo se podrá compensar con el positivo que se ponga de manifiesto durante los cuatro años siguientes.

b. El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidas en el mismo a que se refiere el artículo 46 de esta Ley.

Si el resultado de la integración y compensación arrojase saldo negativo, su importe sólo se podrá compensar con el positivo que se ponga de manifiesto durante los cuatro años siguientes.

2. Las compensaciones previstas en el apartado anterior deberán efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que puedan practicarse fuera del plazo a que se refiere el apartado anterior mediante la acumulación a rentas negativas de ejercicios posteriores."

"Artículo 3. Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación

1. Los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las CCAA:

a) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por ciento en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k), del apartado 2 del artículo 1.

b) Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las CCAA.

c) Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las CCAA.

d) No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Real Decreto, respecto a las ayudas financieras estatales y, en el siguiente cuadro, respecto del tipo de viviendas protegidas:

Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra	Ingresos familiares máximos de los adquirentes e inquilinos (en número de veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM)
Régimen especial	2,5
Régimen general	4,5
Régimen concertado	6,5

e) Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las CCAA, en el marco de este Real Decreto.

f) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las CCAA podrán establecer excepciones a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de

nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las CCAA o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

3. Los siguientes grupos de demandantes se regirán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

a) Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Real Decreto.

c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 4. Determinación y acreditación de los ingresos familiares

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda.

Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, las CCAA podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las comunidades autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CCAA), de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:

1º. El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los grupos a que se refieren las letras h), i) y j) del apartado 2 del artículo 1.

2º. La ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3º. Otros factores determinados por las CCAA.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de

que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación prevista en el apartado 2 del artículo anterior, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10 por ciento a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

3. La solicitud de ayudas financieras habilitará a la Administración Pública competente para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes."

3.2. LIMITACIONES OBJETIVAS DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS

La asignación de fondos públicos destinados a facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos obliga, a fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos para los que se autorizan las ayudas, a establecer **limitaciones jurídicas, temporales, constructivas y económicas**, tanto a los perceptores de las ayudas, como a las viviendas sobre las que recaigan las ayudas.

Si alguna de las condiciones o requisitos no se cumple, o se dejara de cumplir, la Administración vendría obligada a concluir la actuación y aplicar los derechos de tanteo y retracto, el reintegro de las ayudas percibidas, o cualquier otra actuación administrativa que restablezca el fin para el que fueron asignados esos fondos públicos[48].

LIMITACIONES JURÍDICAS. DESTINO Y OCUPACIÓN

Las dos limitaciones clásicas a las viviendas protegidas, para su adquisición por parte de los beneficiarios, han sido el destino, siendo obligatorio **que la vivienda constituya la residencia habitual**, con la excepción de los alojamientos protegidos; y la ocupación, que deberá ser **permanente**, también con la misma excepción de los alojamientos que se cederán exclusivamente en precario, siendo por cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios de que disfrute.

Respecto a la ocupación, en el RD. 3148/1978, de 10 de noviembre, que tendría vigencia de manera subsidiaria mientras no se regule esta disposición por las CCAA, se establecía que "se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada más de 3 meses seguidos al año, salvo que medie justa causa". Esta suspensión de la obligación de ocupar la vivienda asiste, por ejemplo, al emigrante, en que el plazo se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo. El no uso como vivienda habitual y permanente de una vivienda protegida daría derecho a la expropiación de la misma por la Administración competente que, en materia de disciplina administrativa en vivienda, debería adoptar las medidas necesarias para la lucha contra el posible fraude a estas limitaciones legales.

La obligatoriedad de ocupar una vivienda protegida tiene plazos a partir de la calificación definitiva, y de la entrega de las llaves de la misma, que pueden ser distintos en compra o alquiler.

[48] En algunos casos pudiendo llegar al procedimiento de expropiación, por motivo de la función social de la vivienda, al ser este un derecho de interés público.

Se reproduce el artículo 14 del RD. 3148/1978, subsidiario cuando no se legislen por las CCAA plazos diferentes, como en Andalucía o Aragón, 6 meses en compra-venta o 3 en alquiler o en promoción pública, o el caso de Madrid, de 1 año en compra y 3 meses en alquiler.

Entrega y ocupación de las viviendas protegidas

"Artículo 14 del RD. 3148/1978, de 10 de noviembre

Entrega y ocupación. Los promotores de viviendas de protección oficial, siempre que medie contrato, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y a instancia del promotor siempre que medie justa causa.

De la entrega de llaves deberá dejarse constancia por las partes en un documento, del que el vendedor o el arrendador dará traslado a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de quince días a partir de la entrega de llaves.

Los adquirentes o los arrendatarios de las viviendas de protección oficial deberán proceder a su ocupación en el plazo de tres meses, contados desde la entrega de llaves, o de un mes cuando se trate de viviendas de promoción pública, salvo que medie justa causa."

Las limitaciones administrativas se harán constar en las escrituras, y deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad como garantía de su cumplimiento.

La enajenación por parte de los beneficiarios de viviendas protegidas deberá contar con la correspondiente **autorización administrativa para su venta.** En el caso de que esta no se produzca, la Administración competente podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto para, posteriormente, adjudicar a otros beneficiarios de los Registros de demandantes las viviendas protegidas así adquiridas.

Derechos de tanteo y retracto

Para asegurar el correcto cumplimiento de lo establecido en las normas de política de vivienda, evitando el fraude en la concesión o aplicación de las ayudas, la herramienta legal, a disposición de las CCAA, y otras Administraciones con competencia en la gestión de la política de vivienda, es la aplicación de los derechos de tanteo y retracto.

El derecho de tanteo otorga a la Administración competente, en la compraventa de viviendas protegidas, el derecho de adquisición preferente frente a terceros, al precio máximo legal establecido según el régimen de protección y, complementariamente, el derecho de retracto otorga

el mismo derecho, en caso de que la venta ya se hubiera producido. La venta y adjudicación sólo podrá realizarse a los demandantes inscritos en los registros de demandantes previstos en el PEVR, si bien, en la Disposición transitoria 6ª se establece el plazo de un año para la puesta en servicio de los Registros de demandantes por las CCAA.

El Código Civil establece los criterios y procedimientos para la aplicación de estos dos derechos en los artículos que se detallan a continuación.

Derechos de tanteo y retracto

Artículos 1.507 a 1.520 del Código Civil.

"**Art. 1.507.** Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1.518 y lo demás que se hubiese pactado.

Art. 1.508. El derecho de que trata el artículo anterior durará, a falta de pacto expreso, cuatro años contados desde la fecha del contrato. En caso de estipulación, el plazo no podrá exceder de diez años.

Art. 1.509. Si el vendedor no cumple lo prescrito en el artículo 1.518, el comprador adquirirá irrevocablemente el dominio de la cosa vendida.

Art. 1.510. El vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional; salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros.

Art. 1.511. El comprador sustituye al vendedor en todos sus derechos y acciones.

Art. 1.512. Los acreedores del vendedor no podrán hacer uso del retracto convencional contra el comprador, sino después de haber hecho excusión en los bienes del vendedor.

Art. 1.513. El comprador con pacto de retroventa de una parte de finca indivisa que adquiera la totalidad de la misma en el caso del artículo 404, podrá obligar al vendedor a redimir el todo, si éste quiere hacer uso del retracto.

Art. 1.514. Cuando varios, conjuntamente y en un solo contrato, vendan una finca indivisa con pacto de retro, ninguno de ellos podrá ejercitar este derecho más que por su parte respectiva.
Lo mismo se observará si el que ha vendido por sí solo una finca ha dejado varios herederos, en cuyo caso cada uno de éstos sólo podrá redimir la parte que hubiese adquirido.

Art. 1.515. En los casos del artículo anterior, el comprador podrá exigir de todos los vendedores o coherederos que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y, si así no lo hicieren, no se podrá obligar al comprador al retracto parcial.

Art. 1.516. Cada uno de los copropietarios de una finca indivisa, que hubiese vendido separadamente su parte, podrá ejercitar, con la misma separación, el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no podrá obligarle a redimir la totalidad de la finca.

Art. 1.517. Si el comprador dejare varios herederos, la acción de retracto no podrá ejercitarse contra cada uno sino por su parte respectiva, ora se halle indivisa, ora se haya distribuido entre ellos.

Pero, si se ha dividido la herencia, y la cosa vendida se ha adjudicado a uno de los herederos, la acción de retracto podrá intentarse contra él por el todo.

Art. 1.518. El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

1º. Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta.
2º. Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Art. 1.519. Cuando al celebrarse la venta hubiese en la finca frutos manifiestos o nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al tiempo del retracto.

Si no los hubo al tiempo de la venta, y los hay al del retracto, se prorratearán entre el retrayente y el comprador, dando a éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, a contar desde la venta.

Art. 1.520. El vendedor que recobre la cosa vendida, la recibirá libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador, pero estará obligado a pasar por los arriendos que éste haya hecho de buena fe, y según costumbre del lugar en que radique."

"Artículo 5. Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto

1. Sólo podrán acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler**,** que cumplan los requisitos siguientes:

a) Destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.
Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones Públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al alojamiento temporal de colectivos especialmente vulnerables determinados por las CCAA, y a realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

b) La transmisión "ínter vivos" o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización de las CCAA, que podrá otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante el mismo plazo, se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

c) La transmisión ínter vivos o la cesión del uso de las viviendas, una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, conllevará que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

d) La venta y adjudicación de las viviendas sólo podrá efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las CCAA, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta.

2. Las viviendas acogidas a la financiación de este Plan, estarán sometidas, en su caso, a los derechos de adquisición preferente y demás limitaciones determinadas por las CCAA, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto".

LIMITACIONES TEMPORALES. PLAZOS SEGÚN LAS ACTUACIONES Y EL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

En las actuaciones protegidas se establecen **plazos mínimos de vigencia en las condiciones**, o limitaciones administrativas, de los distintos programas de ayudas y del Régimen de protección de las viviendas.

Una importante novedad del Plan es la aplicación de una nueva limitación temporal, - de carácter permanente -, en el régimen de protección de las viviendas, cuando estas se construyan en suelos destinados por la programación urbanística a viviendas protegidas. También es muy importante, de cara a mantener un parque suficiente de viviendas protegidas, la desaparición de la posibilidad de la descalificación voluntaria, que ha producido, en muchas ocasiones, situaciones de especulación y de transgresión de los objetivos para los que se promueven este tipo de viviendas.

Los plazos tasados en las limitaciones de los distintos programas de ayudas se pueden enumerar esquemáticamente los siguientes plazos temporales.

5 años:

Para obtener de nuevo la ayuda a inquilinos, una vez haya sido satisfecha durante los 2 años de vigencia de la misma.

Plazo máximo de la subsidiación de préstamos convenidos, que podrá verse prorrogado en otros 5 años más hasta 31 de diciembre de 2010, y 5 más 5 años adicionales, por un total de 15 años, a partir del 1 de enero de 2011[49].

10 años:

Para la obtención de ayudas será requisito no haber obtenido ayudas similares en los 10 años anteriores a la solicitud.

Obtención de la autorización de venta o trasmisión de una vivienda protegida.

Cancelación del préstamo convenido, plazo mínimo para evitar la devolución de las ayudas.

Duración mínima del régimen de arrendamiento protegido a 10 años.

Posibilidad de ejercer la opción de compra por un inquilino con 5 años de contrato.

Posibilidad de venta de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años.

[49] Con la segunda modificación del PEVR. RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

Máxima subsidiación del préstamo convenido en adquisición, hasta el 31 de diciembre de 2010.

Máxima carencia de los préstamos a promotores.

Antigüedad mínima de las viviendas para las ayudas a rehabilitación.

15 años:

Limitaciones de venta para la vivienda usada.

Plazo máximo de amortización del préstamo a la rehabilitación.

Plazo de subsidiación de préstamo convenido a la rehabilitación.

Máxima subsidiación del préstamo convenido en adquisición, a partir del 1 de enero de 2011.

25 años:

Periodo mínimo de amortización del préstamo convenido.

Duración mínima del régimen de arrendamiento protegido a 25 años.

Posibilidad de venta de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.

30 años:

Plazo general de protección para las viviendas y alojamientos.

Antigüedad mínima de las viviendas para obtener ayudas a la renovación.

Permanente:

Protección para las viviendas construidas sobre suelos destinados a vivienda protegida.

Protección de las viviendas construidas en promoción pública.

Protección de los alojamientos en suelo para vivienda protegida, o en suelo dotacional público.

Anotaciones registrales

Para garantizar la permanencia de las condiciones establecidas en las distintas ayudas, se establece la posibilidad de incorporar notas marginales del Registro de la Propiedad, como los actos y acuerdos a que se refieren los artículos 51 y 53 de la Ley del Suelo.

Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

Anotaciones en el Registro según el RD-L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Artículos 51 y 53.

"Artículo 51. Actos inscribibles de limitaciones jurídicas, administrativas o económicas.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

4. Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativas, en los términos previstos por las leyes.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Artículo 53.3. Clases de asientos

"3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara"

"Artículo 6. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas

1. Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación de este Plan, deberán estar sujetos a un régimen de protección pública, que excluya la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo, de la siguiente duración:

a) De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.
b) De 30 años, al menos, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante el período que establezcan las CCAA, que no podrá ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

Artículo 7. Inscripción registral del régimen de protección

Las limitaciones establecidas en los artículos 5 y 6 se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral. "

LIMITACIONES CONSTRUCTIVAS. CALIDAD Y SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS

Las limitaciones constructivas se establecen a la calidad y las superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas.

Calidad de las viviendas protegidas

La vivienda protegida siempre ha contado con un filtro de calidad mínima de la construcción, al ser supervisada tanto en la calificación provisional, a través del proyecto de ejecución, como en la calificación definitiva, una vez construidas las viviendas, en la comprobación de la sujeción de la obra terminada con el proyecto presentado por el promotor ante la Administración competente.

Con la aprobación del Código Técnico de la Edificación[50] la vivienda protegida deberá contar con los estándares mínimos de calidad que se establecen para cualquier otro tipo de vivienda, si bien es cierto que para algunos tipos de actuaciones protegidas sería deseable un desarrollo normativo específico del CTE para adecuarlo, por ejemplo, a los alojamientos protegidos o a las actuaciones de rehabilitación, para lograr una mayor racionalidad constructiva y de medios, que permita la reducción de los costes necesarios para su ejecución.

El impulso del Plan respecto de la calidad se dirige en especial a la eficiencia energética de las nuevas viviendas que se construyan y a la rehabilitación que mejore la accesibilidad, seguridad y el ahorro de los suministros.

Superficie de las viviendas protegidas

En cuanto a las superficies mínima y máxima, el PEVR flexibiliza estas limitaciones facultando a las Comunidades Autónomas a establecerlas para las viviendas protegidas o los alojamientos. El parámetro para su medición sigue siendo el metro cuadrado útil, y no el construido. Si la Comunidad Autónoma no fija las superficies mínima y máxima, el Plan establece, de manera subsidiaria, los siguientes criterios:

Superficie mínima

15 m^2 útiles en alojamientos por persona.
30 m^2 útiles en vivienda para 2 personas, y
15 m^2 útiles, por persona adicional que prevea el programa.

[50] Código Técnico de la Edificación. RD. 314/2006, de 17 de marzo.

Superficie máxima

3 m^2 útiles en anejo aparcamiento de motocicletas abierto.

5 m^2 útiles en anejo aparcamiento de motocicletas en sótano o cerrados.

8 m^2 útiles en anejo trastero.

20 m^2 útiles en anejo de plaza de garaje en superficie de parcela y abiertos.

25 m^2 útiles en anejo o plaza de garaje, en sótano o cerrados en superficie.

45 m^2 útiles en las zonas comunes de los alojamientos.

90 m^2 útiles límite máximo de financiación a la vivienda.

Concepto de superficie útil

Para el cálculo de la superficie útil el PEVR se remite al artículo 4 del RD. 3148/1978[51], de forma subsidiaria, si las CCAA no lo regula.

Superficie útil

Artículo 4 del RD. 3148/1978, de 10 de noviembre

"Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial: locales de negocio, talleres de artesanos y los anejos de las viviendas de labradores, ganaderos y pescadores, o todas aquellas obras destinadas a equipamiento social se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por 0,80."

Respecto a los elementos comunes es de aplicación el artículo 396 del Código Civil.

[51] Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

Elementos comunes

Artículo 396 del Código Civil

"Los diferentes pisos o locales de un edificio ó las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados."

Superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas

Una forma de hacer más asequibles las viviendas protegidas consiste en limitar la superficie máxima de las mismas, desarrollando su diseño para conseguir un correcto programa de necesidades con las superficies mínimas exigibles.

Superficie mínima

El objetivo de fijar superficies mínimas a las viviendas protegidas es conseguir el grado más alto de utilidad mediante la estricta racionalización de las superficies necesarias para las distintas piezas que integran el programa de necesidades de una vivienda: cocina, estar, dormitorios y aseos, ya que ajustando estas superficies se conseguirá un precio mas asequible.

Si bien el Plan fija criterios sobre la superficie mínima, de 30 m^2 para 2 personas y 15 m^2 por persona adicional, es el primer Plan que deja a criterio de las Comunidades Autónomas la fijación de superficies mínima y máxima de las viviendas con protección.

Superficie máxima

Como novedad se establece el concepto de "superficie máxima financiable", de forma que aunque las CCAA podrán establecer las superficies máximas de las viviendas con protección, los créditos que compromete el Plan sólo financiarán hasta una determinada superficie, que con carácter general es, como máximo, de 90 m^2.

En planes anteriores, sólo en casos especiales se han permitido superficies superiores a los 90 m^2, como en los casos de familias numerosas, discapacitados, familiares con discapacidad a su cargo, o movilidad reducida que, como máximo, se autorizaban hasta 120 m^2 útiles, o hasta un incremento del 20% de la superficie máxima, es decir, de 108 m^2, que el PEVR permite que se puedan autorizar por las CCAA, manteniendo el tope máximo de financiación en los 90 m^2.

Otra novedad del Plan es que para las viviendas cuya superficie esté comprendida entre 30 y 45 m^2 se permite financiar elementos comunes, de hasta el 30% de esa superficie. Es un programa que responde al concepto de apartamentos o alojamientos, bien para colectivos especialmente vulnerables o colectivos que pueden vivir comunitariamente accediendo a determinados servicios ligados al uso de las viviendas, por ejemplo para jóvenes o mayores de 65 años y, en general, para viviendas en las que se programe una interrelación de sus ocupantes, aportando servicios de lavandería, equipamientos de salud, guardería, estudio, gimnasio, sala

multimedia, etc. La última modificación del PEVR autoriza nuevas superficies, como se ha indicado anteriormente, para los anejos, cubiertos o en superficie, y para aparcamiento de motocicletas.

En aplicación de este concepto flexible de fijación de superficies mínima y máxima por las CCAA, se han autorizado las que se detallan en el cuadro que figura a continuación.

Cuadro 6. Superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas según las CCAA. (En m^2 útiles)

CCAA	Superficie mínima	Superficie máxima		Sup. Máx. familia numerosa	Sup. Máx. discapacidad / dependencia
ANDALUCÍA	-	R. Especial	70	120	+ 20 %
		R. General	90		
ARAGÓN	32	90		120	120
ASTURIAS	28	90		120	108
BALEARES	45	90		120	-
CANARIAS	40	90		125	125
CANTABRIA	40	PEVR	90	-	-
		Rég. aut.	120		
CASTILLA - LA MANCHA	40	90		120	108
CASTILLA Y LEÓN	-	90		120	120
CATALUÑA	-	90		120	108
CEUTA	25	90		-	-
EXTREMADURA	30	120		120	120
GALICIA	40	140		-	-
LA RIOJA	40 - 45	90		120	120
MADRID	-	General	150	150	-
		Op. compra jóvenes	70		
MELILLA	-	90		-	-
MURCIA	40	90		120	120
C. VALENCIANA	-	R General y Especial	90	-	-
		Concertada y Usada	120		

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

Se regulan de forma diferenciada los programas en venta y en alquiler.

Para las viviendas adaptadas para las personas con movilidad reducida, incluidas en la reserva obligatoria regulada por Decreto 293/2009, de 7 de julio, se permite un incremento del 20% sobre la superficie del programa que corresponda.

En determinados casos, (Disposiciones transitorias 9ª y 10ª del Plan Concertado 2008-2012, viviendas iniciadas como libres o calificadas previamente en otros programas), se permite la calificación en cualquier programa con la superficie correspondiente a Régimen general.

Aragón

La superficie útil máxima de las vivienda no excederá de 90 m^2, sin perjuicio de que, en el caso de familia numerosa o con personas con discapacidad o dependientes, y municipios rurales, la superficie útil real de las viviendas sea de 120 m^2. Se entiende por municipio rural todo aquel que no sea capital de provincia, salvo en los casos de ayudas de rehabilitación.

Baleares

La superficie máxima para familia numerosa de 120 m^2 también es aplicable a las viviendas en stock de viviendas sin vender.

Canarias

Las superficies se establecen en función del número de ocupantes:

Nº ocupantes	Superficie útil mínima (Dto. 117/2006 de habitabilidad para Canarias)	Superficie útil máxima (Ordenanza Provisional 9ª para las VPO, autorizada por el RD. 3148/1978)
3	40	70
4	45	
5	55	90
6	65	
7	75	
8	85	

Se podrá admitir un incremento de hasta un 10% de las superficies si ello resultara imprescindible para la viabilidad de la vivienda.

Cantabria

La superficie mínima será de 40 m^2 para viviendas de 1 dormitorio, el límite se incrementa a 50 m^2 para 2 dormitorios, 60 m^2 para 3, y 70 m^2 para 4 dormitorios.

La superficie mínima varía en función del número de dormitorios, de acuerdo con la Orden OBR/4/2007, por la que se establecen las ordenanzas generales de diseño y calidad de las viviendas protegidas en Cantabria. Ordenanza G 7ª.

Vivienda de	Superficie útil Mínima (m^2)	Superficie útil Máxima (m^2)
Un dormitorio	40	70
Dos dormitorios	50	80
Tres dormitorios	60	90 / 120 según tipo
Cuatro dormitorios	70	90 / 120 según tipo

Para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen autonómico calificadas al amparo del Decreto 31/2004, de 1 de abril, la superficie máxima es de 120 m^2.

Castilla-La Mancha

Las superficies para las tipologías de viviendas autonómicas son las siguientes.

Tipología	Superficie mínima	Superficie máxima
Vivienda de Precio Tasado (VPT)	40	135
Vivienda de Iniciativa Público-Privada (VIPP)	40	70

Extremadura

Superficie mínima de 30 m^2, para un máximo de 2 personas, ampliable 15 m^2 por cada persona adicional que conviva con ellas. (Mismo criterio que el PEVR).

Según la composición del programa familiar se describen las superficies mínimas de cada dependencia y de las viviendas:

Dependencias	Superf. Estudio (m²)	Superf. Vvda. 1d. (m²)	Superf. Vvda. 2d. (m²)	Superf. Vvda. 3d. (m²)	Superf. Vvda. 4d. (m²)	Superf. Vvda. 5d. (m²)
Estar		12	12	12	14	16
Comedor			6	8	10	12
Estar -comedor		14	16	18	18 20 (si todos los dormitorios son dobles)	20 22 (si todos los dormitorios son dobles)
Cocina		6	7	8	9	10
Comedor - cocina		8	12	14	17	20
Estar – comedor - cocina		18	21	23	26	29
Estar – comedor - cocina - dormitorio	25					
Dormitorio principal		10	10	10	10	10
Dormitorio doble			8	8	8	8
Dormitorio individual			6	6	6	6
Baño o aseo 1	3	3	3		3	3
Baño o aseo 2					1,50	1,50
Total sup. útil mín. vivs.	30	30	45	60	75	90

En el siguiente cuadro se indican las superficies máximas de las viviendas, según composición y tipo de protección:

S. Útil máxima	Estudio	ID	2D	3D	4D	5D
VPO, V. concertada, Programa especial y autopromoción	50	50	70	90	90	-
Viv. media	70	70	90	120	120	120

Las viviendas protegidas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente y familias numerosas están exentas del cumplimiento de estas superficies máximas, con la limitación absoluta de 120 m^2.

La Rioja

Nueva construcción en régimen de venta: 45 m^2.

Nueva construcción, sin opción de compra: Superficie máxima de 40 m^2.

Nueva construcción, con opción de compra: Superficie máxima de 45 m^2.

En supuestos excepcionales y debidamente fundados la Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá autorizar superficies inferiores a las mínimas autorizadas.

Murcia

La superficie mínima actual es de 40 m^2, excepto en el programa de ayudas al inquilino y en actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas que será de 30 m^2, y máxima de 90 m^2 y 120 m^2 para familias numerosas o personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo.

En el supuesto de actuaciones de rehabilitación se computará un máximo de 90 m^2, con independencia de que la superficie útil real sea superior.

C. Valenciana

Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010, estos límites se flexibilizan hasta 120 m^2 de superficie útil para Régimen especial y general, y 150 m^2 de superficie útil para Régimen concertado y vivienda usada.

LIMITACIONES ECONÓMICAS. PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Las viviendas protegidas tienen limitado el precio máximo de venta, en renta y, en algunos casos, el de adquisición de suelo para viviendas protegidas.

Los precios variarán en función del Régimen de protección y el Área geográfica donde se ubiquen. Se establece un valor máximo de venta, por Tipo de Régimen de protección y, por debajo del mismo, se puede fijar un precio máximo de venta para cada vivienda, aplicando el valor unitario en euros por metro cuadrado a la superficie útil de la vivienda y, en su caso, de los anejos y elementos comunes vinculados.

También, a partir de este precio máximo de venta se establece un precio de referencia para el alquiler de viviendas protegidas, y una repercusión máxima del suelo, - en algunas CCAA -, para su adquisición y promoción de viviendas protegidas.

Los precios de venta se aplicarán tanto para las nuevas promociones, como para la reconversión de viviendas libres en protegidas, o en las condiciones de acceso a la vivienda usada, ya sea libre o protegida.

Para los beneficiarios de viviendas protegidas en arrendamiento el precio máximo de referencia en renta se establecerá para los plazos mínimos de 10 o 25 años de duración, en cada caso, y constará en los visados de los contratos de arrendamiento protegido. Una vez cumplido el plazo del arrendamiento se podrán vender a los precios establecidos para este tipo de viviendas.

Precio máximo en venta de las viviendas protegidas

Los precios de venta de las promociones de viviendas protegidas no son el mero resultado de la evolución del mercado inmobiliario, sino que son precios tasados administrativamente por debajo del valor de mercado, que pretenden favorecen el acceso a la vivienda a aquellos ciudadanos que no cuentan con la capacidad económica suficiente para adquirir viviendas del mercado libre. Se parte de un valor unitario máximo de venta, como límite máximo, o techo, pudiendo el promotor vender las viviendas hasta ese límite, o por debajo del mismo.

La fórmula general del precio unitario de venta para la promoción de viviendas es la siguiente:

$$V_{\text{unit venta}} = V_{\text{Suelo}} + V_{\text{Construcción}} + \text{Gastos} + \text{Beneficio promoción}$$

En el caso de viviendas protegidas:

$V_{\text{unit venta}}$. El Valor unitario de venta se fija administrativamente a partir del Módulo Básico Estatal (MBE), ponderado por unos coeficientes por Tipo de régimen de protección y por la zona donde se ubica la promoción.

V_{Suelo}. El valor máximo del suelo para la construcción de viviendas protegidas se establecía como un techo máximo del valor de repercusión antes de la transferencia de las competencias de vivienda a las CCAA. Actualmente algunas Comunidades Autónomas han establecido valores máximos de repercusión[52] de suelo para estas promociones, como herramienta útil para limitar desde la adquisición del mismo, el precio máximo final de las viviendas.

Gastos. En el PEVR se consideran gastos imputables a la promoción de las viviendas[53] los honorarios de gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los correspondientes al préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

Beneficio de la promoción. El Beneficio de la promoción se encuentra limitado, ya que el precio máximo de venta es el que administrativamente se establece en cada área, y el margen de beneficio se deberá adecuar, en todos los casos, a este precio máximo final.

[52] Valor de repercusión máximo de suelo para viviendas protegidas. “Cuadro 12. Precio máximo del suelo para viviendas protegidas”. Página 109.

[53] Artículo 10.4. del PEVR. Gastos imputables a la promoción de viviendas.

Cálculo del Precio máximo en venta de una vivienda protegida

1º.- Valor máximo unitario de la vivienda

El Valor máximo unitario se calcula aplicando la siguiente fórmula:

$$V_{\text{unit. venta}} = \text{MBE} \times \text{Coef. Tipo} \times \text{Coef. Ámbito}$$

MBE. Modulo Básico Estatal. Se aplicará el vigente en la fecha de la calificación provisional de las viviendas.

Coeficiente por Tipo. Se refiere al Tipo de Régimen de protección: Especial, general o concertado. Para la vivienda usada el PEVR no fija un Tipo máximo, por lo que se aplicará el autorizado por las CCAA.

Coeficiente por Ámbito. Es un coeficiente que recoge la diferencia de precios por la ubicación de la vivienda en determinados núcleos o zonas, que son los Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS), propuestos por las CCAA. y aprobados por el Ministerio. Algunas CCAA establecen ámbitos propios, distinguiendo municipios con diferente dinámica del mercado residencial, ponderando igualmente el coeficiente por Tipo de manera similar.

MBE. Módulo Básico Estatal

El punto de partida para el cálculo del Precio máximo de las viviendas protegidas es el Módulo Básico Estatal, denominado también Precio Básico Estatal (Plan de Vivienda 2005-2008), que ha experimentado las variaciones en el tiempo que se describen en el cuadro a continuación.

Cuadro 7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal

Plan de Vivienda	Decreto	Año	Modulo (euros/m2)	Vigencia
PEVR 09-12	**2066/2008 de 12 dic.**	**2011**	**758,00**	**Desde el 1 / 1 / 2011**
PEVR 09-12	2066/2008 de 12 dic.	2010	758,00	1 / 3 / 2009 a 31 / 12 / 2010
PEVR 09-12	2066/2008 de 12 dic.	2009	758,00	25 / 12 / 2008 a 28 / 2 / 2009
PEV 05-08	801/2005 de 1 jul.	2008	758,00	02 / 07 / 2005 a 25/12 / 2008
PEV 05-08	801/2005 de 1 jul.	2007	728,00	02 / 07 / 2005 a 25/12 / 2008
PEV 05-08	801/2005 de 1 jul.	2006	695,19	02 / 07 / 2005 a 25/12 / 2008
PEV 05-08	801/2005 de 1 jul.	2005	695,19	02 / 07 / 2005 a 25/12 / 2008
Plan Choque	1721/2004 de 23 jul.	2004	674,94	28/ 07/ 2004 a 14 /07 / 2005
PEV 02-05	1/2002 de 11 ene.	2004	648,98	01/01/2002 a 28/ 07/ 2004
PEV 02-05	1/2002 de 11 ene.	2003	636,25	01/01/2002 a 28/ 07/ 2004
PEV 02-05	1/2002 de 11 ene.	2002	623,77	01/01/2002 a 28/ 07/ 2004
PEV 98-01	115/2001 de 9 feb.	2001	604,02	25/04/2000 a 31 / 12 /2001
PEV 98-01	1186/1998 de 12 jun.	2000	592,00	25/04/2000 a 31 / 12 /2001
PEV 98-01	1186/1998 de 12 jun.	1999	592,00	27/06/1998 a 25/04/200
PEV 98-01	1186/1998 de 12 jun.	1998	592,00	27/06/1998 a 25/04/200

El Módulo básico se podrá incrementar para Canarias en un 10%, medida que actualmente está en aplicación, y se podría autorizar para la Comunidad Autónoma de Baleares, y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, si se considerase que su condición de extrapeninsularidad diera lugar a costes de construcción significativamente superiores a los del resto de las CCAA, sin que a fecha actual se haya aprobado este incremento.

Coeficiente por Tipo

Se refiere al Tipo de régimen de protección: Especial, general o concertado. El PEVR establece unos valores máximos para cada Régimen, y las CCAA han aprobado los valores del cuadro siguiente.

Cuadro 8. Precios máximos en compra-venta.
Coeficientes por Tipo de régimen de protección

CCAA	Régimen especial	Régimen general	Rég. concertado	Vivienda Usada
PEVR	**1,50**	**1,60**	**1,80**	**-**
Andalucía	1,50 – 1,45	1,60	-	1,60
Aragón	1,45	1,60	1,80	1,80
Asturias	1,451187	1,60	1,80	1,80
Baleares	1,50	1,60	1,80	1,60
Canarias	1,43	1,76	1,98	-
Cantabria	1,50	1,60	1,80	1,60
Castilla-La Mancha	1,40 – 1,20	1,60 – 1,40	1,80 – 1,60	1,60 – 1,40
Castilla y León	1,50 – 1,40 – 1,30	1,60 – 1,40	1,80 – 1,70 – 1,50	1,60 – 1,40
Cataluña	1,50	1,60	1,80	1,60
Ceuta	1,50	1,60	1,80	1,60
Extremadura	1,048021	1,164485	1,326412	1,164485
Galicia	1,50 - 1,30	1,60 - 1,45	1,80 - 1,65	1,60 - 1,45
La Rioja	1,50	1,60	1,80	1,60
Madrid	Pte.	Pte.	Pte.	Pte.
Melilla	1,30	1,60	1,80	1,80
Murcia	1,50 – 1,47 – 1,38	1,60 – 1,55 – 1,45	1,80 – 1,75 – 1,65	1,60 – 1,55 – 1,45
C. Valenciana	1,50	1,60	1,80	1,60

* Aclaraciones al cuadro

Algunas CCAA publican las tablas del coeficiente que pondera el MBE, con la información agregada: **Coef. Tipo x Coef. Ámbito**, como Castilla-La Mancha, Castilla y León, Murcia o C. Valenciana, o incluso el valor unitario total, sin desglosar, como Asturias o Extremadura.

Para seguir la metodología del PEVR se han desglosado en el cuadro, en esos casos, teniendo en cuenta los máximos autorizados para ambos coeficientes.

Andalucía

Se aplica el coeficiente 1,45 para los municipios del ATPMS Grupo C[54].

En Andalucía no se establece la vivienda Concertada del PEVR, se sustituye por la de Iniciativa autonómica o local. Para la Vivienda protegida de Iniciativa municipal y autonómica los coeficientes varía según el ámbito territorial[55].
Son 1,8 para el Ámbito territorial 2º; y 2,0 para el Ámbito territorial 1º y ATPMS.

Canarias

El MBE se incrementa por un 10% de acuerdo con el Art. 9.3 del PEVR, recogido en el Art. 12 del Decreto 135/2009, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

a) Tipo máximo para Régimen especial: 1,30 veces el Módulo Básico Canario. MBE x 1,10 x 1,30: MBE x 1,43.

b) Tipo máximo para Régimen general básico: 1,60 veces el Módulo Básico Canario. MBE x 1,10 1,60: MBE x 1,76.

c) Tipo máximo para Régimen general medio: 1,80 veces el Módulo Básico Canario. MBE x 1,10 x 1,80: MBE x 1,98.

Castilla-La Mancha

Los coeficientes varían según el ATPMS y el Área Geográfica[56] en que se ubiquen.

R. Especial: En ATPMS B y C, y Área Geográfica 1: 1,40. En Área Geográfica 2: 1,20.

R. General: En ATPMS B y C, y Área Geográfica 1: 1,60. En Área Geográfica 2: 1,40.

R. Concertado: En ATPMS B y C, y Área Geográfica 1: 1,80. En Área Geográfica 2: 1,60.
Viviendas de Precio Tasado. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una VPO de Régimen general en su misma ubicación por 1,20.

[54] Consultar municipios en el “Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS”. Página 317.

[55] Consultar municipios en el “Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA”. Página 323.

[56] Consultar municipios en el “Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA”. Página 323.

Viviendas de Iniciativa Público-Privada. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10.

Castilla y León

Los coeficientes se establecen por ATPMS y ámbito del municipio[57].

R. Especial: 1,60 en Ámbito 1. En Ámbito 2 y 3: 1,40. Ámbito 4: 1,30.

R. General: En Ámbito 1, 2 y 3: 1,60. Ámbito 4: 1,40.

R. Concertado: En Ámbito 1, 2: 1,80. En Ámbito 3: 1,70. En ámbito 4: 1,50.

Usada: En Ámbito 1, 2 y 3: 1,60. En Ámbito 4: 1,40.

Galicia

Coeficientes según las Zonas 1 y 2[58].

Coeficiente Zona 1 – Coeficiente Zona 2 (1,50 – 1,30 ; 1,60 - 1,45 ; 1,80 - 1,65).

Madrid

Pte.: Pendiente de desarrollo normativo por la Comunidad autónoma. Subsidiariamente se aplicaría el del PEVR.

Murcia

Coeficientes por áreas geográficas[59].

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2ª o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado *
Singular	1,50	1,60	1,80	1,60	1,60	2,24
1ª	1,47	1,55	1,75	1,55	1,55	2,17
2ª	1,38	1,45	1,65	1,45	1,45	2,03

* Hasta el 31 de diciembre de 2010

[57] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

[58] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

[59] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Coeficiente por Ámbito

La ubicación de las viviendas en distintas zonas o ámbitos territoriales afecta al precio final de las mismas, por lo que es de aplicación el coeficiente por ámbito.

Por Orden del Ministerio se autorizan Grupos en los distintos Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS), y las CC.AA., por debajo de los valores máximos, autorizan otros ámbitos también con dinámicas del mercado inmobiliario diferentes.

La relación entre los ATPMS y los otros Ámbitos autorizados por las CCAA se detalla en el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA", en la página 315.

Coeficiente por ATPMS

A partir del MBE, multiplicado por el coeficiente de Tipo de régimen, se ponderará si la ubicación del inmueble se encuentra en un determinado ámbito que, por sus características dentro del mercado inmobiliario, se considere con un precio máximo superior o ATPMS.

Los municipios que pertenecen a los Grupos A, B, y C, de las ATPMS se recogen en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS", en la página 317.

Coeficiente por otros ámbitos territoriales en las CCAA

Si el municipio no se encuentra en un ATPMS, algunas CCAA, como se ha indicado anteriormente, aprueban ámbitos o zonas diferenciadas de precios del mercado de viviendas, recogidas en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA", en la página 323.

Cuadro 9. Incremento del precio máximo por su ubicación en un ATPMS

CCAA	ATPMS	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda Usada
PEVR	**A**	**1,60**	**1,60**	**2,20**	-
	B	**1,30**	**1,30**	**1,60**	-
	C	**1,15**	**1,15**	**1,30**	-
Andalucía	C	1,15	1,15	-	1,30
Aragón	A	1,15	1,20	1,30	1,80
	B	1,02	1,15	1,25	1,60
	C	1,02	1,05	1,15	1,30
Asturias	B	1,285745	1,294525	1,2973	1,422
	C	1,113637	1,15	1,1507	1,265
Baleares	A	1,60	1,60	2,20	-
	B	1,30	1,30	1,60	-
	C	1,15	1,15	1,30	-
Canarias	C	1,03	1,03	1,05	1,05
Cantabria	C	1,15	1,15	1,30	1,30
Castilla-La Mancha	B	1,29	1,29	1,29	1,29
	C	1,15	1,15	1,15	1,15
Castilla y León	B	1,30	1,30	1,30	1,60
	C	1,15	1,15	1,15	1,30
Cataluña	A	1,50	1,60	2,20 – 2,00	2,20
	B	1,30	1,30	1,60	1,60
	C	1,15	1,15	1,30	1,30
	D	1	1	1	1
Ceuta	B	1,30	1,30	1,30	1,30
Extremadura	APS *	1,29865	1,44295	1,64362	1,44295
	ZA *	1,25226	1,39142	1,58490	1,39142
	ZB *	1,24522	1,24522	1,41839	1,24522
	ZC *	1	1	1	1
Galicia	C	1,15	1,15	1,30	1,30
La Rioja	C	1,15 – 1,10	1,15 - 1,10	1,30 – 1,25	1,30 – 1,25
Madrid	Pte.	Pte.	Pte.	Pte.	Pte.
Melilla	C	1	1,10	1,25	1,25 – 1,15
Murcia	B	1,30	1,30	1,60	1,30
	C	1,1533	1,15	1,30	1,15
C. Valenciana	A1	1,50	1,50	1,70	1,90
	A2	1,40	1,40	1,60	1,80
	B	1,30	1,30	1,40	1,575
	C1	1,1467	1,15	1,25	1,30
	C2	1,1467	1,15	1,20	1,25

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

La Vivienda Protegida de Iniciativa municipal y autonómica tiene el mismo incremento que el resto (15%).

Asturias

Precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil[60].

Precio básico	Ámbito	Viviendas VPA	Viviendas concertadas	Viviendas Rég. especial
758,00	B	1.570,00 €	1.770,00 €	1.270,00 €
	C	1.394,72 €	1.570,00 €	1.225,00 €
	Básico	1.212,80 €	1.364,40 €	1.100 €

Cantabria

La Comunidad Autónoma de Cantabria constituye un área geográfica a efectos del cálculo del precio máximo de venta y de referencia de las viviendas y alojamientos protegidos.

Si se declarasen nuevos ATPMS los precios máximos serían los previstos en el PEVR.

Cataluña

Viviendas de precio concertado: Zona A1: 2,20; Zona A2: 2,20; Zona A3: 2,00[61].

Castilla y León

Si se aplica el producto Tipo x ATPMS, el resultado conjunto sería el siguiente:

	Régimen especial	Régimen general	Rég. concertado	Vivienda usada
Castilla y León	1,95 - 1,73 - 1,40 - 1,30	2,08 - 1,84 - 1,60 - 1,40	2,34 - 2,07 - 1,80- 1,70- 1,50	2,56 - 2,08 - 1,60 - 1,40

Siendo el valor máximo ponderado por los distintos ámbitos[62]:

[60] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

[61] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

[62] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Régimen especial: 1,95 en Ámbito 1 B, 1,73 en Ámbito 1C.
En Ámbito 2 y 3: 1,40. Ámbito 4: 1,30.

Régimen general: 2,08 en Ámbito 1 B, 1,84 en Ámbito 1C.
En Ámbito 2 y 3: 1,60. Ámbito 4: 1,40.

Régimen concertado: 2.34 en Ámbito 1 B, 2,07 en Ámbito 1C.
En Ámbito 2: 1,80. En Ámbito 3: 1,70. En Ámbito 4: 1,50.

Usada: 2.56 en Ámbito 1 B, 2.08 en Ámbito 1C.
En Ámbito 2 y 3: 1.

Extremadura

Los precios máximos de compraventa o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil (IVA no incluido), de las viviendas protegidas en primera transmisión, se ajustarán a los siguientes límites:

1.- Viviendas protegidas de Régimen especial:

Zona	Bloque	Unifamiliar
APS	984,38	987,04
A	949,22	952,29
B	849,50	868,95
C	794,40	813,32

2.- Viviendas protegidas de Régimen general:

Zona	Bloque	Unifamiliar
APS	1.093,76	1.119,06
A	1.054,70	1.079,09
B	943,88	965,48
C	882,68	903,73

3.- Viviendas protegidas de Régimen concertado:

Zona	Bloque	Unifamiliar
APS	1.245,87	1.274,68
A	1.201,36	1.229,16
B	1.075,14	1.099,75
C	1.005,42	1.029,69

(*): En estas tablas se aplica el producto Tipo x ZONA sin desagregar. APS, A, B y C no son ATPMS, sino ámbitos territoriales, o Zonas, establecidas por la Junta de Extremadura[63].

[63] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

La Rioja

1,15 – 1,10: Los 2 valores corresponden a Logroño 1,15, resto ATPMS C: 1,10.

1,30 – 1,25: Los 2 valores corresponden a Logroño 1,30, resto ATPMS C: 1,25.

Madrid

Pte.: Pendiente de desarrollo normativo por la CCAA. Subsidiariamente se aplicarán los del PEVR.

Melilla

Los precios máximos de venta y de referencia para alquiler se modificarán en el caso de la inclusión de Melilla en un ATPMS, en los siguientes porcentajes:

a) Viviendas protegidas de Régimen general, el porcentaje multiplicador del Módulo Básico será de 1,76.

b) Viviendas protegidas de Precio concertado y las viviendas libres usadas de menos de 3 años de antigüedad desde el Certificado final de obra, el porcentaje multiplicador del Módulo Básico será de 2,25.

c) Viviendas libres usadas con más de 3 años de antigüedad desde el Certificado final de obra, el porcentaje multiplicador del Módulo Básico será de 2,07.

Murcia

El coeficiente por Tipo multiplicado por el coeficiente por ATPMS, o por zona geográfica[64], da lugar a la siguiente Tabla:

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2ª o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado *
ATPMS B	1,95	2,08	2,88	2,56	2,08	2,91
ATPMS C	1,73	1,84	2,34	2,08	1,84	2,58
Singular	1,50	1,60	1,80	1,60	1,60	2,24
1ª	1,47	1,55	1,75	1,55	1,55	2,17
2ª	1,38	1,45	1,65	1,45	1,45	2,03

* Hasta el 31 de diciembre de 2010.

[64] Consultar el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

Comunidad Valenciana

Se establece un Coeficiente k que se obtiene a multiplicar el Coeficiente por Tipo, por el ATPMS[65], dando la siguiente Tabla:

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: Valencia	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castellón y Alicante	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C - 1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C - 2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

Precio máximo venta = coeficiente K x Módulo Básico Estatal.

2º.- Valor máximo unitario de los Anejos

Los anexos vinculados a la vivienda: plaza de garaje, trastero, etc., tendrán un precio máximo unitario del 60% del de la vivienda,

$$V_{\text{unit. venta anejos}} = 60\ \%\ (*)\ \times\ MBE\ \times\ \text{Coef. Tipo}\ \times\ \text{Coef. Ámbito}$$

(*) Algunas CCAA. han disminuido este porcentaje al 50% como la Comunidad de Madrid, o la Vivienda concertada en Asturias.

[65] Consultar en el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

3º.- Precio máximo total de la vivienda y los anejos

El precio máximo de la vivienda se obtiene por aplicación del valor máximo, que se podrá ofertar por debajo de este, se multiplicará por la superficie útil[66], obteniéndose el precio máximo de cada vivienda, al que se añadirá el precio de los anejos vinculados, plaza de garaje, trastero y aparcamiento de motocicletas, que no podrán sobrepasar 25 m^2, 8 m^2 y 3 o 5 m^2 respectivamente, (u otros anejos autorizados como máximo de 25 m^2), y para viviendas de menos de 45 m^2 se podrán añadir hasta el 30% de la superficie de las viviendas para elementos comunes.

$$V_{venta} = V_{unit\ venta} \times \text{Sup. útil vivienda} + V_{unit\ venta\ anejos} \times \text{Sup. máx. anejos}$$

4º.- Valor máximo unitario de vivienda en derecho de superficie

En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen.

Dicho porcentaje será del 80%, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

5º Precio de venta de viviendas protegidas en segunda y posteriores trasmisiones

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación. (Artículo 34.1)

Cálculo automatizado de los precios máximos en los distintos ámbitos

Algunas Comunidades Autónomas han incorporado a sus páginas "web" de atención al ciudadano el cálculo de los precios máximos legalmente establecidos[67] para los distintos ámbitos.

[66] Superficie que no podrá sobrepasar la máxima según el Cuadro 3: Superficies mínima y máxima de las Viviendas protegidas.

[67] Apartado "Direcciones "web" de información de ayudas" en la página 535.

Cálculo del Precio máximo en alquiler de una vivienda protegida

1º.- Precio máximo de referencia de alquiler de las viviendas protegidas

Los precios de referencia de alquiler son precios tasados administrativamente, que pretenden favorecen el acceso a la vivienda a aquellos ciudadanos que no cuentan con la capacidad económica suficiente para adquirir viviendas.

Este precio se establece a efectos de cálculo de la renta máxima, y del importe máximo del préstamo convenido en la promoción para arrendamiento, ya que el precio máximo de estas viviendas, una vez transcurrido el plazo de cada programa, a 10 o 25 años, tiene un sistema distinto, que se explica en el apartado "Precio máximo de venta de viviendas protegidas para arrendamiento", en la página 106.

$$P_{máx.}\ \text{Referencia} = \mathbf{MBE \times Coef.\ Tipo \times Coef.\ Ámbito}$$

2º.- Renta máxima de alquiler de las viviendas protegidas

Las viviendas protegidas en alquiler, destinadas a beneficiarios con niveles de ingresos máximos según su calificación, se ofrecerán en arrendamiento a una renta máxima anual autorizada, en valor unitario (precio/m^2 útil), que figurará en los visados de los contratos de las actuaciones protegidas.

Se parte del Precio máximo de referencia, al que se aplica una tasa de capitalización, que se podrá ir actualizando por el IPC.

$$R_{máx.} = \mathbf{MBE \times Coef.\ Tipo \times Coef.\ Ámbito \times tc \times IPC}$$

MBE. Modulo Básico Estatal

Actualmente, durante el año 2011, su importe es de 758 euros/m^2. Se aplicará el vigente en la fecha de calificación de las viviendas.[68]

Coeficiente por Tipo

Se aplicará, en función del Régimen de protección, según el siguiente cuadro.

Cuadro 10. Precios máximos de referencia en alquiler. Coeficientes por Tipo de Régimen de protección

CCAA	Régimen especial	Régimen general	Rég. concertado
PEVR	**1,50**	**1,60**	**1,80**
Andalucía	1,50	1,60	-
Aragón	1,45	1,60	1,80
Asturias	1,451187	1,60	1,80
Baleares	1,50	1,60	1,80
Canarias	1,65	1,76	1,98
Cantabria	1,50	1,60	1,80
Castilla - La Mancha	1,40 – 1,20	1,60 – 1,40	1,80 – 1,60
Castilla y León	1,50 – 1,40 – 1,30	1,60 – 1,40	1,80
Cataluña	1,50	1,60	1,80
Ceuta	1,50	1,60	1,80
Extremadura	1,5	1,6	1,8
Galicia	1,50 - 1,30	1,60 - 1,45	1,80 - 1,65
La Rioja	1,50	1,60	1,80
Madrid	Pte.	Pte.	Pte.
Melilla	1,30	1,60	1,80
Murcia	1,50 – 1,47 – 1,38	1,60 – 1,55 – 1,45	1,80 – 1,75 -1,65
C. Valenciana	1,50	1,60	1,80

<u>* Aclaraciones al cuadro</u>

Andalucía

El incremento es igual en todos los casos que para la vivienda protegida para el acceso en propiedad. Solo en el caso de alquiler a 10 años con opción de compra, las viviendas de Régimen general se destinaran a familias cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces IPREM el precio máximo de referencia será, en función de los ámbitos donde se ubiquen las viviendas[69]:

[68] "Cuadro 7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal". Página 88.

[69] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

a) Para los municipios en el Ámbito territorial 1º y 2º, el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,60.

b) Para los municipios en el Ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) del grupo C, el precio máximo establecido, incrementado en un 15%.

Las viviendas de Régimen especial se destinaran a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces IPREM y el precio máximo de referencia será:

a) Para los municipios en el Ámbito territorial 1º y 2º, el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,50.

b) Para los municipios en el Ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) del grupo C, el precio máximo establecido, incrementado en un 15%.

Castilla-La Mancha

R. especial: En ATPMS B y C, y Área Geográfica 1: 1,40. En Área Geográfica 2: 1,20.

R. general: En ATPMS B y C, y Área Geográfica 1: 1,60. En Área Geográfica 2: 1,40.

R. concertado: En ATPMS B y C, y Área Geográfica 1: 1,80. En Área Geográfica 2: 1,60.

Ver municipios por área geográfica[70].

Galicia

Coeficiente Zona 1 – Coeficiente Zona 2.

Ver municipios por área geográfica[71].

Madrid

Pte.: Pendiente de desarrollo normativo por la Comunidad autónoma. Subsidiariamente sería de aplicación los del PEVR.

Murcia

Los precios máximos de renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas se determinarán multiplicando el módulo básico estatal por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

[70] Consultar en el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

[71] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2ª o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado *
ATPMS B	1,95	2,08	2,88	2,56	2,08	2,91
ATPMS C	1,73	1,84	2,34	2,08	1,84	2,58
Singular	1,50	1,60	1,80	1,60	1,60	2,24
1ª	1,47	1,55	1,75	1,55	1,55	2,17
2ª	1,38	1,45	1,65	1,45	1,45	2,03

* Hasta el 31 de diciembre de 2010.

Nota: Los coeficientes de esta tabla son el producto de: Tipo x ATPMS, sin desagregar[72].

Coeficiente por Ámbito

Es un coeficiente que recoge la diferencia de precios por la ubicación de la vivienda en determinados núcleos o zonas, que son los Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS)[73], propuestos por las CCAA y aprobados por el Ministerio[74]. Algunas CCAA establecen ámbitos propios distinguiendo municipios con diferente dinámica del mercado residencial, ponderando igualmente el coeficiente por Tipo de manera similar. La relación de estos municipios se recoge en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA".[75]

El cuadro con los valores es igual que en venta. Cuadro 9, en la página 93.

Tasa de capitalización. tc

Aplicable en función del plazo de arrendamiento protegido, a 25 años el 4,5%, a 10 años el 5,5%. Algunas CCAA autorizan tasas de capitalización, además de por plazo, según el Régimen de protección, que se detallan en el cuadro a continuación. El RD. 3148/1978, de 10 de noviembre, establecía además una tasa de capitalización del 3% para las viviendas de promoción pública.

[72] Consultar en el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

[73] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317. Los ATPMS son agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco del PEVR, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

[74] Los valores de este coeficiente, según la ubicación de la vivienda, son los del "Cuadro 9. Incremento del precio máximo por su ubicación en un ATPMS", en la página 93.

[75] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Cuadro 11. Tasa de capitalización aplicable para la renta máxima protegida por CCAA		
CCAA	**tc a 25 años (%)**	**tc a 10 años (%)**
PEVR	**4,5**	**5,5**
Andalucía	3,5	3,5
Aragón	4	5
Asturias	4,5	5,5
Baleares	4,5	5,5
Canarias	4,5	5,5
Cantabria	4,5	5,5
Castilla - La Mancha	2,45 - 3	3,85
Castilla y León	4 – 4,5 - 5 – 5,5	3 – 3,5
Cataluña	4,5	5,5
Ceuta	4,5	5,5
Extremadura	4,5	5,5
Galicia	4,5	5,5
La Rioja	4,5	5,5
Madrid	4,5	5,5
Melilla	4,5	5,5
Murcia	4,5	5,5
C. Valenciana	3,5	4 – 4,5

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

Se establece en los casos de Régimen especial a 25 años: 3,5%, y para Opción de compra a 10 años: 3,5%

Castilla-La mancha

En las viviendas específicas de la comunidad de Castilla-La Mancha son de aplicación los siguientes coeficientes:

Tipología	Coeficientes
Vivienda de Renta Tasada	5,5
Vivienda de Iniciativa Público-Privada en alquiler	5,5

En el caso de viviendas libres que se rehabiliten para destinarlas a alquiler, la renta máxima anual se determina multiplicando el precio de referencia (VPO de Régimen concertado) por 3,85%.

En el caso de viviendas de promoción pública en alquiler, la renta máxima anual se determina multiplicando el precio de referencia (80% del precio de referencia de VPO de Régimen general) por el 3 %.

Castilla y León

Se establecen por Ámbitos municipales[76].

Ámbitos municipales		Vivienda de régimen especial, general y concertado		Vivienda joven	Vivienda de precio limitado para familias
		A 10 años	A 25 años	A 10 años	A 15 años
1	B	5 especial y general 4 concertado	3	4	4
	C				
2, 3 y 4		5,5 especial y general 4,5 concertado	3,5	4,5	4,5

C. Valenciana

Plazo de arrendamiento	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
10 años	4	4,5	4,5
25 años	3,5	3,5	3,5

IPC

La renta máxima se podrá actualizar anualmente, desde la formalización del Contrato de alquiler, por el IPC[77].

Gastos ligados al alquiler

Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación vigente.

Gastos de tributación

Las cuantías máximas de las rentas no incluyen la tributación indirecta de las que sean objeto.

La renta máxima deberá figurar en el visado del contrato de alquiler, expedido por las CCAA.

[76] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

[77] IPC. Índice de Precios al Consumo. Su variación se detalla en las estadísticas oficiales publicadas por el INE. Se puede consultar en la página www.ine.es.

3º.- Superficies de las viviendas en alquiler

Algunas Comunidades Autónomas limitan las superficies para este tipo de viviendas protegidas.

Andalucía

La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 m², si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 m² destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5%, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 m², también en las viviendas protegidas para el acceso en propiedad en viviendas adaptadas, y las iniciadas como libres o ya calificadas.

Castilla-La Mancha

La superficie máxima de las viviendas en alquiler es similar a las de sus tipologías correspondientes en venta:

En el caso de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial, Régimen general y Régimen concertado para alquiler:

	Superficie mínima	Superficie máxima	Sup. máx. familia numerosa	Sup. máx. personas con movilidad reducida
Castilla-La Mancha	40	90	120	108

En las tipologías de viviendas específicas de Castilla-La Mancha:

Tipología	Superficie mínima	Superficie máxima
Viviendas de Renta Tasada (VRT)	40	135
Vivienda de Iniciativa Público-Privada (VIPP)	40	70

Cataluña

La cuantía que se abonará al promotor, será para una superficie máxima de 70 m^2, en promociones para arrendamiento,

4º.- Precio máximo de venta de viviendas protegidas para arrendamiento

Las viviendas para arrendamiento que hayan cumplido el plazo de su calificación, a 10 o 25 años, podrán ser objeto de venta como viviendas protegidas.

Precio máximo de viviendas en arrendamiento a 25 años

Las viviendas podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta.

Precio máximo de viviendas en arrendamiento a 10 años

Las viviendas podrán venderse, una vez transcurridos los 10 años desde la calificación definitiva, a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma, previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo[78] (IPC), desde el año siguiente al de la calificación definitiva.

Si el plazo de arrendamiento de 10 años se prolongara, se podrá seguir actualizando en precio máximo por el IPC.

Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra a 10 años

En las viviendas con contrato de arrendamiento con opción de compra, el inquilino podrá adquirirla, si ha mantenido esa condición al menos durante 5 años, y una vez transcurridos los 10 años de calificación, a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional, previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo, desde el año siguiente al de la calificación definitiva. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales anticipados, al menos el 30% de la suma de los alquileres pagados por el inquilino. Este porcentaje ha sido modificado por algunas CCAA.

[78] IPC. Índice de Precios al Consumo. Su variación se detalla en las estadísticas oficiales publicadas por el INE. Se puede consultar en la página www.ine.es.

Andalucía

El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será 1,5 veces el precio máximo de venta establecido en la calificación provisional, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción de compra.

Se permite el alquiler a 10 años con opción de compra en Régimen general, coef. 1,6. El 1,725 corresponde a los ATPMS, pero en precios de compraventa no se sigue este criterio y se distingue coeficiente e incremento.

El precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en alquiler de renta básica será el siguiente, en función de la ubicación de la vivienda[79]:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito territorial 1º y 2º el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente: 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) del grupo C: el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

Galicia

En los contratos de arrendamiento con opción de compra, el precio máximo de venta, transcurridos los 10 años de arrendamiento será de 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. En los municipios de precio superior podrá alcanzar 1,7 veces el mismo precio. De dicho precio, se deducirá, en concepto de pagos parciales, el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

La Rioja

El precio máximo de venta de estas viviendas, una vez transcurrido el periodo mínimo de destino a arrendamiento y mientras continúen siendo protegidas, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

[79] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

Precio máximo del suelo para viviendas protegidas

El precio de adquisición del suelo para la promoción de viviendas ha sido, sin duda, el principal motivo del incremento del precio de la vivienda, ya que en los costes de la promoción el suelo ha sido objeto de un proceso especulativo, en el que se asumía que su incremento se podía repercutir al comprador final, incrementando el esfuerzo económico del adquirente, fijando una cuota mensual asumible, a costa de la prolongación de la vida del préstamo en un plazo de años muy por encima del aconsejable. Este concepto no es asumible desde la perspectiva de viviendas protegidas, en las que el beneficio debería estar ajustado a un incremento sobre unos costes conocidos "a priori", por lo que todas las medidas dirigidas a la contención del precio del suelo para viviendas protegidas incidirán directamente en la posibilidad de acceso a las mismas.

La legislación básica estatal de VPO, limitaba el valor de repercusión del suelo, en un porcentaje del 15 al 20 por ciento del producto inmobiliario final. Aplicando el 15% como regla general, y el 20% para ámbitos de 500 o más viviendas[80]. Como el coste de la construcción es también conocido, por listados de colegios profesionales y estadísticas técnicas, se establece el beneficio descontando los gastos generales y honorarios técnicos, a partir del precio final de la fórmula de la promoción[81].

Programar suelo para viviendas protegidas, como prevé la nueva Ley de Suelo Estatal debería ir acompañado de una limitación en el precio de compra-venta del mismo, con garantías jurídicas y urbanísticas que eviten la especulación y faciliten la viabilidad económica de la construcción de este tipo de viviendas.

Las Comunidades Autónomas, han incidido en mayor o menor medida en la necesidad de contención de los precios del suelo para viviendas protegidas según el cuadro siguiente.

[80] Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

[81] Fórmula de la Promoción inmobiliaria que se describe en la página 85.

Cuadro 12. Precio máximo del suelo para viviendas protegidas

CCAA	Normativa	Repercusión suelo (%)		
Andalucía	Decreto 395/2008. Art. 15 y Decreto 149/2006. Art. 2 Ley 13/2005. Art. 7	15 %		
Aragón	Decreto 60/2009. Art 5	20 %		
Asturias	-	-		
Baleares	-	-		
Canarias	Ley 2/2003. Art. 27.6	15 %		
Cantabria	Decreto 31/2004. Art. 2 d) RD. 3148/1978. Art. 2 d)	15 % - 20 %		
Castilla-La Mancha	Decreto 3/2004. Art. 28.7	15 % - 20 % - 25 %		
Castilla y León	Decreto 52/2002. Art. 3.4	15 % - 20 % - 25 %		
Cataluña	Art. 9.4 Decreto 13/2010	15 % - 20%		
Ceuta	-	-		
Extremadura	-	-		
Galicia	-	-		
La Rioja	Decreto 22/2009. D. adic. 3ª	15 % - 20 %		
Madrid	-	-		
Melilla	-	-		
Murcia	-	-		
C. Valenciana	Decreto 66/2009. Disposición adicional 2ª	General		15 %
		Reg. General y R. Concertado	ATPMS A	25 %
			ATPMS B y C	20 %

<u>* Aclaraciones al cuadro</u>

Andalucía

La repercusión de suelo señalada, sólo es aplicable en caso de suelos destinados por planeamiento, o condición contractual, a vivienda protegida. En esos casos, cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá

exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

Cantabria

Valor de repercusión general: 15%, y 20% para ámbitos de más de 500 viviendas.

Castilla-La Mancha

En el caso de VPO de Régimen especial, general o concertado, promovidas sobre suelos destinados por el planeamiento municipal a viviendas protegidas, el valor de los terrenos sumado al presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 20% del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública fijados en la calificación.

En las viviendas promovidas en suelos que formen parte del patrimonio público, que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda será del 15% para la VPO de Régimen especial y del 20% en el resto de Viviendas de Protección Oficial.

El porcentaje establecido en los apartados anteriores será del 25% para el caso de Viviendas de Precio Tasado o Viviendas de Renta Tasada.

Como valor de los terrenos se tomará el que figure en documento público de transmisión, siempre que dicho documento tenga menos de 5 años de antigüedad con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional. En caso de que no exista documento público tan reciente, se tomará el valor considerado a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Castilla y León

Límite del 15% en Régimen especial, del 20% en Régimen general, y del 25% en Régimen concertado.

Cataluña

Límite del 15% en Régimen especial y del 20% en Régimen general.

La Rioja

Límite del 15% en Régimen especial, y del 20% en Régimen general y concertado.

C. Valenciana

Límite general del 15% de repercusión del suelo. Para suelos en ATPMS, en Régimen general y Régimen concertado, en ATPMS A: 25%, y en ATPMS B y C: el 20%.

"Artículo 8. Superficies mínima y máxima de las viviendas y ocupación máxima de las mismas

1. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Plan, las viviendas que dispongan de la superficie útil mínima establecida por las CCAA. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva en ellas.

2. La superficie útil máxima de dichas viviendas, será la establecida por las CCAA.

3. La superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en este Plan, será de 90 metros cuadrados. Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie útil no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por ciento de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las CCAA.

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las CCAA o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 9. Módulo Básico Estatal

1. El módulo básico estatal (en adelante, MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

2. El MBE será establecido por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en el mes de diciembre de los años 2009, 2010 y 2011, y será publicado en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de este Real Decreto.

Si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

3. Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10 por ciento respecto a la cuantía determinada con carácter general.

4. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del MBE aplicable a la Comunidad Autónoma de Illes Balears y a las Ciudades de Ceuta y Melilla, si su condición de extrapeninsularidad diera lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

Artículo 10. Precios máximos de las viviendas protegidas

1. Tomando como referencia el MBE, se establecerán por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa en este Real Decreto.

2. Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente. Las superficies útiles computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:

a) 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.

b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 y 3 metros cuadrados, respectivamente.

c) 8 metros cuadrados para los trasteros.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50 por ciento en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.

3. El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, podrá incluir, además, la superficie adicional computable a que se refiere el apartado 4 del artículo 8, con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.[82]

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el apartado 1 e incluirán los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta.

Se entenderá por gastos necesarios, los honorarios de la gestión, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

5. Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

a) En caso de alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto.

[82] Art 8.4: No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la superficie útil no exceda de 45 m², podrá computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30 por ciento de dicha superficie útil, destinada a servicios comunitarios vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las CCAA.

b) Si la vivienda no se vendiera ni arrendara en un plazo máximo a determinar por las CCAA, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento será el que fijen aquéllas.

6. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante, ATPMS), su precio máximo, incluyendo los anejos indicados en el apartado 2, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

Artículo 11. Ámbitos territoriales de precio máximo superior

1. La declaración de nuevos ATPMS, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las CCAA. Dicha propuesta deberá elevarse durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, a propuesta de las CCAA, previa solicitud de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

2. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las CCAA podrán incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de precio concertado.”

4. AYUDAS DEL PLAN

TIPOS DE AYUDAS

Los distintos tipos de ayudas para el acceso a la vivienda han experimentado una evolución en función de la situación económica del pais, y de los regímenes de tenencia que, en función de las circustancias, se han ido propiciando desde los poderes públicos. A esta evolución histórica de los tipos de ayudas hace mención el apartado de actuaciones protegidas[83].

Las distintas normas reguladoras de las viviendas protegidas, han facilitado una ayuda económica a los beneficiarios que consiste en la disminución del precio de estas viviendas, por debajo del precio de las de mercado. Esta disminución ha sido posible por aplicación de distintos mecanismos: la limitación del precio del suelo, la limitación de la superficie útil, las ayudas a los promotores, o los beneficios fiscales a la promoción de estas viviendas, entre otros incentivos. El precio, inferior al del mercado libre es, por tanto, una ayuda indirecta que obtiene el adquirente de vivienda protegida y el arrendatario de alquiler protegido.

En algunas etapas de la política de vivienda las ayudas fiscales han tenido un peso superior a las ayudas directas aprobadas en los diferentes Planes de vivienda, siendo especialmente relevantes las correspondientes a deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los gastos de adquisición, del pago del alquiler, o de los gastos de rehabilitación de la vivienda habitual[84]. También han existido ayudas fiscales en otras figuras impositivas, para reducir los gastos de escritura o trasmisión de viviendas protegidas, la tenencia de estas viviendas, o la Contribución Territorial Urbana entre otras.

Además de estas ayudas indirectas de carácter general, el PEVR prevé dos tipos de ayudas: las no financieras, que no requieren financiación a través de los Presupuestos del Estado, y las financieras, que precisan de partidas presupuestarias específicas para su aplicación. Estas últimas se establecen en el Título II en los distintos programas de ayudas y consisten en la subsidiación de préstamos convenidos, la Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) y las subvenciones. Las no financieras son los préstamos convenidos, la reducción en los aranceles notariales y registrales y la aplicación en algunos casos del IVA reducido.

---

[83] Ver posibles ayudas y beneficios a las actuaciones protegidas, según la evolución histórica de la política de vivienda, en página 55.

[84] Nuevas deducciones en IRPF de equiparación de compra con alquiler y de mejora en las deducciones por rehabilitación. Modificación del IRPF de equiparación de deducción en compra con la de alquiler para contribuyentes con Base Imponible inferior a 24.020 euros anuales, que podrán deducirse el 10,05% de las cantidades satisfechas por el alquiler de su vivienda habitual, y modificación del IRPF por el RD-L. 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 10% de las cantidades satisfechas hasta el 31 de diciembre de 2012 por determinadas obras de rehabilitación.

4.1. AYUDAS NO FINANCIERAS

Las ayudas no financieras son las siguientes:

- Préstamo convenido.
- Reducción de los aranceles notariales y registrales.
- Aplicación del IVA reducido para viviendas protegidas de Régimen especial.

Préstamo convenido

El préstamo convenido es aquel que se concede al promotor, persona física o jurídica, para una vivienda o promoción completa, cuyo proyecto haya sido autorizado en la calificación provisional por la Comunidad Autónoma. Es un préstamo concedido por una Entidad financiera colaboradora y debe ser autorizado por el Ministerio, una vez comprobados los requisitos de financiación del Plan, al promotor o al adquirente.

Las condiciones del préstamo convenido están sujetas a negociación con la Entidad financiera colaboradora, limitando el PEVR algunas de estas condiciones. La ayuda consiste en que en este tipo de préstamo la Entidad no podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto, y se establece un tipo máximo de interés aplicable.

El préstamo convenido, con la resolución favorable del Ministerio, se computa con un número de objetivos o actuaciones igual al número de viviendas a construir, con el compromiso de la financiación del Plan, comprometiendo las ayudas a que diera lugar tanto al promotor, como a los beneficiarios que se subroguen en el mismo.

La eficacia del préstamo convenido está supeditada al mantenimiento de las condiciones establecidas en el Plan a lo largo de la vida de dicho préstamo, y si alguna de las condiciones se dejaran de cumplir se anularía, dando lugar a la devolución de las ayudas que se hubieran satisfecho.

Medidas introducidas por el acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009 sobre las condiciones de los préstamos convenidos. (BOE de 23/05/2009) y por el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, de segunda modificación del PEVR.

Tipo de interés

Por acuerdo del Consejo de Ministros se corrige el diferencial inicial del PEVR, de 0,65 % sobre euríbor, (artículo 12), permitiéndose la aplicación de una horquilla de valores en el diferencial para los préstamos convenidos a tipo de interés fijo y variable:

1.- Para préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación:

- Diferencial mínimo: 0,25 %.
- Diferencial máximo: 1,25 %.

2.- Para préstamos a promotores de vivienda protegidas para venta o alquiler o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida, de acuerdo con el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, que entra en vigor a partir del 18 de diciembre de 2010, sustituyendo al máximo de 1,25, vigente desde el 24 de mayo de 2009:

- Diferencial mínimo: 0,25 %.
- Diferencial máximo: 2,25 % (a partir del 19 de diciembre de 2010).

Subrogación

Con el fin de facilitar la negociación para mejorar las condiciones de los préstamos convenidos, se permite la subrogación a otra Entidad financiera colaboradora.

Existen dos tipos de subrogación:

- Del préstamo al promotor.
- Del promotor al comprador. Requiere resolución de conformidad del Ministerio.

Novación modificativa

Se permite la modificación de ciertas condiciones de los préstamos mediante novación, siempre que se mantengan las condiciones básicas del Plan para los préstamos convenidos. Los cambios posibles de las condiciones del préstamo podrán ser los siguientes.

- Ampliación / reducción del plazo, que será mínimo de 25 años para adquirentes y máximo de 15 años en préstamos a la rehabilitación.

- Modificación del diferencial, dentro de la horquilla autorizada.

- Cambios de tipo fijo a variable o viceversa.

- Prórroga del período de carencia, hasta el máximo de 10 años.

Se exige la conformidad del Ministerio para cambios de plazo, no siendo necesario cuando el cambio afecte al tipo de interés.

Se permite además la disminución del capital en préstamos al promotor.

"Artículo 12. Préstamos convenidos: características

1. Los préstamos convenidos tendrán las siguientes características generales, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas:

a) Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración (en adelante, EECC) y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.

b) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.

c) El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante EC).

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euríbor a 12 meses publicado por el Banco de España en el "Boletín Oficial del Estado", el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial que podrá tomar un valor entre 25 y 125 puntos básicos en el caso de préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación, y entre 25 y 250 puntos básicos en el caso de préstamos a promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el "Boletín Oficial del Estado" el mes anterior al de la fecha de revisión.

En el caso de préstamos a la promoción de viviendas protegidas para venta, la escritura de formalización de dichos préstamos deberá recoger mención expresa a las condiciones de importe, plazo y tipo de interés máximo que podrán aplicarse a las futuras subrogaciones en los préstamos al adquirente.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará en los convenios de colaboración, partiendo de un swap de plazo equivalente a la duración del préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden Ministerial de convocatoria y selección e las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

d) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación o de promoción de alojamientos protegidos, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito, fuera necesario, dadas la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

2. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general, se podrán modificar las características de los préstamos convenidos establecidas en este artículo. En tal caso, las EECC que hubieran formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda podrán resolverlos unilateralmente."

Reducción de los aranceles notariales y registrales

Las ayudas a los aranceles notariales y registrales en las transmisiones de viviendas protegidas, según la Disposición adicional 4ª, se aplican a los honorarios de notarios y registradores de la propiedad en todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas protegidas, queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos, y que tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo convenido, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 m², tendrán los derechos arancelarios que se indican a continuación.

Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo convenido, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

Los beneficios se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Aplicación del IVA reducido a las viviendas protegidas de Régimen especial

La Disposición adicional séptima del PEVR prevé la aplicación del IVA reducido, o Impuesto equivalente en Canarias, Ceuta y Melilla, para las trasmisiones de viviendas protegidas que se califiquen de Régimen especial.

La ley del IVA, aprobada por el RD. 37/1992, de 28 de diciembre, regula, en el artículo 91. 2. 1. 6.º, que será de aplicación el IVA reducido a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

También se considerarán Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial, para esta reducción las viviendas calificadas, según el PEVR, como protegidas para venta de Régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de Régimen especial y general.

IVA reducido

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA.

"Artículo 91.- Tipos impositivos reducidos

Dos. Se aplicará el tipo del 4 por 100 a las operaciones siguientes:

1. 6º. Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de Régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades."

4.2. AYUDAS FINANCIERAS DEL PLAN DE VIVIENDA

Las ayudas que se financian con los Presupuestos Generales del Estado son las siguientes:

- Subsidiación de préstamos convenidos.
- Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE). Autorizadas hasta el 31 de diciembre de 2010.
- Subvenciones.

Subsidiación de préstamos convenidos

La subsidiación del préstamo convenido es una ayuda que reduce la cuota mensual del préstamo al beneficiario por cada 10.000 euros del capital concedido. En los Planes antiguos, la subsidiación consistía en la reducción de unos puntos del tipo de interés. En el PEVR se aplica directamente al capital del préstamo.

Duración de las ayudas de subsidiación

En préstamos al promotor para arrendamiento, la subsidiación se abona durante toda la vida del préstamo (carencia y subsidiación), con un máximo de 10 ó 25 años de subsidiación en el período de amortización, aunque el período de amortización sea superior[85].

En préstamos a adquirentes, la duración de la ayuda es de 5 años, inicialmente renovable otros 5 mediante resolución de la Comunidad Autónoma. La segunda modificación del PEVR, según el RD. 1713/2010, suprime la AEDE, autorizando, como medida compensatoria, un nuevo plazo de 5 años adicionales en la subsidiación del préstamo convenido, por lo que se podrá percibir esta ayuda por un total de 15 años.

En préstamos para rehabilitación, el plazo se alarga a toda la vida del préstamo (carencia y subsidiación). El período máximo de amortización son 15 años y el período máximo de carencia son 2 años, ampliable a 3.[86]

[85] Interpretación de los arts. 27.2 y 28.2 del PEVR.

[86] Las condiciones del préstamo a la rehabilitación se describen en el Manual de Gestión, que es el documento de especificaciones técnicas que acompaña a los Convenios para la gestión del PEVR, firmados con cada Comunidad Autónoma.

Amortizaciones parciales anticipadas

Las amortizaciones parciales anticipadas exigen el recálculo de la subsidiación, a partir del resultado de restar al capital principal inicial el importe de la amortización anticipada.

Si el capital principal inicial menos la amortización anticipada supone menos del 60% del precio de la vivienda, se pierde el derecho a las ayudas, con la obligación de reintegrar las percibidas.

Período de carencia

El período de carencia finaliza con la calificación definitiva en préstamos para promociones al alquiler y con las subrogaciones a los adquirentes del préstamo al promotor en préstamos para promociones para venta[87].

La carencia tiene un máximo de 4 años que puede ampliarse hasta 10 años si existe conformidad de la Comunidad Autónoma y de la Entidad financiera colaboradora.

Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE). Hasta 31 de diciembre de 2010

La AEDE es una ayuda que se realiza en un pago único en la firma de la escritura de formalización del préstamo convenido, que tiene por objeto facilitar una parte del pago del 20% del precio que no cubre el préstamo.

El Plan de austeridad[88] obliga a recortar el presupuesto de gasto del Estado, para conseguir el objetivo de déficit en las cuentas del Estado del 3% para el año 2013[89], lo que ha producido un recorte en el gasto y objetivos inicialmente previstos en el PEVR en el año 2008, y la necesidad de priorizar las actuaciones del PEVR, impidiendo que este recorte no recaiga sobre el alquiler y la rehabilitación, considerando menor vulnerabilidad en el acceso a la vivienda al demandante en compra, y por tanto se suprime esta ayuda, compensando esta medida con la ampliación de un plazo adicional de 5 años más en la percepción de la subsidiación de los préstamos convenidos.

[87] Según interpretación del art. 33 c y art. 46.2 e del PEVR.

[88] Programa de estabilidad presupuestaria 2009-2013. Aprobado por el Consejo de Ministros del 29 de enero de 2010.

[89] El Gobierno aprobó dos planes de recorte del gasto público en el ámbito de la Administración General del Estado: Plan de Acción Inmediata 2010 y Plan de Austeridad 2011-2013.

El periodo transitorio de supresión de la AEDE, según el RD. 1713/2010[90], autoriza al pago de la misma a todos los préstamos convenidos, autorizados por el Ministerio a 31 de diciembre de 2010, con independencia de la fecha de formalización del préstamo o las subrogaciones del mismo.

Subvenciones

Las subvenciones a fondo perdido del PEVR son ayudas de concesión directa, financiadas por el Plan y gestionadas por las CCAA, dirigidas a las siguientes actuaciones:

- Alquiler. A promotores de vivienda protegida en arrendamiento y de alojamientos protegidos, o a inquilinos, siendo estas compatibles con Renta Básica de Emancipación (RBE), así como a la rehabilitación de viviendas para su puesta en alquiler.

- Áreas de Rehabilitación y renovación urbana (ARI, ARU, y Erradicación del chabolismo).

- Plan "Renove" para rehabilitación de viviendas y edificios, y para la mejora de la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

- Adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas. Áreas de urbanización prioritarias y no prioritarias (AUP y ANP). Con financiación comprometida hasta el 31 de diciembre de 2010

- Instrumentos de gestión e información de las ayudas (Concedidas a personas jurídicas).

- Subvención para el pago del IVA en viviendas de promoción pública.

Entrada en vigor del sistema de financiación del PEVR

La Disposición transitoria 1ª 1. del PEVR, se establece que hasta el día de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de una Orden del Ministerio por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido. Con este fin se aprobó la Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, que tiene efecto desde el día de su publicación el día 5 de octubre de 2009.

Procedimiento de concesión de las subvenciones

A diferencia de la subsidiación del préstamo convenido y de la AEDE, que son ayudas que se gestionan a través de las Entidades financieras colaboradoras, las subvenciones se tramitan a través de las CCAA, aplicando el procedimiento de Concesión directa, prevista en el artículo 22.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

[90] Disposición transitoria 1ª. 4, del RD. 1713/2010, en la página 296.

Procedimiento de concesión directa, regulado en los artículos 22.2 y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones

"Artículo 22. Procedimientos de concesión

1. El procedimiento ordinario de concesión de subvenciones se tramitará en régimen de concurrencia competitiva. A efectos de esta Ley, tendrá la consideración de concurrencia competitiva el procedimiento mediante el cual la concesión de las subvenciones se realiza mediante la comparación de las solicitudes presentadas, a fin de establecer una prelación entre las mismas de acuerdo con los criterios de valoración previamente fijados en las bases reguladoras y en la convocatoria, y adjudicar, con el límite fijado en la convocatoria dentro del crédito disponible, aquellas que hayan obtenido mayor valoración en aplicación de los citados criterios.

En este supuesto, y sin perjuicio de las especialidades que pudieran derivarse de la capacidad de autoorganización de las Administraciones públicas, la propuesta de concesión se formulará al órgano concedente por un órgano colegiado a través del órgano instructor. La composición del órgano colegiado será la que establezcan las correspondientes bases reguladoras.

Excepcionalmente, siempre que así se prevea en las bases reguladoras, el órgano competente procederá al prorrateo, entre los beneficiarios de la subvención, del importe global máximo destinado a las subvenciones.

2. Podrán concederse de forma directa las siguientes subvenciones:

a. Las previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, en los términos recogidos en los convenios y en la normativa reguladora de estas subvenciones.

b. Aquellas cuyo otorgamiento o cuantía venga impuesto a la Administración por una norma de rango legal, que seguirán el procedimiento de concesión que les resulte de aplicación de acuerdo con su propia normativa.

c. Con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública.

3. No podrán otorgarse subvenciones por cuantía superior a la que se determine en la convocatoria."

Del procedimiento de concesión directa

"Artículo 28. Concesión directa

1. La resolución de concesión y, en su caso, los convenios a través de los cuales se canalicen estas subvenciones establecerán las condiciones y compromisos aplicables de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

Los convenios serán el instrumento habitual para canalizar las subvenciones previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, o en los de las corporaciones locales, sin perjuicio de lo que a este respecto establezca su normativa reguladora.

2. El Gobierno aprobará por Real Decreto, a propuesta del ministro competente y previo informe del Ministerio de Hacienda, las normas especiales reguladoras de las subvenciones reguladas en el párrafo c del apartado 2 del artículo 22 de esta Ley.

3. El Real Decreto a que se hace referencia en el apartado anterior deberá ajustarse a las previsiones contenidas en esta Ley, salvo en lo que afecte a la aplicación de los principios de publicidad y concurrencia, y contendrá como mínimo los siguientes extremos:

a. Definición del objeto de las subvenciones, con indicación del carácter singular de las mismas y las razones que acreditan el interés público, social, económico o humanitario y aquéllas que justifican la dificultad de su convocatoria pública.

b. Régimen jurídico aplicable.

c. Beneficiarios y modalidades de ayuda.

d. Procedimiento de concesión y régimen de justificación de la aplicación dada a las subvenciones por los beneficiarios y, en su caso, entidades colaboradoras."

"Artículo 13. Ayudas financieras del Plan

1. Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento, consistirán en:

a) Subsidios de préstamos convenidos.

b) Subvenciones.

2. El Ministerio de Vivienda satisfará las ayudas financieras en aquellos casos en que las CCAA hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

La tramitación y resolución de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponderá al órgano competente de dichas CCAA, que asimismo gestionará el abono de las subvenciones.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA se hará referencia a las ayudas que estas Administraciones pudieran destinar a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

3. La suma de las ayudas financieras estatales y las de las CCAA, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no podrá superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

Artículo 14. Subsidiación de préstamos convenidos

1. La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y dependerá de la cuantía del préstamo convenido, sea la inicial o la resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida.

2. La cuantía anual de la subsidiación será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas que corresponderían en concepto de amortización del préstamo, en la parte prorrateada que corresponda a cada vencimiento.

La cuantía de la subsidiación correspondiente a cada cuota no podrá superar en ningún caso la cuantía de la cuota a satisfacer en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia.

3. El Ministerio de Vivienda podrá convenir con las EECC el reintegro a las mismas de las cuantías de la subsidiación, hasta en un solo pago anual.

4. El Consejo de Ministros podrá acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resultara favorable a los prestatarios.

5. La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las CCAA y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las CCAA y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de Vivienda.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

6. La subsidiación de préstamos se concederá por el período que en cada caso se determina en este Real Decreto.

Artículo 15. Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE). Suprimido por el artículo 1.7 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

1. La ayuda estatal directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, y con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, de una cantidad en euros, destinada a facilitar el pago de la parte no financiada por préstamo convenido, del precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

2. El pago de la ayuda se efectuará por la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo convenido, en el momento de formalización de la escritura de compraventa de la vivienda. La cuantía abonada le será reintegrada por el Ministerio de Vivienda a dicha entidad de crédito al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con ella, con independencia de cualesquiera circunstancias personales que puedan afectar al destinatario de la citada ayuda estatal.”

5. GESTIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA

CONCERTACIÓN DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS

La política de vivienda en España se articula como una política concertada entre las distintas Administraciones y agentes colaboradores del sector privado, representado especialmente por las Entidades financieras y los promotores de viviendas protegidas, públicos o privados.

CONCERTACIÓN CON LAS COMUNIDADES AUTÓMOMAS PARA LA GESTIÓN DEL PEVR. CONVENIOS DE COLABORACIÓN

Para la gestión del Plan, se aprueban los Decretos de adaptación por las CCAA, y se firman los Convenios de colaboración, que son la base legal de la concertación entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas para realizar una gestión eficaz, y facilitan que las ayudas lleguen a los beneficiarios, en las condiciones para la calificación que autorizan las CCAA. En el Anexo 4 se recoge el modelo de Convenio de colaboración[91] para la gestión del PEVR, entre el Ministerio y las CCAA.

Los datos concretos respecto a esta gestión concertada de las ayudas se recogen en el Manual de gestión, que es un documento técnico que figura como documento Anexo a los Convenios, en el que se recogen las herramientas técnicas de las distintas ayudas y el procedimiento administrativo a aplicar a través de los medios humanos, técnicos, e informáticos de los firmantes.

El volumen de las ayudas de los distintos Programas que se acuerdan con cada CCAA se cuantifica en los objetivos convenidos. En el Anexo I de cada Convenio de colaboración[92] para la aplicación del Plan en cada Comunidad Autónoma se detalla el número de objetivos o actuaciones convenidas, que se recogen en el Anexo 5 del presente estudio, a partir de la página 349.

[91] "Anexo 4. Modelo de Convenio de colaboración para la gestión del PEVR con las CCAA". Página 331.

[92] "Anexo 5. Objetivos del PEVR convenidos entre el Ministerio y las CCAA". Página 349.

Cuadro 13. Convenios de colaboración firmados por el Ministerio con las CCAA

CCAA	FIRMA	BOE
ANDALUCÍA	18 / 05 / 2009	29 / 06 / 2009
ARAGÓN	04 / 05 / 2009	29 / 06 / 2009
ASTURIAS	25 / 06 / 2009	15 / 07 / 2009
BALEARES	01 / 04 / 2009	29 / 06 / 2009
CANARIAS	02 / 04 / 2009	29 / 06 / 2009
CANTABRIA	22 / 04 / 2009	29 / 06 / 2009
CASTILLA - LA MANCHA	04 / 06 / 2009	29 / 06 / 2009
CASTILLA Y LEÓN	29 / 04 / 2009	29 / 06 / 2009
CATALUÑA	30 / 03 / 2009	29 / 06 / 2009
CEUTA	16 / 04 / 2009	29 / 06 / 2009
EXTREMADURA	11 / 05 / 2009	29 / 06 / 2009
GALICIA	01 / 02 / 2009	20 / 07 / 2009
LA RIOJA	21 / 05 / 2009	15 / 07 / 2009
MADRID	05 / 05 / 2009	29 / 06 / 2009
MELILLA	28 / 04 / 2009	29 / 06 / 2009
MURCIA	01 / 06 / 2009	29 / 06 / 2009
C. VALENCIANA	28 / 04 / 2009	15 / 07 / 2009

Órganos colegiados para el seguimiento del Plan

Para el seguimiento de las actuaciones se crean los siguientes órganos:

1. La Conferencia sectorial de vivienda.
2. El Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.
3. La Comisión multilateral de vivienda.
4. Las Comisiones bilaterales de seguimiento en cada CCAA.

Conferencia sectorial de vivienda

Presidida por el Titular del Ministerio, y compuesta por los Consejeros responsables en materia de vivienda de todas las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Consejo del Plan de Vivienda

El Consejo del Plan, como órgano colegiado, está regulado por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio, por la que se establecen su composición y funcionamiento.

El Consejo está presidido por el titular del Ministerio, y participarán 4 vocales de la Administración General del Estado, un representante de cada una de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla y un representante de la Federación Española de Municipios y Provincias.

En representación de los agentes económicos y sociales relacionados con el Plan participarán un representante de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, de la Asociación de Promotores Constructores de España, y uno del sector de cooperativas de viviendas y otro representante de las gestoras de las cooperativas. Un representante de cada una de las principales organizaciones de las Entidades financieras colaboradoras del Plan, y de cada uno de los sindicatos Unión General de Trabajadores (U.G.T.) y Comisiones Obreras (CC.OO.).

También formarán parte del Consejo el Presidente o un representante de los siguientes órganos: Consejo de la Juventud de España, Consejo Estatal de las Personas Mayores, Consejo de Consumidores y Usuarios, Foro para la Integración Social de los Inmigrantes y Consejo de la Discapacidad.

Serán miembros además el Director General de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES) y el Presidente de la Sociedad Pública de Alquiler. El Secretario será el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio.

Funciones de la Conferencia sectorial y del Consejo del Plan

Entre las funciones asignadas a la Conferencia Sectorial y al Consejo del Plan, destacan, aparte de garantizar la participación de agentes sociales y económicos y la colaboración entre administraciones en materia de vivienda, las funciones de informar sobre las propuestas de líneas estratégicas y prioridades de actuación para impulsar la ejecución del Plan de Vivienda, informar sobre las actuaciones de cooperación entre las Administraciones públicas y las organizaciones sociales, impulsar la realización de estudios e investigaciones, y elaborar propuestas para que sean tenidas en cuenta en la elaboración de futuros Planes de vivienda.

Comisión bilateral y Comisión de evaluación

En los convenios firmados por el Ministerio y las CCAA para la aplicación del PEVR, según el modelo del Anexo 4[93], se establece la creación de una Comisión de evaluación, como órgano técnico de apoyo de la Comisión bilateral de seguimiento, para el seguimiento de la gestión y ejecución del PEVR. La Comisión de evaluación la forman los Directores/as Generales competentes en materia de vivienda, y el Director/a correspondiente del Ministerio, para el seguimiento de la gestión y ejecución del PEVR por objetivos, así como las reuniones preparatorias de los acuerdos de la Comisión bilateral.

Los miembros de las Comisiones de evaluación se acuerdan en la Comisión multilateral de seguimiento, habiéndose propuesto el nombramiento del Director/a General de Arquitectura y Política de Vivienda y del Director/a General responsable de Vivienda de cada una de las CCAA.

La Comisión de evaluación analizará cuestiones relacionadas con la ejecución y gestión del Plan de Vivienda en la Comunidad Autónoma correspondiente, siendo previsible que se traten de manera ordinaria, los siguientes aspectos:

- Evaluación de la ejecución del PEVR en la Comunidad Autónoma en el periodo vigente.

- Estudio de las propuestas de acuerdo para elevar a la Comisión bilateral.

- Análisis y modificación de objetivos, por reajustes dentro de cada eje del Plan o por acceso a la reserva de eficacia, para su elevación como acuerdo de la Comisión bilateral de seguimiento.

- Análisis de la situación contable de los pagos transferidos a la Comunidad Autónoma, pendiente de justificación.

Esta concertación entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas se extiende, en los distintos territorios, entre las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos, para facilitar la gestión de las ayudas a los ciudadanos.

Seguimiento de la ejecución del Plan

El seguimiento de la ejecución del PEVR, se realizará a través de los distintos órganos creados para este fin, desde las grandes líneas de actuación y objetivos globales de la política de vivienda concertada, a través del Consejo del Plan y la Comisión sectorial, al cumplimiento detallado de los distintos objetivos que integran los programas de ayudas, a contrastar en las

[93] "Anexo 4. Modelo de Convenio de colaboración para la gestión del PEVR con las CCAA. Página 331.

Comisiones bilaterales de seguimiento, en las que se analizan las distintas líneas de actuación, y la ejecución en cada una de ellas, que de manera global darán los datos de ejecución del Plan en cada una de las CCAA.

Esta ejecución pormenorizada por objetivos se obtiene comparando los objetivos inicialmente pactados en el Anexo I de los Convenios de colaboración, con los realmente financiados[94]. Un ejemplo de análisis de ejecución a partir de la comparación entre objetivos convenidos y financiados, con datos ficticios, podría ser el que se describe a continuación.

Líneas de ayudas	OBJETIVOS FINANCIADOS	OBJETIVOS CONVENIDOS	GRADO DE CUMPLIMIENTO A/B 100
1. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	474	650	72,92
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	219	300	73,00
1.A.1. Vivienda protegida de régimen especial	122	100	122,00
1.A.2. Vivienda protegida de régimen general	77	100	77,00
1.A.3. Vivienda protegida de régimen concertado	20	100	20,00
1.A.4. Vivienda VPO Prom. Pública (Subvención IVA)	0	0	-
1.B. Promoción de viv. Prot. de nueva construcción en alquiler	255	250	102,00
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	82	50	164,00
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	45	50	90,00
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	0	10	-
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	22	50	44,00
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	34	50	68,00
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	0	10	-
1.B.7. Alojamientos	12	30	40,00
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	0	100	-
2. Programa de ayuda a inquilinos	1150	1000	115,00
3. Adquisición de vivienda usada	20	200	10,00
4. Rehabilitación	375	1000	37,50
4.1. Áreas de rehabilitación integral (ARIS)	320	300	106,67
4.2. Áreas de renovación urbana (ARUS)	45	100	45,00
4.3. Erradicación del chabolismo	0	50	-
4.4. Ayudas RENOVE	610	550	110,91
5. Suelo (en número de viviendas protegidas)	570	650	87,69
5.1. Áreas prioritarias	220	350	62,86
5.2. Áreas no prioritarias	350	300	116,67
T O T A L E S			
1. TOTAL VIVIENDAS	2619	2850	91,89
2. TOTAL SUELO (en número de viviendas protegidas)	570	650	87,69
3. TOTAL VIVIENDAS + SUELO	3189	3500	91,11

[94] Ver en el Glosario de términos utilizados la definición de Objetivos convenidos y financiados. Página 309.

COLABORACIÓN CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS. CONVENIOS CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS COLABORADORAS

Para la gestión de algunas ayudas, relacionadas con los préstamos convenidos que facilitan las Entidades financieras, el Ministerio acuerda el procedimiento y los medios necesarios a través de los Convenios de colaboración con las Entidades financieras, que serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.[95] En el Anexo 6 se recoge el modelo de Convenio de colaboración[96] para la gestión de determinadas ayudas del PEVR, entre el Ministerio y las Entidades financieras.

De todas las Entidades financieras que colaboran en la gestión del PEVR hay algunas que se denominan Entidades colaboradoras preferentes que, según la Orden VIV/1290/2009, serán las que el Ministerio califique por haber concedido, durante el ejercicio anterior, préstamos convenidos en cuantías superiores a 75 millones de euros, así como a las que incrementen el volumen anual de sus concesiones de préstamos convenidos en importes superiores a 20 millones de euros, tomando como referencia el ejercicio anterior.

Las entidades colaboradoras preferentes tendrán prioridad en todas las líneas de apoyo financiero o económico que el Ministerio apruebe o convenga con terceros con el objetivo de estimular la demanda de vivienda protegida, podrán utilizar un distintivo que se creará para diferenciar a las entidades colaboradoras preferentes del Plan, participarán, o estarán representadas, en la Mesa de seguimiento financiero del Plan, y tendrán preferencia respecto a las restantes entidades colaboradoras en las situaciones de agotamiento de la cuantía de préstamos convenidos.

La relación de Entidades financieras, preferentes y no preferentes, se detalla en el Anexo 7, en la página 385.

El Plan prevé la posibilidad de promover un concurso que implique un mayor compromiso con el volumen de crédito a disposición de los promotores de vivienda protegida, en caso de insuficiencia en la financiación de las actuaciones protegidas por las Entidades financieras colaboradoras, rescindiendo los convenios en vigor, y pudiendo restringir el Ministerio el número de Entidades que financiarían las actuaciones.

Los datos concretos respecto a la gestión administrativa de las ayudas se recogen en el Manual de gestión, que es un documento técnico que figura como Anexo a los convenios, y en el

[95] Las Entidades financieras colaboradoras deberán seleccionarse mediante un procedimiento sometido a los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación.

[96] "Anexo 6. Modelo de Convenio de colaboración con las Entidades financieras". Página 369.

que se recogen las especificaciones técnicas de las distintas ayudas y su procedimiento de gestión, aplicado a los medios técnicos, informáticos y humanos.

Anualmente se aprobará por el Ministerio una Orden donde se especifica el volumen máximo de préstamos convenidos que cuentan con la financiación del PEVR a través de las Entidades financieras colaboradoras.

"Artículo 16. Convenios de colaboración con CCAA

1. El Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las CC.AA. para la ejecución del Plan Estatal 2009-2012, cuya duración coincidirá con la vigencia del Plan. Dichos convenios recogerán al menos los siguientes contenidos:

a) Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiables durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.

b) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.

c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Fomento y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla, o personas en quienes deleguen.

d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.

e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.

f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.

g) El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta.
Reajuste de los Objetivos inicialmente Convenidos.

2. Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

a) La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.

b) La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan.

c) La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la

cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 de este Real Decreto.

En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros.

Artículo 17. Participación de los Ayuntamientos

Para financiar actuaciones protegidas en: áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Artículo 18. Convenios de colaboración con las entidades de crédito

1. Las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán una oferta suficiente de préstamos convenidos y la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la AEDE, a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Las EECC serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito colaboradora habilitará al Ministerio de Vivienda para resolver dicho convenio.

3. Excepcionalmente, constatada la insuficiencia de la financiación concedida por las EECC a las actuaciones protegidas del Plan, el Ministerio de Vivienda, a efectos de garantizar dicha financiación y su gestión eficiente, podrá rescindir unilateralmente los convenios de colaboración, con el preaviso y demás garantías necesarias que se hayan previsto en ellos. En tal caso, el Ministerio podrá atribuir en exclusiva a una EC o a un grupo reducido de las mismas la financiación convenida de las actuaciones protegidas, según los criterios de selección de entidades colaboradoras previstos en la Ley General de Subvenciones.

Artículo 19. Órganos para el seguimiento del Plan

1. Los órganos colegiados para el seguimiento del Plan son los siguientes:

a. Conferencia Sectorial de Vivienda.

b. Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

c. Comisión Multilateral de Vivienda.

d. Comisiones bilaterales de seguimiento.

2. Se crea el Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación con objeto de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan. El Consejo estará presidido por el Titular del ministerio de Vivienda, y en él participarán representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con dicho Plan. Por Orden se establecerá la composición y normas de funcionamiento de dicho Consejo."

6. FINANCIACIÓN DEL PLAN

GASTO MÁXIMO AUTORIZADO

Las cuantías presupuestarias comprometidas en el PEVR, se recogen en la Memoria económica del Real Decreto que aprueba el Plan. Inicialmente, el gasto máximo se estableció en 10.188 Mills de euros, para financiar las 996.000 actuaciones de los distintos programas de ayudas.

El presupuesto anual para hacer frente a las ayudas financieras del Plan se autoriza cada año por la Ley de Presupuestos del Estado, bajo los siguientes conceptos:

- Las subvenciones correspondientes a las actuaciones protegidas en materia de promoción de viviendas protegidas para alquiler, ayudas a inquilinos, rehabilitación, adquisición y urbanización de suelo, así como las subvenciones para mejorar el grado de eficiencia energética, que sean calificadas o autorizadas por las CCAA se consignan en la aplicación presupuestaria 17.09.261N.752.

- La subsidiación de préstamos convenidos con las Entidades financieras colaboradoras, previa calificación de la actuación por las CCAA, se consignan en la aplicación presupuestaria 17.09.261N.782.01.

- La Ayuda estatal directa a la entrada, (AEDE) reconocida por las CCAA, y autorizada por el Ministerio hasta el 31 de diciembre de 2010, se consigna en la aplicación presupuestaria 17.09.261N.782.03.

Los compromisos de gasto para ejercicios futuros, se autorizan conforme a lo establecido en el artículo 74.5 de la Ley General Presupuestaria, mediante acuerdo de Consejo de Ministros, cuando el importe supere los 12 millones de euros.

Las cuantías de las subvenciones, del subconcepto 752, se distribuyen territorialmente, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley General Presupuestaria, a partir del acuerdo de la Conferencia Sectorial, en función del número de habitantes, parque de viviendas, tasas de desempleo, rentas por habitante, y otros parámetros que se pudieran proponer a deliberación de ese Órgano.

En el PEVR se prevén unas cuantías no territorializadas inicialmente que tienen dos objetivos prioritarios. Primero crear un fondo de reserva de eficacia, que pueda incrementar fondos de determinadas subvenciones, por acuerdo de la Comisión bilateral, en aquellas CCAA que hayan cumplido el 100% de los objetivos convenidos. En segundo lugar, para contar con fondos para

afrontar necesidades o demandas imprevistas, como por ejemplo situaciones de catástrofes que afecten a viviendas.

El Plan de Estabilidad y el de Austeridad, aprobados por el Consejo de Ministros, han reducido las partidas inicialmente previstas, manteniendo como mas prioritarias las ayudas al alquiler y la rehabilitación, siendo las partidas destinadas a la AEDE, las ayudas a la urbanización de suelo, y el fondo de reserva del párrafo anterior aquellas que han sufrido un mayor recorte del gasto inicial que, en aplicación del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, asciende a 1.234 millones de euros hasta 2012, recorte que podría llegar en torno a los 3.000 millones de euros en los créditos a futuro, aprobados para todas las anualidades comprometidas en el Plan, que aún así supondría la inversión mayor realizada hasta la fecha en los Planes de vivienda.

Ley General Presupuestaria. RD. 47/2003, de 26 de noviembre

Artículo 74.5 Competencias en materia de gestión de gastos

"Los órganos de los departamentos ministeriales, de sus organismos autónomos y de las entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad Social, competentes para la suscripción de convenios de colaboración o contratos-programa con otras Administraciones públicas o con entidades públicas o privadas, así como para acordar encomiendas de gestión, necesitarán autorización del Consejo de Ministros cuando el importe del gasto que de aquéllos o de éstas se derive, sea superior a doce millones de euros."

Artículo 86.2.

"2. Cuando, como consecuencia del traspaso de servicios estatales a las comunidades autónomas, éstas deban gestionar y administrar los créditos de subvenciones, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Segunda. Los criterios objetivos que sirvan de base para la distribución territorial de las subvenciones así como su distribución se fijarán por la Conferencia Sectorial correspondiente al comienzo del ejercicio económico. Los compromisos financieros para la Administración General del Estado serán formalizados mediante acuerdo del Consejo de Ministros."

"Artículo 20. Financiación del Plan

1. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas de los siguientes recursos financieros:

a) El gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas financieras del plan, en conjunto y por anualidades.

b) El volumen máximo de recursos a convenir por el Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la concesión de préstamos convenidos.

2. El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará la firma, para el conjunto del Plan, de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA, así como de convenios de colaboración con entidades de crédito.

3. El Ministerio de Vivienda, respetando los límites establecidos en el apartado primero, podrá reservar recursos no territorializados inicialmente para financiar los instrumentos generales de gestión e información del Plan, así como las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. La cuantía máxima de los recursos destinados a la segunda de las finalidades mencionadas, será del 20 por ciento de los recursos del Plan, deducidos los reservados para financiar los instrumentos de información y gestión citados.

4. El Ministerio de Vivienda distribuirá los restantes recursos del Plan mediante convenios de colaboración con las CCAA, a propuesta de éstas, y con las entidades de crédito.

5. Las dotaciones presupuestarias anuales estarán supeditadas al cumplimiento del límite de gasto no financiero previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, debiendo procederse, en su caso, al ajuste de la programación financiera del Plan.

6. Una vez formalizados los convenios de colaboración con las CCAA, así como con las EECC, el Ministerio de Vivienda elevará a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos una memoria en la que se especifiquen los compromisos presupuestarios que se derivan de los mismos y su congruencia con los créditos disponibles y la política presupuestaria general.”

7. PROGRAMAS DE AYUDAS. DECRETOS DE ADAPTACIÓN

INTRODUCCIÓN

El Plan de Vivienda establece unos ejes estratégicos de actuación, de los que emanan los distintos programas de ayudas, que tienen un contenido temático, a diferencia del Plan de Vivienda 2005-2008, en que el concepto de Programa se refería a un plazo temporal, que en el nuevo Plan se denomina Periodo.

Con anterioridad los programas, que en el PEVR se denominan periodos, se cerraban por la publicación de un nuevo Tipo de interés de los préstamos convenidos, que aprobaba el Consejo de Ministros. En el PEVR el periodo coincidirá con el año natural, salvo que se acuerde una prórroga.

Los 6 ejes básicos se desarrollan en 12 programas, enumerados en el artículo 21. Estos **programas se aplicarán a las distintas líneas de ayudas, de acuerdo con la normativa de adaptación** al PEVR de las CCAA.

DECRETOS DE ADAPTACIÓN. APLICACIÓN DEL PLAN A LA NORMATIVA DE LAS CCAA

Para la ejecución del Plan, asegurando un procedimiento de gestión de las ayudas que se adapte a las peculiaridades de cada territorio, las Comunidades Autónomas aprueban Decretos de adaptación al PEVR, que serán el marco normativo necesario para la calificación, tanto de las viviendas como las actuaciones protegidas que se van a ver beneficiadas por la financiación de los distintos programas.

Se han aprobado Decretos que mantienen los mismos periodos, de 2009 a 2012, para adaptar las ayudas estatales. Algunas CCAA han creado Decretos integramente, "ex novo", para adaptar la normativa, a diferencia de Decretos que precisan refundirse, o que prorrogan los anteriores. Algunos de estos decretos incluyen ayudas propias autonómicas, o incrementos de las cuantías de las ayudas del PEVR, constituyendo el documento legal del Plan autonómico de vivienda. En algunos decretos de adaptación no se trata de una mera adaptación del PEVR, sino que, en el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma dicta su propio Plan de Vivienda, al que se incorpora la parte correspondiente al PEVR.

La transcripción literal de los Decretos se realiza en el Anexo a este capítulo: "El Plan de Vivienda en las Comunidades Autónomas".

Cuadro 14. Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan	
ANDALUCÍA	**Orden de 26 de enero de 2010**, de desarrollo y tramitación en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. **Orden de 7 de julio de 2009**, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio. **Orden de 1 de julio de 2009**, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
ARAGÓN	**Decreto 207/2010, de 16 de noviembre**, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 60/2009, de 14 de abril, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012. **Decreto 60/2009, de 14 abril**, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.
ASTURIAS	**Resolución de 2 de octubre de 2009**, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se declara que las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal previstas en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, son aplicables a las previstas en el Plan de Vivienda Estatal y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. **Decreto 70/2008, de 23 de julio**, de segunda modificación del Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción. **Decreto 130/2006, de 21 de diciembre**, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008.
BALEARES	**Decreto 97/2010, de 30 de julio**, por el cual se introducen medidas transitorias en el Plan de Vivienda de las Illes Balears. **Decreto 87/2009, de 4 de diciembre**, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears. **Decreto 32/2009, de 29 de mayo**, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, que regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares. **Decreto 68/2008, de 6 de junio**, regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares.
CANARIAS	**Decreto 47/2010, de 6 de mayo**, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como otras normas en materia de vivienda. **Decreto 165/2009, de 29 de diciembre**, por el que se amplía el plazo de aplicación de las medidas para hacer frente a la coyuntura económica, previstas en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. **Decreto 135/2009, de 20 de octubre**, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan (continuación)	
CANTABRIA	**Decreto 68/2009, de 24 de septiembre**, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el periodo 2009-2012. Corrección de errores en BOC Num. 25 de 8 de febrero de 2010.
CASTILLA - LA MANCHA	**Decreto 72/2010, de 25 de mayo**, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. **Decreto 173/2009, de 10/11/2009**, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.
CASTILLA Y LEÓN	**Decreto 64/2009, de 24 de septiembre**, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. **Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo**, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para alquiler en Castilla y León. **Decreto 64/2006, de 14 de septiembre**, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002/2009. **Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre**, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. **Decreto 52/2002, de 27 de marzo**, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
CATALUÑA	**Decreto 13/2010, de 2 de febrero**, del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012.
CEUTA	**Reglamento de desarrollo del plan de vivienda 2009-2012**, publicado en el BOCC el 30 de julio de 2010, y ayudas locales a la adquisición, alquiler y rehabilitación de viviendas y edificios. **Bases Convocatorias** Inquilinos y Rehabilitación en Ciudad de Ceuta y Adquisición de vivienda usada hasta el 14 de agosto 2010.
EXTREMADURA	**Decreto 208/2010, de 12 de noviembre**, por el que se introducen nuevas medidas y se modifica el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012, aprobado por Decreto 114/2009, de 21 de mayo. **Decreto 51/2010, de 5 de marzo**, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Normativa técnica y precios segundas transmisiones **Decreto 114/2009, de 21 de mayo**, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012. **Decreto 113/2009, de 21 de mayo**, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan (continuación)	
GALICIA	**Decreto 402/2009, de 22 de octubre**, por el que se establecen as ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el período 2009-2012.
LA RIOJA	**Decreto 53/2010, de 19 de noviembre**, por el que se modifica el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012. **Orden 1/2009, de 22 de mayo de 2009**, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas por la que se desarrolla el Decreto 22/2009, de 8 de mayo que aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012. **Decreto 22/2009, de 8 de mayo**, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.
MADRID	**Orden 5042/2009, de 21 de diciembre**, por el que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. **Decreto 74/2009, de 30 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. Plan 2009-12. **Decreto 88/2009, de 15 de octubre**, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid. Plan de rehabilitación 2009-2012.
MELILLA	**Resoluciones 1560 y 1559, de 9 de Junio de 2009**, de adaptación del PEVR 2009-12 en Melilla. **Ordenanza de actuaciones protegidas** en materia de vivienda de rehabilitación 2002 modificada en 2004.
MURCIA	**Decreto 169/2010, de 25 de junio**, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia para el cuatrienio 2009-2012. **Decreto 321/2009, de 2 de octubre**, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.
C. VALENCIANA	**Decreto 66/2009, de 15 de mayo**, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012.

PROGRAMAS DE AYUDAS DEL PLAN

Las ayudas para facilitar el acceso a la vivienda se estructuran en 6 ejes básicos, que se desarrollan en 12 programas.

Las actuaciones van dirigidas a la promoción de viviendas protegidas, las ayudas a los demandantes de viviendas, en alquiler o compra, la rehabilitación y renovación urbana en áreas, la rehabilitación aislada de viviendas y edificios y las ayudas a la eficiencia energética, las ayudas al suelo para viviendas protegidas y a instrumentos de gestión e información del Plan.

"Artículo 21. Ejes básicos y programas del Plan

El Plan consta de 6 ejes básicos y 12 programas:

1. Promoción de viviendas protegidas

1.a. Promoción de vivienda protegida para alquiler
1.b. Promoción de vivienda protegida para venta
1.c. Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

2. Ayudas a demandantes de vivienda

2.a. Ayudas a inquilinos
2.b. Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas

3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

3.a. Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS)
3.b. Áreas de renovación urbana (ARUS)
3.c. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética
4.a. Ayudas RENOVE a la rehabilitación
4.b. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas

5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida
5.a. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan

6.a. Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano

7.1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

La oferta de viviendas protegidas puede tener su origen en la promoción de viviendas calificadas en suelo libre o de reserva urbanística, ya sean para alquiler o venta, o a partir de la promoción de viviendas libres que se reconviertan en viviendas protegidas. También pueden proceder de la rehabilitación de viviendas, de la promoción por actuaciones de renovación urbana o de alojamientos, así como de la promoción pública de viviendas protegidas para alquiler social.

Una prioridad importante en la política de vivienda es poder ofertar vivienda protegida en alquiler. Como se ya se ha subrayado en la introducción de esta publicación, la situación actual de este régimen de tenencia obstaculiza la movilidad geográfica y laboral, produce gran rigidez en la adaptación del acceso a la vivienda al ciclo vital de los ciudadanos y ocasiona un importante lastre económico sobre un patrimonio inmobiliario residencial infrautilizado, motivo por el que las ayudas del PEVR dirigidas a los promotores, ya sea para viviendas con plazo de arrendamiento a 10 años, con o sin opción de compra, o a 25 años, se consideran prioritarias y cuentan con importantes ayudas. Es el primer Programa del PEVR, dirigido a la creación de un parque de viviendas en alquiler protegido a disposición de los ciudadanos con menores recursos.

7.1.a. Promoción de viviendas protegidas en alquiler

Los promotores públicos o privados podrán edificar promociones de viviendas protegidas en arrendamiento por plazos mínimos de 25 o 10 años, y estas últimas además podrán acogerse a la posibilidad de vivienda en alquiler con opción de compra, siempre que transcurran los 10 años preceptivos.

Algunas CCAA como Andalucía, Cantabria, La Rioja, o Madrid, han creado figuras propias de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra, por plazos inferiores a los 10 años, normalmente 5 o 7, motivo por el que no podrán verse beneficiadas por la financiación del PEVR, que exige el plazo mínimo de 10 años para ejercer la opción de compra.

La vivienda de promoción pública para alquiler será la de 25 años, y estará dirigida a los beneficiarios con mayores dificultades de acceso, en muchos casos por debajo de 1 vez IPREM, y las rentas a percibir tendrán un carácter social, por lo que las cuantías estarán muy por debajo de las rentas máximas de alquiler protegido. Para contar con las ayudas del PEVR, los promotores públicos se atendrán a lo establecido en el Programa de cofinanciación de viviendas de promoción pública para alquiler social[97].

Los alojamientos protegidos también cumplen una importante función social, para albergar a determinados colectivos. La principal ventaja de estas edificaciones consiste en su caracterización como dotación, es decir, que se podrán construir sobre suelos dotacionales, con un bajo valor de repercusión del suelo, que además seguirán siendo de titularidad pública, no enajenables, y que facilitarán un equipamiento a disposición de las Administraciones y Entidades públicas que precisen resolver problemas de residencia de los colectivos especialmente vulnerables a los que van dirigidos.

La renta protegida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las CCAA, y podrá actualizarse anualmente en función del Índice de Precios al Consumo (IPC)[98].

Las condiciones de la financiación que ofrece el PEVR al promotor se basa en los siguientes criterios:

- Precio máximo de referencia para el alquiler de viviendas protegidas.

- Renta máxima a percibir de los arrendatarios.

[97] Programa de cofinanciación de viviendas de promoción pública. Página 158.

[98] IPC. Índice de Precios al Consumo. Su variación se detalla en las estadísticas oficiales publicadas por el INE. Se puede consultar en la página www.ine.es.

- Precio de venta de las viviendas para arrendamiento, una vez transcurrido el plazo de calificación.

- Ayudas a la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento.

- Gastos que se podrán repercutir al inquilino, y tributación indirecta.

- Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento.

Precio máximo de referencia para el alquiler de viviendas protegidas

Los precios máximos de referencia de alquiler son precios tasados administrativamente, que pretenden facilitar el acceso a la vivienda a aquellos ciudadanos que no cuentan con la capacidad económica suficiente para adquirir viviendas. Para el cálculo del Precio máximo de referencia en alquiler se parte del Precio máximo de venta de la vivienda según el Régimen de protección, que se calcula siguiendo el procedimiento descrito en la página 87.

Renta máxima a percibir de los arrendatarios

A partir del Precio máximo de venta, se aplica una tasa de capitalización, que se podrá ir actualizando por el IPC. Este cálculo se describe en la página 99.

Precio de venta de las viviendas para arrendamiento, una vez transcurrido el plazo de calificación

Las viviendas promovidas para arrendamiento, que hayan cumplido el plazo de su calificación, a 10 o 25 años, podrán ser objeto de venta como viviendas protegidas, a los precios que se detallan en la página 106.

Ayudas a la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento

Las ayudas previstas para el fomento de la promoción de viviendas para alquiler protegido podrán ser la subsidiación del préstamo convenido y una subvención directa, ambas al promotor de

la actuación. Se establecen a partir de la formalización del préstamo convenido[99], a través de una Entidad financiera colaboradora, una vez obtenida la calificación provisional de la Comunidad Autónoma, y con la posterior conformidad del Ministerio.

Préstamo convenido

Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos en las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo podrá ser de hasta el 80% del precio máximo de referencia en alquiler que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación, según se el procedimiento de cálculo de la página 99.

b) El plazo de amortización será como mínimo de 25 años.

c) El tipo de interés se podrá negociar con la Entidad financiera colaboradora. Con la modificación del RD. 1713/2010, se amplía la horquilla del diferencial a aplicar sobre el euríbor, que deberá estar comprendida entre un mínimo del 0,25% y hasta un máximo del 2,25%, para los préstamos convenidos a partir del 19 de diciembre de 2010. Anteriormente, desde mayo de 2009, el diferencial máximo era del 1,25%.

c) El periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los 4 años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y el acuerdo de la Entidad financiera colaboradora.

Subsidiación de préstamo convenido

La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 o a 10 años se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 o 10 años[100] en función del programa temporal, y se sujetará al siguiente baremo:

[99] Características del préstamo convenido. Página 117.

[100] Con anterioridad al RD. 1713/2010 el plazo era por toda la vida del préstamo, incluida la carencia. Desde esta segunda modificación del PEVR el plazo máximo se limita a 10 o 25 años, según el Programa.

	Viviendas de R. especial	**Viviendas de R. general**	**Viviendas de R. concertado**
Duración máxima de la subsidiación (años)	25 o 10	25 o 10	25 o 10
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo)	350	250	100

Las cuantías de la subsidiación no se han variado en las modificaciones del PEVR.

Subvención al promotor de viviendas protegidas para alquiler

Los promotores de viviendas de Régimen especial y general que hayan obtenido el préstamo convenido para la promoción, podrán obtener una subvención, que podrá incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS.

Cuantías de la subvención a la promoción en alquiler

La subvención a recibir por el promotor se obtiene añadiendo a la cuantía general del PEVR la que adicionalmente hayan aprobado algunas CCAA. Se añadirán a del PEVR, según el cuadro a continuación, las del Cuadro 15 de incremento de las CCAA. La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.

Subvención a la promoción en alquiler hasta 31 de diciembre de 2010. Alquiler a 25 años			
Subvención al promotor para alquiler		Régimen especial	Régimen general
Cuantía (euros/m² útil)	General	350	250
	ATPMS G. A	410	310
	ATPMS G. B	380	280
	ATPMS G. C	365	265

Subvención a la promoción en alquiler hasta 31 de diciembre de 2010. Alquiler a 10 años			
Subvención al promotor para alquiler		Régimen especial	Régimen general
Cuantía (euros/m² útil)	General	250	200
	ATPMS G. A	310	260
	ATPMS G. B	280	230
	ATPMS G. C	265	215

Subvención a la promoción en alquiler a partir del 1 de enero de 2011. Alquiler a 25 años			
Subvención al promotor para alquiler		Régimen especial	Régimen general
Cuantía (euros/m² útil)	General	230	160
	ATPMS G. A	270	200
	ATPMS G. B	250	180
	ATPMS G. C	240	170

Subvención a la promoción en alquiler a partir del 1 de enero de 2011. Alquiler a 10 años			
Subvención al promotor para alquiler		Régimen especial	Régimen general
Cuantía (euros/m² útil)	General	140	110
	ATPMS G. A	180	150
	ATPMS G. B	160	130
	ATPMS G. C	150	120

Cuadro 15. Subvenciones adicionales al promotor de vivienda protegida en alquiler

Subvención adicional al promotor de viviendas para alquiler por las CCAA		Régimen especial	Régimen general
CCAA	ATPMS		
Baleares	ATPMS	1.000 €/viv	1.000 €/viv
Cantabria	G	170,50 €/m^{2}u	121,28 €/m^{2}u
	C	196,13 €/m^{2}u	139,47 €/m^{2}u
Castilla-La Mancha	B	26.000 €/viv	15.000 €/viv
	C	23.500 €/viv	13.500 €/viv
	Á.G. 1	21.500 €/viv	12.500 €/viv
	Á.G. 2	19.000 €/viv	11.000 €/viv
Cataluña	A	28.000 €/viv	25.000 €/viv
	B	35.000 €/viv	35.000 €/viv
	C	40.000 €/viv	40.000 €/viv
	Resto	40.000 €/viv	40.000 €/viv
C. Valenciana	-	50 €/m^{2}u	50 €/m^{2}u
	-	100 €/m^{2}u	100 €/m^{2}u

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

El promotor de viviendas en alquiler a 10 años con opción de compra, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 300 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado durante 10 años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

El promotor de los alojamientos en alquiler de Régimen especial a 25 años destinados a colectivos vulnerables, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 200 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los primeros 20 años de amortización del préstamo.

Se incrementa la subvención en 2.800 euros si cumple los requisitos del Programa de alojamientos públicos. En el caso de Viviendas para la Integración social también se complementa la subsidiación estatal de Régimen especial y se establecen subvenciones para el pago de la renta.

Cantabria

El promotor de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, calificadas provisionalmente como protegidas de Régimen especial y de Régimen general, destinadas al arrendamiento, podrá obtener además las siguientes subvenciones, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

a) El 15% del precio máximo de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen especial.

b) El 10% del precio máximo de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean viviendas protegidas de Régimen general.

Castilla-La Mancha

Son subvenciones para Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial y general para alquiler, siempre que se trate de promociones de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada o convenida. Las cuantías varían según el ATPMS y el Área Geográfica[101] en que se ubiquen.

Cataluña

Según el artículo 36 del Decreto 13/2010 se prevé que la subvención a los promotores de alquiler a 25 años, es una cuantía fija.

Cuantía que se abonará al promotor, para una superficie máxima de 70 m^2, de la cual una parte proviene de la cuantía prevista en el PEVR y el resto a cargo de la Generalitat. La parte de la subvención a cargo de la Generalitat es, por tanto, un diferencial para cada caso.

[101] Consultar en el "Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA". Página 315.

Fase transitoria de las cuantías de la subvención

De acuerdo con la Disposición transitoria 1.1 del RD 1713/2010, los promotores de vivienda calificadas como protegidas para arrendamiento, que obtengan un préstamo, cuya concesión se comunique al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones y subsidiación de préstamos establecidas antes de su modificación, siempre que reciban la conformidad del Ministerio, y estén dentro de los objetivos convenidos.

La notificación al Ministerio de las concesiones de préstamos se entenderá de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre este y las Entidades financieras colaboradoras.

Anticipo de las subvenciones

A propuesta de las CCAA, el Ministerio podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50% de la subvención, previa certificación del inicio de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros 5 años, en 1 punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas, o garantizadas por otro medio admisible en derecho, que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

Con la segunda modificación del PEVR se restringe esta posibilidad a que haya disponibilidad presupuestaria en el Ministerio.

Gastos que se podrán repercutir al inquilino y tributación indirecta

El arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable, y la tributación indirecta de los recibos de pago.

Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento

Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya

expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas del PEVR.

Cofinanciación de vivienda de promoción pública para alquiler

La vivienda de promoción pública para alquiler será la del Programa de viviendas en arrendamiento a 25 años, y se atendrá a las siguientes condiciones:

Deberán ser calificadas de Promoción pública, en Régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil, al menos por un plazo de 25 años. La superficie útil máxima de las viviendas no podrá superar los 90 m^2. Irán dirigidas a beneficiarios con ingresos familiares máximos y rentas máximas, que no excedan a los de las viviendas protegidas para arrendamiento de Régimen especial.

Según el RD. 3148/1978, de 10 de noviembre, la tasa de capitalización para este tipo de viviendas sería del 3%.

Cuantía de la ayuda

La cuantía máxima de la subvención será del 30% del coste computable de edificación de las viviendas que no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE[102].

Formalización del acuerdo de financiación

Para formalizar una propuesta a la Comisión bilateral será requisito completar información previa a remitir al Ministerio según el modelo de ficha a continuación.

[102] "Cuadro 7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal". Página 88.

Ficha 1. Cofinanciación para la promoción pública de viviendas destinadas a alquiler

CÓDIGO ACTUACION (REF Mº)		REFª CCAA		
MUNICIPIO		PROVINCIA		
DENOMINACION DE LA ACTUACIÓN				
FECHA DE SOLICITUD DE LAS AYUDAS				
FECHA DECLARACIÓN ACTUACIÓN PROTEGIDA (1)				
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS				
Nº TOTAL DE FASES PREVISTAS				
Nº DE FASE DE LA ACTUACIÓN				
Nº DE VIVIENDAS/UNIDADES FAM. A FINANCIAR EN ESTA FASE				
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL (m^2)				
PRESUPUESTO PROTEGIDO ACTUACIÓN				(≤ SUP. ÚTIL TOTAL X 1,25 MBE)

	COSTE ACTUACION	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN COM. AUTONOMA	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO
TOTAL				
% PARTICIPACIÓN				

ANUALIDAD	MINISTERIO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO	PROMOTOR
2009				
2010				
2011				
2012				
TOTAL				

ENTE GESTOR DE LAS ACTUACIONES:	
Observaciones:	
En ciudad a: día de mes de año	
Nombre y Apellidos	
SERVICIO COMPETENTE	

"CAPÍTULO 1. EJE 1: PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sección 1ª. Programa de promoción de vivienda protegida para alquiler.

Artículo 22. Viviendas protegidas para arrendamiento

1. Podrán ser calificadas como protegidas las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, y destinadas a arrendamiento que, según la normativa propia de las CCAA, cumplan las condiciones a que se refiere el Título I de este RD y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

a) Régimen especial: viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación será de 1,80 veces el MBE.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de referencia se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 10.

2. Las viviendas protegidas a que se refiere este artículo podrán ser edificadas sobre suelos cedidos en derecho de superficie, en las condiciones establecidas por la normativa de las CCAA.

Artículo 23. Duración mínima del régimen de arrendamiento

La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 10 o de 25 años contados desde su calificación definitiva.

Artículo 24. Rentas máximas del arrendamiento

1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 4,5% ó el 5,5% del precio máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler de que se trate, según la duración del contrato de arrendamiento sea de 25 o 10 años, respectivamente. Dicha renta máxima habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda.

2. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por las CCAA, y podrá actualizarse anualmente en función del IPC.

3. Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

Artículo 25. Precios máximos de venta

1. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta, y en las condiciones que establezcan las CCAA.

2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

Artículo 26. Viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra

1. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

2. En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que ésta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

3. El precio máximo de venta una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva, y en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

4. En el supuesto de que inquilino renunciara al ejercicio de la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

5. Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la tributación indirecta que pueda recaer sobre las mismas.

Artículo 27. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años.

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 25 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 25 años.

c) El período de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatros años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA) y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 25 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de Régimen especial	Viviendas de Régimen general	Viviendas de Régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de Régimen especial	Viviendas de Régimen general
Cuantía general (euros/m² útil)		230	160
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m² útil computable)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.

Artículo 28. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento a 10 años, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación.

b) El plazo de amortización de los préstamos será como mínimo de 10 años.

c) El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años comenzará en el período de carencia y continuará, en su caso, en el de amortización, con una duración máxima total de 10 años.

Las cuantías anuales en euros de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de Régimen especial	Viviendas de Régimen general	Viviendas de Régimen concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

3. Los promotores de viviendas de régimen especial y general que hayan obtenido los préstamos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, podrán obtener una subvención, con las siguientes cuantías, que podrán incrementarse cuando las viviendas se ubiquen en un ATPMS:

		Viviendas de Régimen especial	Viviendas de Régimen general
Cuantía general (euros/m² útil)		140	110
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (euros/m² útil computable)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

Artículo 29. Anticipo de las subvenciones

1. A propuesta de las CCAA, el Ministerio de Vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación del inicio de las obras.

Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

2. Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas o garantizadas por otro medio admisible en Derecho que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

3. Los anticipos a que se refiere el apartado 1 de este artículo estarán supeditados a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento.

Artículo 30. Gestión de las viviendas protegidas en arrendamiento

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Real Decreto.

2. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de las CCAA.

Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Real Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

3. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

4. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Artículo 31. Cofinanciación de las viviendas de promoción pública destinadas a arrendamiento

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, el Ministerio de Vivienda podrá cofinanciar, con la CA que corresponda, la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, con las siguientes condiciones:

a) Que se califiquen como viviendas de protección oficial de promoción pública.

b) Que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento protegido durante toda su vida útil y, al menos, por un plazo de 25 años.

c) Que la superficie útil máxima de las viviendas no exceda de 90 metros cuadrados.

d) Que los ingresos familiares máximos de los inquilinos y las rentas máximas aplicables, no excedan de los correspondientes a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen especial.

2. La cuantía máxima de la subvención será del 30 por ciento del coste computable de edificación de las viviendas que, a estos efectos, no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil de 1,25 veces el MBE.

2. El porcentaje de financiación a cargo de cada administración se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente comisión bilateral de seguimiento del Plan.”

7.1.b. Promoción de vivienda protegida para venta

Las promociones de obra nueva de vivienda protegida se podrán realizar en suelos libres, de uso residencial, o en los provenientes de reserva de suelo obligatoria para vivienda protegida.

También en las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, que se califiquen como viviendas protegidas, se podrá acceder a las ayudas previstas para las viviendas protegidas de obra nueva.

Los precios máximos a los que se podrán vender las viviendas, en función del Régimen de protección en el que se califiquen se desarrolla en el apartado "Cálculo del Precio máximo en venta de una vivienda protegida", en la página 87.

Los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta, calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales[103], podrán ser objeto de subrogación a los futuros adquirentes.

A diferencia de la promoción para alquiler, los promotores de viviendas protegidas para venta no cuentan con ayudas directas, si bien el préstamo convenido para la promoción de dichas viviendas no tiene comisiones, tiene un tipo de interés máximo y facilita la subrogación a los adquirentes que sí tendrán las ayudas correspondientes al primer acceso a la vivienda.

Algunas medidas transitorias flexibilizan las condiciones recogidas en este Programa, en especial las dirigidas a reducir el actual stock de viviendas sin vender en España[104].

Las Áreas de Renovación Urbana, como actuaciones de recuperación de zonas y barrios muy degradados generarán nuevas viviendas protegidas, cuyas ayudas se atendrán a lo establecido en el Programa de Áreas de Renovación Urbana (ARU).[105]

Viviendas libres que se reconviertan en viviendas protegidas

Aquellas viviendas resultantes de promociones de viviendas libres, podrán calificarse como protegidas, de acuerdo con la Disposición transitoria 1.2 a). Deben ser viviendas provenientes del stock de vivienda nueva sin vender, que el Plan considera que son las que tengan licencia de obras anterior al 1 de septiembre de 2008. Este requisito se prorrogó por el RD. 1961/2009, de 18 de

[103] Características del préstamo convenido. Página 117.

[104] Medidas transitorias dirigidas a los promotores. Página 287.

[105] Programa de ARU. Página 217.

diciembre, a aquellas con licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, siempre que cumplan con las condiciones fijadas por el Plan y su adaptación por las CCAA, en cuanto a calificación de vivienda protegidas: superficies máximas[106], precios máximos[107], niveles de ingresos de los beneficiarios en función del Régimen de calificación[108] y plazos mínimos de protección[109].

El PEVR establecía, inicialmente, que la recalificación de promociones nuevas en venta para alquiler se aplicaría a promociones completas. Este requisito se ha flexibilizado, según el artículo 2 del RD. 1961/2009, con la posibilidad de recalificar para alquiler parte de la promoción o sólo algunas viviendas que inicialmente se calificaron para venta.

En la Disposición adicional 8ª, de medidas del Plan a actuaciones protegidas de planes anteriores se permite que la posibilidad de recalificación y financiación de promociones protegidas para venta a promociones en alquiler protegido, será aplicable a la totalidad de esas promociones o a parte de dichas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el PEVR, y accederán a la financiación prevista en este Programa incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización, ayudas del apartado anterior 7.1.a.

Ayudas autonómicas para la promoción de viviendas protegidas en venta

Cantabria, con cargo a sus presupuestos reconocerá ayudas complementarias al promotor en una cantidad equivalente al del 15% del precio de venta de la vivienda y sus anejos vinculados para las promociones de viviendas en Régimen especial y del 10% a las de Régimen general.

" Sección 2ª. Programa de promoción de vivienda protegida para venta

Artículo 32. Viviendas protegidas para venta

1. Podrán ser calificadas como protegidas para venta las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, incluyendo aquellas en las que se transmita únicamente el derecho de superficie, y que, según la normativa de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, cumplan las condiciones a las que se refiere el título I de este Real Decreto, y las específicas que sean de aplicación para cada uno de los regímenes que se establecen a continuación:

106 "Cuadro 6. Superficies mínima y máxima de las viviendas protegidas según las CCAA". Página 80.

107 Precios máximos de las viviendas protegidas Página 85.

108 Ingresos máximos de los beneficiarios por Régimen de protección. Página 59.

109 Limitaciones administrativas a las actuaciones protegidas. Página 67.

a) Régimen especial: viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen concertado: viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, no exceda de 1,80 veces el MBE.

2. En el supuesto de promotores para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de un promotor individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el apartado anterior.

3. Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, para determinar su precio máximo de venta se estará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 10[110].

4. En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen. Dicho porcentaje será del 80 por ciento, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

5. Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se ubica en un ATPMS, según el régimen de protección al que pertenezcan.

Artículo 33. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta.

Los promotores de viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y calificadas provisionalmente como protegidas, podrán obtener préstamos convenidos que, además de las características generales establecidas en el artículo 12 de este Real Decreto, reunirán las siguientes condiciones:

a) La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento de los precios o valores calculados a efectos de financiación, a los que se refiere el artículo anterior. No será objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales

b) El plazo de amortización de los préstamos convenidos será de 25 años como mínimo.

c) El periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatros años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la CA y el acuerdo de la EC.

[110] Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo y el de un trastero. Las superficies útiles computables serán, como máximo, de 25 o 20 m² para los garajes y anejos, de 8 m² para los trasteros, y de 3 o 5 m² para aparcamiento de motocicletas, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, (en la Comunidad de Madrid y en la vivienda concertada de Asturias el 50%).

d) El promotor podrá convenir con la EC el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión y de la evolución de las compraventas o de las adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses. El incumplimiento de estos plazos, salvo que medie justa causa, permitirá resolver el contrato, con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas, en su caso.

Artículo 34. Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezcan las CCAA.

2. Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección."

7.1.c. Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

Los alojamientos protegidos constituyen una solución de acceso temporal a la vivienda para colectivos específicos. En primer lugar para procurar un alojamiento social, de carácter urgente, a los colectivos especialmente vulnerables. También se dirigen a grupos que precisan una estancia temporal por motivo de estudios, trabajo, investigación, etc.

Los promotores de alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de Régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables; o de Régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

Alojamientos protegidos para personas especialmente vulnerables

Se considera prioritaria la promoción de alojamientos para los siguientes colectivos: Unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces IPREM, jóvenes menores de 35 años y personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, afectados por situaciones catastróficas, personas dependientes y las familias que las tengan a su cargo, personas separadas o divorciadas, personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social[111].

Alojamientos protegidos para otros colectivos específicos

Se consideran también financiables las promociones de alojamientos destinadas a personas relacionadas con la comunidad universitaria, investigadores y científicos. Los beneficiarios de los Alojamientos protegidos deberán acreditar ingresos familiares por debajo de 4,5 veces IPREM, que se puede ponderar para los colectivos con protección preferente.

[111] Colectivos de protección preferente del artículo 1.2 del PEVR, ampliados por las CCAA. Página 52.

Condiciones de la financiación del PEVR al promotor de alojamientos protegidos

1.- Condiciones de los alojamientos.

2.- Renta máxima del arrendamiento en alojamientos protegidos.

3.- Gastos que se podrán repercutir al inquilino y tributación indirecta.

4.- Ayudas a la promoción de alojamientos.

5.- Gestión de los alojamientos protegidos.

Condiciones de los alojamientos

La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada. Podrán edificarse sobre suelos a los que el planeamiento urbanístico atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos, siendo de gran interés social aquellos que se puedan promocionar en suelo dotacional público, constituyendo en estos casos una dotación pública, como un equipamiento más a disposición de los ciudadanos. Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

El número de alojamientos por edificio estará determinado por la normativa propia de las CCAA. La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 m^2 por persona, con un máximo de 45 m^2. Hasta un 25% de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 m^2, con el fin de alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor. La superficie útil destinada a servicios comunes o asistenciales no podrá exceder del 30% de la superficie útil total de los alojamientos.

El régimen de ocupación será el de arrendamiento protegido.

Programa de necesidades de los alojamientos

A modo de ejemplo se describen algunos programas de necesidades que podrían integrar el proyecto de los alojamientos.

Programa de necesidades de los alojamientos		
Unidad	Superficie Útil unidad	Programa
Individual / doble	30 m^2	Salón 16 m^2. Cocina integrada 2 m^2. Dormitorio 9 m^2. Baño 3 m^2
Múltiple	45 m^2	Salón 18 m^2. Cocina 5 m^2. Dormitorio 10 m^2. Dormitorio 8 m^2. Baño 4 m^2
Individual / doble adaptada minusválidos	36 m^2	Salón 16 m^2. Cocina integrada 2 m^2. Dormitorio 10 m^2. Baño 8 m^2
Múltiple adaptada minusválidos	54 m^2	Salón 18 m^2. Cocina 5 m^2. Dormitorio 10 m^2. Dormitorio 8 m^2. Baño 8 m^2
Unidad familiar de varios miembros (Personal investigador, profesores, alumnos, etc.)	90 m^2	Salón-comedor 30 m^2. Cocina 12 m^2. Dormitorio 12 m^2. Dormitorio 10 m^2. Dormitorio 8 m^2. 2 Baños 18 m^2

Rentas máximas del arrendamiento en alojamientos protegidos

La renta máxima anual será el 4,5% del precio máximo de referencia del alojamiento (758 euros/m^2 útil x 1,6), que se podrá incrementar por la ubicación de los alojamientos en un ATPMS. La renta máxima debe figurar en la calificación provisional de la vivienda, también debe figurar en el visado del contrato de arrendamiento, y podrá actualizarse anualmente según el IPC[112].

Las Rentas se incrementarán según el ATPMS, en los siguientes porcentajes:

Grupo	Incremento por ATPMS
A	60 %
B	30 %
C	15 %

Gastos que se podrán repercutir al inquilino y tributación indirecta

Además de la renta correspondiente, podrán repercutirse al inquilino los gastos que permita la legislación vigente por los servicios prestados, hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años de Régimen concertado, y podrán imputarse además la parte de superficies comunes, de acuerdo con el artículo 36.5 de la segunda modificación del PEVR. Las cuantías máximas de las rentas no incluyen la tributación indirecta de las que sean objeto.

[112] IPC. Índice de Precios al Consumo. Su variación se detalla en las estadísticas oficiales publicadas por el INE. Se puede consultar en la página www.ine.es.

Ayudas a los alojamientos protegidos

Los promotores de alojamientos percibirán el mismo régimen de ayudas que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de Régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables; o de Régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos, con cuantías diferentes en las subvenciones.

Para la percepción de las ayudas será necesario el acuerdo de la Comisión bilateral, a partir de la propuesta según el modelo de Ficha 2 que se recoge al final de este apartado.

Préstamo convenido

a) La cuantía máxima del préstamo podrá ser de hasta el 80% del precio máximo de referencia que corresponda, calculado a partir de la superficie útil computable a efectos de financiación, según el procedimiento de cálculo que se desarrolla en la página 99.

b) El plazo de amortización será como mínimo de 25 años.

c) El tipo de interés se podrá negociar con le Entidad financiera colaboradora. Con la modificación del RD. 1713/2010, se amplía la horquilla del diferencial, que deberá estar dentro como mínimo del 0,25 % y hasta un máximo del 2,25 %, sobre el euríbor, a partir del 19 de diciembre, anteriormente la horquilla tenía como techo el 1,25, desde mayo de 2009.

c) El periodo de carencia en el pago de intereses de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los 4 años desde la formalización del préstamo. Este periodo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma y el acuerdo de la Entidad financiera colaboradora.

Subsidiación del préstamo convenido

La subsidiación de los préstamos convenidos se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Especialmente vulnerables	Otros colectivos. Estudiantes, etc.
Duración máxima de la subsidiación (años)	25	25
Cuantía de la subsidiación (euros/año/10.000 euros de préstamo)	350	250

Subvención al promotor de alojamientos protegidos

Subvención al promotor de alojamientos hasta 31 de diciembre de 2010		
Subvención al promotor de alojamientos protegidos	Especialmente vulnerables	Otros colectivos. Estudiantes, etc.
Cuantía (euros/m² útil)	500	320

Subvención al promotor de alojamientos a partir de 1 de enero de 2011		
Subvención al promotor de alojamientos protegidos	Especialmente vulnerables	Otros colectivos. Estudiantes, etc.
Cuantía (euros/m² útil)	300	190

Estas cuantías no tendrán incremento por estar ubicados en un ATPMS, a diferencia de la Promoción para arrendamiento protegido.

Fase transitoria de las cuantías de la subvención

De acuerdo con la Disposición transitoria 1.2 del RD 1713/2010, los promotores de alojamientos protegidos, cuya promoción y financiación hayan sido objeto de acuerdos suscritos en Comisiones bilaterales de seguimiento celebradas con anterioridad al 1 de enero de 2011, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones establecidas antes de su modificación.

Anticipo de las subvenciones

A propuesta de las CCAA, el Ministerio podrá autorizar que se anticipe al promotor de viviendas protegidas para arrendamiento, la percepción de hasta el 50% de la subvención, previa certificación del inicio de las obras. Dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros 5 años, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general.

Las cantidades anticipadas deberán estar avaladas, o garantizadas por otro medio admisible en derecho, que asegure su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención. Con la segunda modificación del PEVR se restringe esta posibilidad a que haya disponibilidad presupuestaria en el Ministerio o a que las CCAA adelanten este dinero con fondos propios.

Gestión de los alojamientos protegidos

Se podrán autorizar diversos modelos de gestión, pública o privada, según el siguiente cuadro.

Promotores y gestores de los alojamientos protegidos		
Entidad	Ventajas	Desventajas
Sociedad pública estatal	- Economías de escala - Gestión del presupuesto - Flexibilidad para adaptar plazos a las necesidades presupuestarias	- Falta de experiencia - Posible conflicto entre las partes que ejecuten el proyecto (Gestor de proyecto, constructor) - Posible conflicto en la adaptación del proyecto a las diferentes universidades - El endeudamiento puede no estar autorizado - Dificultad para gestionar la admisión de alumnos
Sociedad pública autonómica	- Gestión del presupuesto - Adaptación local	- Falta de experiencia - Posible conflicto entre las partes que ejecuten el proyecto (Gestor de proyecto, constructor) - El endeudamiento puede no estar autorizado - Falta de economías de escala en algunas comunidades - Dificultad para gestionar la admisión de alumnos
Sociedad pública local	- Gestión del presupuesto - Adaptación local	- Falta de experiencia - Posible conflicto entre las partes que ejecuten el proyecto (Gestor de proyecto, constructor) - El endeudamiento puede no estar autorizado - Falta de economías de escala - Dificultad para gestionar la admisión de alumnos
Universidad	- Control absoluto sobre el proyecto	- Falta de experiencia e imposibilidad de replicar el proyecto - Posible conflicto entre las partes que ejecuten el proyecto (Gestor de proyecto, constructor) - Conflicto interno en la definición de requisitos - Falta de economías de escala - Alejamiento de la misión de la universidad
Sociedad especializada (Pública o privada)	- Experiencia en la gestión de viviendas en alquiler - Economías de escala - Posibilidad de replicar innovaciones en distintos centros con mayor velocidad - Garantía sobre los resultados	- Menor control sobre el proyecto de parte de las universidades - Dificultad para gestionar la admisión de alumnos

Ficha 2. Acuerdo para la promoción de alojamientos protegidos

CÓDIGO ACTUACION (REF Mº)		REFª CCAA		
MUNICIPIO		PROVINCIA		
DENOMINACION DE LA ACTUACIÓN				
FECHA DE SOLICITUD DE LAS AYUDAS				
TIPO DE COLECTIVO				

Colectivos especialmente vulnerables u Otros colectivos específicos

Nº DE ALOJAMIENTOS	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
SUPERFICIE ÚTIL ALOJAMIENTOS	
SUPERFICIE ÚTIL ELEMENTOS COMUNES	
NÚMERO Y SUPERFICIE ÚTIL DE GARAJES VINCULADOS	

Superficie útil protegida máxima: Art. 35.3 d) Elementos comunes < 30% Superficie Alojamientos según Art 35.3 c 3ª ≥ Sup. mín. alojamientos individuales

PRESUPUESTO PROTEGIDO ACTUACIÓN		SUBVENCIÓN MINISTERIAL	

	COSTE ACTUACION	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN COM. AUT.	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO	APORTACION OTRAS ADMTNS.	APORTACION PROMOTOR
% PARTICIPACIÓN						

ANUALIDAD	MINISTERIO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMINISTRACS.	PROMOTOR / PARTICULARES
2009					
2010					
2011					
2012					
TOTAL					

Observaciones:	
En ciudad a: día de mes de año	
Nombre y Apellidos	
SERVICIO COMPETENTE	

Ayudas autonómicas para los alojamientos protegidos

Cantabria

Cantabria, con cargo a sus presupuestos reconocerá ayudas complementarias al promotor de alojamiento protegidos en las cuantías siguientes:

€/m² de alojamiento	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
De nueva construcción	250	160
Procedente de rehabilitación	500	320

"Sección 3ª. Programa de promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

Artículo 35. Características básicas y superficies

1. Los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente a que se refieren las letras a), c), d), e), f), g), j), k), l) y m) del apartado 2 del artículo 1.

2. Los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

3. Los alojamientos acogidos a este programa deberán reunir las siguientes condiciones:

a) La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada, según dispongan las CCAA.

b) Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

c) Los alojamientos tendrán las siguientes características:

1º. Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

2º. El número de alojamientos por edificio estará determinado por la normativa propia de las CCAA.

3º. La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

d) A efectos de financiación por el Plan, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

e) A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las

viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, en el caso de los colectivos específicos.

Artículo 36. Condiciones de uso y gestión

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento protegido, según lo dispuesto en este real decreto, o cualquier otro que autorizara la CA correspondiente.

2. En aquellos supuestos que, en su caso, determinen las CCAA, los ocupantes de los alojamientos podrán disponer de otra vivienda.

3. La duración del contrato de alquiler o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos se atendrá a lo que las CCAA dispongan al efecto.

4. Estos alojamientos deberán destinarse a albergar a colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, según sea el caso, durante todo el plazo de duración del régimen de protección pública.

5. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, para otros colectivos. Podrá imputarse a efectos de rentas la superficie adicional a que ese refiere el artículo 35.3 d), cuyo precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

6. La prestación de los servicios comunes o asistenciales que las CCAA establezcan para los ocupantes de los alojamientos, podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen concertado.

Artículo 37. Financiación de la promoción de alojamientos protegidos

1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos, en cuanto a préstamo convenido y posibilidad de subsidiación.

Además, podrán obtener la siguiente subvención por metro cuadrado de superficie útil:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m2 útil)	300	190

La subvención se aplicará exclusivamente a los metros cuadrados útiles computables de alojamiento, así como a la superficie útil computable a efectos de financiación destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, a que se refiere el artículo 35.3, d). No se incluirán superficies útiles de ningún otro tipo de anejo.

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.

3. Los promotores podrán renunciar a la obtención de un préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.”

7.2. AYUDAS A LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS

Los demandantes de viviendas podrán ser en alquiler o en compra, inquilinos o adquirentes. Las ayudas son de carácter personal, y pretenden facilitar ambas vías de acceso a la vivienda. La diferencia entre ayuda personal, o subvenciones personales, subjetivas, es que estas van dirigidas a la demanda de viviendas, y tienen en cuenta las condiciones personales del demandante, frente a las ayudas a viviendas protegidas dirigidas a la oferta de viviendas protegidas que se van a poner en el mercado para su posterior adjudicación, según las condiciones establecidas en el Programa anterior.

Inquilinos

Las ayudas a inquilinos son prioritarias en el PEVR, ya que el impulso al alquiler en España es un importante objetivo estratégico, que se complementa con la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes. Para poder obtener las ayudas, el solicitante deberá ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, libre o protegida, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, y tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces IPREM, computándose los ingresos de los titulares del Contrato de arrendamiento.

Adquirentes de viviendas

Son adquirentes las personas que compran las viviendas protegidas o libres, de obra nueva, segunda mano o vivienda usada, o provenientes de la rehabilitación o renovación urbana. También son adquirentes los adjudicatarios, miembros de cooperativas, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada, quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción de compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción, y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Primer acceso a la vivienda

Las personas que nunca han sido titulares en propiedad de una vivienda, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente, que se denominan beneficiarios de primer acceso a la vivienda, que cumplan las condiciones que se describen a continuación.

El artículo 40.3 desarrolla el concepto de "primer acceso" a la vivienda protegida, que además de la condición inicial, de no haber sido titular de ninguna vivienda anteriormente a la que se solicita, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables, por ejemplo por actuaciones urbanas o por sentencia judicial de separación matrimonial; no se posea una vivienda o derecho sobre ella, cuyo valor no exceda del 25 % de la vivienda que se pretende adquirir, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Además, los ingresos máximos del adquirente no superarán los 4,5 veces IPREM, que en Planes anteriores se fijaba en 3,5 veces IPREM.

7.2.a. Ayudas a inquilinos

Para aquellos inquilinos, con ingresos familiares de los titulares del Contrato de arrendamiento que no excedan 2,5 veces IPREM, se podrá conceder una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40% de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda y por año, - 266,66 euros al mes - , con una duración máxima de 2 años.

Tendrán prioridad para recibir esta subvención los colectivos con derecho a protección preferente[113], del artículo 1.2. del PEVR.

Esta ayuda se puede recibir en alquiler protegido o libre, y antes o después de la misma, se puede haber percibido la Renta Básica de Emancipación, con la condición de que la vivienda constituya el domicilio habitual y permanente del beneficiario.

Limitaciones a los beneficiarios de las ayudas

1. No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda protegida o libre, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares.

Si son titulares de otra vivienda, no será una limitación si han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o si el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no excede del 40% del precio de la vivienda que se pretende alquilar. Este valor se elevará al 60% en los casos de beneficiarios de protección preferente.

2. Estar inscrito en un registro público de demandantes.

3. Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan, en su caso, las CCAA.[114]

4. No haber obtenido la ayuda en los 5 años anteriores.

5. La no existencia de relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

[113] Colectivos con derecho a protección preferente. Página 52.

[114] Ingresos mínimos para el acceso en compra o alquiler. Página 60.

Algunas Comunidades Autónomas han creado ayudas al alquiler distintas de la del PEVR, con presupuesto y normativa propia, que se describen en el Capítulo 2 de las ayudas autonómicas.

Algunas CCAA han modificado, de acuerdo con el artículo 31.5, el plazo e importe de esta ayuda, incrementado, con fondos propios, el plazo máximo de la ayuda a 5 años, como Aragón y Cantabria; o a 4 años como Extremadura, y otras han incrementado el importe para colectivos preferentes, como en el caso de Asturias y Cantabria.

Asturias

La cuantía mensual de la subvención es la siguiente:

a) El 60%, si los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar no exceden de una 1,5 veces IPREM.

b) El 40%, si los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar se encuentran entre 1,5 y 2,5 veces IPREM (La del PEVR).

Además de un incremento del 10% para los grupos de atención preferente.

La duración máxima de esta subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

Cantabria

Subvención adicional de un incremento del 10% para los grupos de atención preferente. Importe anual: 3.520 euros, importe mensual de 293,33 euros.

Extremadura

Subvencionará el importe de la ayuda correspondiente a la renta de la tercera y cuarta anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que se hubiese obtenido la ayuda estatal para las dos primeras anualidades y se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.

"CAPÍTULO 2

EJE 2: AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDAS

Sección 1ª. Programa de ayudas a los inquilinos

Artículo 38. Condiciones de los beneficiarios

1. Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las CCAA.

c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el apartado 2 del artículo 1 de este RD, y los que determinen las CCAA.

3. No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las CCAA.

b) Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre. (Modificado por el RD. 366/2009, de 20 de marzo.)

c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

Artículo 39. Cuantía y gestión de la ayuda

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las CCAA, con cargo a sus presupuestos.

4. La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las CCAA, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

5. Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las CCAA."

7.2. Adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas

Las ayudas a adquirentes de viviendas serán tanto para vivienda de obra nueva como para vivienda usada; en primer acceso, a través del alquiler con opción de compra, una vez vencido el plazo de 10 años mínimo del PEVR; así como viviendas procedentes de rehabilitación o renovación urbana, o por acceso diferido a la propiedad, de acuerdo con la Disposición transitoria 1.2 d)[115].

Ingresos mínimos para adquirentes de viviendas protegidas. Criterio de esfuerzo económico.

En el primer punto de la Exposición de motivos se propone como criterio de esfuerzo económico máximo razonable, que deberían soportar los ciudadanos que pretendan adquirir una vivienda protegida en función de sus ingresos familiares, debería estar en torno a una tercera parte de sus ingresos, que les permita afrontar el pago de la vivienda y, por debajo de estos ingresos, deberían acceder a una vivienda a través del mercado del alquiler.

Los límites de ingresos mínimos para el acceso a una vivienda protegida en propiedad, criterio de esfuerzo económico, desarrollados por las CCAA se detallan en el "Cuadro 5. Ingresos mínimos para el acceso en propiedad" [116] .

Ingresos máximos de los solicitantes

Los solicitantes de ayudas para adquirir una vivienda protegida deberán tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad, ingresos que se han ampliado a 7 veces IPREM limitando la ayuda al préstamo convenido y la Ayuda estatal directa a la entrada hasta 31 de diciembre de 2010, por el RD. 1961/2009, de primera modificación del PEVR.

A partir del 1 de enero de 2011, los adquirentes de viviendas protegidas, con ingresos inferiores a 6,5 veces IPREM, tendrán derecho al préstamo convenido y la subsidiación del mismo, habiendo sido suprimida la AEDE a partir de ese momento, teniendo, como medida compensatoria un nuevo plazo de 5 años adicionales en la subsidiación del préstamo convenido.

Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido

[115] Con la modificación del RD. 1961/2009 de 18 de mayo.

[116] "Cuadro 5. Ingresos mínimos para el acceso a la vivienda en propiedad". Página 60.

privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25% del precio de la vivienda que se pretende adquirir. No obstante podrán acogerse a estas ayudas financieras, las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, las mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo y los afectados por situaciones catastróficas.

Adquirentes de viviendas usadas

Las viviendas libres, protegidas o procedentes de rehabilitación, que se vendan en segunda o posterior trasmisión, pueden tener ayudas para sus compradores, sin que conlleve necesariamente la calificación de dichas viviendas. También se consideran viviendas usadas las viviendas libres de nueva construcción que se adquieran cuando haya transcurrido como mínimo 1 año desde la obtención de la licencia de primera ocupación o certificado final de obra. Son actuaciones protegidas que se autorizan por las CCAA en expedientes de ayudas a los beneficiarios que las adquieren, para las que se deben cumplir determinados requisitos.

Viviendas usadas

Se podrán beneficiar de las ayudas del plan aquellos adquirentes que compren una vivienda usada, protegida o libre. Este tipo de actuación se podrá autorizar sobre viviendas usadas, que son, como ya se ha indicado, aquellas en las que ha transcurrido 1 año desde su construcción. Por motivo del importante problema del stock actual de viviendas nuevas sin vender en España, esta limitación temporal no es de obligado cumplimiento para las viviendas del Stock, que serán según el PEVR, en la Disposición transitoria 1.2 c), las que tengan licencia de obras concedida antes del 1 de septiembre de 2008. Este requisito se prorrogó en el RD. 1961/2009, a aquellas que tuvieran la licencia de obras anterior al 1 de septiembre de 2009. Estas viviendas deberán adquirirse por debajo del precio máximo establecido para la vivienda usada.

Precio de vivienda usada

El precio de adquisición deberá estar por debajo del máximo para vivienda protegida, que es el de Régimen concertado, si bien como vivienda usada, las Comunidades Autónomas podrán fijar un precio máximo superior[117].

[117] Precios máximos de las viviendas protegidas. Página 85.

Recalificación de viviendas de promociones libres a viviendas protegidas

A fin de facilitar la comercialización de las viviendas de obra nueva sin vender por los promotores, se han tomado medidas de carácter coyuntural, en las Disposiciones transitorias del Plan y prorrogadas por el RD. 1961/2009, durante los años 2009 y 2010, facilitando que los promotores puedan calificar como protegidas viviendas que se han construido como libres, y flexibilizando el requisito del año mínimo para ser consideradas como usadas y, de esta forma, los potenciales compradores tendrán derecho a las ayudas de adquirentes de viviendas.

Aquellas viviendas resultantes de una promoción de viviendas libres, podrán calificarse como protegidas, de acuerdo con la Disposición transitoria 1.2 a). Deben ser viviendas provenientes del stock de vivienda nueva sin vender, que el Plan establece que son las que tengan licencia de obras anterior al 1 de septiembre de 2008. Este requisito se prorrogó por el RD. 1961/2009, de 18 de diciembre, a aquellas con licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, siempre que cumplan con las condiciones fijadas por el Plan y su adaptación por las Comunidades Autónomas en cuanto a calificación de viviendas protegidas: superficies máximas, precios máximos, niveles de ingresos de los beneficiarios en función del régimen de calificación[118] y plazos mínimos de protección[119].

[118] Ingresos máximos de los beneficiarios por Régimen de protección. Página 59.

[119] Limitaciones administrativas a las actuaciones protegidas. Página 67.

7.2.b Ayudas a los adquirentes de vivienda nueva o usada

Las ayudas a los adquirentes consistirán en:

- Préstamo convenido
- Subsidiación del préstamo convenido
- AEDE. Para préstamos autorizados hasta el 31 de diciembre de 2010
- Subvención a la vivienda de protección oficial de promoción pública

Préstamo convenido para la adquisición de vivienda

Se podrá obtener el préstamo convenido directamente de una Entidad financiera colaboradora (préstamo directo), o por subrogación en el préstamo del promotor acogido al PEVR, y que tiene las siguientes características:

Duración mínima: 25 Años de amortización o plazo mayor, previo acuerdo con la Entidad financiera colaboradora.

El límite inferior del préstamo será del 60% del precio de compra-venta para poder obtener AEDE, si es en fecha anterior al 31 de diciembre de 2010.

Tipo de Interés. Podrá ser fijo o variable. El tipo será el euríbor publicado el mes anterior a la formalización del préstamo, más un diferencial que será:

- Diferencial mínimo: 0,25 %.
- Diferencial máximo: 1,25 %.

Sistema de Amortización: Método francés de cuotas constantes.

Ayuda: No tiene comisiones y se fija un tipo de interés máximo.

Subsidiación de la cuota de préstamos convenidos

Consiste en financiar anulamente, en los pagos mensuales, una cuantía fija por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose a las fracciones de dicha cantidad, en función del nivel de ingresos y del tipo de actuación protegida, hasta 4,5 veces IPREM. La cuantía será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas de amortización de capital e intereses (o solo intereses en caso de carencia) en cada vencimiento de cada cuota.

En préstamos a adquirentes, la duración de la ayuda es de 5 años, inicialmente renovable otros 5 mediante resolución de la Comunidad Autónoma. La segunda modificación del PEVR, según el RD. 1713/2010, suprime la AEDE, autorizando, como medida compensatoria, un nuevo plazo de 5 años adicionales en la subsidiación del préstamo convenido, siempre que se mantengan las condiciones del beneficiario, con ingresos inferiores a 4,5 veces IPREM.

Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE). Hasta 31 de diciembre de 2010

Consiste en una subvención a fondo perdido que se abonará por la Entidad financiera colaboradora a los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, con actuación calificada y con préstamo autorizado antes del 31 de diciembre de 2010[120], que cumplan los siguientes requisitos:

- Que adquieran viviendas protegidas en Régimen general, especial o viviendas usadas con ingresos familiares inferiores a 7 veces IPREM.

- Los adquirentes o adjudicatarios deben cumplir con el requisito de primer acceso a la vivienda en propiedad: Que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60% del precio de la vivienda y la cuantía del capital pendiente de este no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del periodo de amortización. Aplicable para viviendas de Régimen general (en Madrid Precio básico), Régimen especial y Vivienda usada.

La cuantía de ayuda se describe en el Cuadro 17, y se incrementará por la situación de la vivienda en un Ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS), si es de Grupo A en 1.200 euros, Grupo B en 600 euros y Grupo C en 300. Además existe la posibilidad de una ayuda adicional AEDE por algunas CCAA. (Cuadro 18).

Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública

Según la Disposición adicional tercera, el Ministerio continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las CCAA, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80% del pago total a efectuar por la vivienda.

[120] En el caso de Cooperativas, si el titular de la promoción ha obtenido el préstamo convenido a 31 de diciembre de 2010.

El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el Tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Cuantía total de las ayudas

Las ayudas previstas en el PEVR se suman las ayudas complementarias en la adaptación del Plan por las CCAA, a que tenga derecho el beneficiario en cada caso, en función de sus circunstancias personales y familiares.

Cuantías de la Subsidiación

Cuadro 16. Cuantía de la subsidiación del préstamo convenido a los adquirentes

IPREM	Cuantía fija por cada 10.000 euros de préstamo Convenido (General)	5 primeros años Familia numerosa, monoparental con hijos, familiares con dependientes, discapaciad.	Duración (* Años)
< 2.5	155	155	5 (renovables otros 5 + 5)
2,5 – 3,5	80	113	5 (renovables otros 5 + 5)
3,5 – 4,5	60	93	5 (renovables otros 5 + 5)

(*) Años. Hasta el 31 de diciembre de 2010 solo será renovable por un periodo de 5 años.

Cuantías de la AEDE

Cuantía total de la ayuda:
Cuantía del PEVR (Cuadro 17) + Cuantía adicional de las CCAA (Cuadro 18)

Cuadro 17. Cuantías de la Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE). Hasta el 31/12/2010[121]

	IPREM	General	Jóvenes, menores de 35 años	Familias Numerosas, Monoparentales con hijos, Dependientes, Discapacitados y fam. a su cargo	Violencia de Género, Víctimas de terrorismo, Separados, Divorciados
Municipios sin ATPMS	≤ 2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
	2,5 – 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
	3,5 – 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000
	4,5 - ≤ 7	4.500	5.400	7.200	6.300
ATPMS Grupo A	≤ 2.5	9.200	10.200	13.200	12.200
	2,5 – 3,5	8.200	9.200	11.200	10.200
	3,5 – 4,5	6.200	7.200	9.200	8.200
	≤ 7	5.700	6.600	8.400	7.500
ATPMS Grupo B	≤ 2.5	8.600	9.600	12.600	11.600
	2,5 – 3,5	7.600	8.600	10.600	9.600
	3,5 – 4,5	5.600	6.600	8.600	7.600
	≤ 7	5.100	6.000	7.800	6.900
ATPMS Grupo C	≤2.5	8.300	9.300	12.300	11.300
	2,5 – 3,5	7.300	8.300	10.300	9.300
	3,5 – 4,5	5.300	6.300	8.300	7.300
	≤ 7	4.800	5.700	7.500	6.600

[121] Según el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

Cuadro 18. Cuantías de la AEDE que incrementan las CCAA

Comunidad Autónoma / Ámbitos territoriales		IPREM	General	Jóvenes, menores de 35 años	Familias Numerosas, Monoparentales, Dependientes, Discapacitados	Violencia de Género, Víctimas de terrorismo, Separados, Divorciados
Andalucía	ATPMS C	≤ 1,5 (1,7)	5.000 - 9000	5.000	-	-
	AG 1 – AG 2		3.600 - 7.000	3.600		
	ATPMS C	1,5 – 2 (1,7)	5.000	9.000		
	AG 1 – AG 2		3.600	7.000		
Aragón		-	-	-	-	-
Asturias		≤ 2,5 – < 3,5	8.000 / 6.000 - 1.200	-	-	-
Baleares		≤ 3,5	10 % 8.000	10.000	10.000	10.000
		3,5 – 4,5	10 % 8.000	10.000	10.000	10.000
Canarias		≤ 2,5	6.400	12.800	-	-
		2,5 – 3,5	3.000	6.000	-	-
		3,5 – 4,5	1.500	3.000	-	-
Cantabria		-	-	-	2.500 (*)	2.500 (*)
Castilla - La Mancha	ATPMS B	≤ 1,5	12.000 - 22.000 - 5.000	20.500 – 31.500 – 5.500	22.000 – 33.000 – 6.000	22.000 – 33.000 – 6.000
	ATPMS C		11.000 - 18.000 - 4.000	18.500 - 26.500 - 4.500	20.000 - 28.000 - 5.000	20.000 - 28.000 - 5.000
	AG 1		10.000 - 12.000 - 3.000	16.500 - 19.000 - 3.500	17.500 - 20.500 - 4.000	17.500 - 20.500 - 4.000
	AG 2		9.000 - 10.000 - 2.000	15.000 - 16.500 - 2.500	15.500 - 17.500 - 3.000	15.500 - 17.500 - 3.000
	ATPMS B	1,5 a 2,5	4.500 - 5.500 - 4.000	5.500 - 6.500 - 4.500	6.500 - 7.500 - 5.000	6.500 - 7.500 -5.000
	ATPMS C		3.500 - 4.500 - 3.000	4.500 - 5.500 - 3.500	5.500 - 6.500 - 4.000	5.500 - 6.500 - 4.000
	AG 1		3.000 - 4.000 - 2.000	4.000 - 5.000 - 2.500	5.000 - 6.000 - 3.000	5.000 - 6.000 - 3.000
	AG 2		2.000 - 3.000 - 1.000	3.000 - 4.000 - 1.500	4.000 - 5.000 - 2.000	4.000 - 5.000 - 2.000

Cuadro 18. Cuantías de la AEDE que incrementan las CCAA

Comunidad Autónoma / Ámbitos territoriales	IPREM		General	Jóvenes, menores de 35 años	Familias Numerosas, Monoparentales, Dependientes, Discapacitados	Violencia de Género, Víctimas de terrorismo, Separados, Divorciados
Castilla y León	-		-	-	-	-
Cataluña	-		-	-	-	-
Ceuta	-		-	-	-	-
Extremadura	≤ 2.5		3.000	4.000	7.000	7.000
	2,5 – 4,5		2.000	3.000	5.000	5.000
Galicia	≤ 2.5		2.000	2.000	2.000 – 4.000	2.000
	2,5 – 4,5		-	2.000	2.000 – 4.000	2.000
La Rioja	-		-	-	-	-
Madrid	-		-	-	-	-
Melilla	-		-	-	-	-
Murcia	-		-	-	-	-
C. Valenciana	≤2.5		7.500	10.500	9.500 (+ 1.000)	8.500
		ATPMS A	8.700	11.700	10.700 (+ 1.000)	9.700
		ATPMS B	8.100	11.100	10.100 (+ 1.000)	9.100
		ATPMS C	7.800	10.800	9.800 (+ 1.000)	8.800
	2,5 – 3,5		5.000	8.000	7.000 (+ 1.000)	6.000
		ATPMS A	6.200	9.200	8.200 (+ 1.000)	7.200
		ATPMS B	5.600	8.600	7.600 (+ 1.000)	6.600
		ATPMS C	5.300	8.300	7.300 (+ 1.000)	6.300
	3,5 – 4,5		2.500	5.500	4.500 (+ 1.000)	3.500
		ATPMS A	3.700	6.700	5.700 (+ 1.000)	4.700
		ATPMS B	3.100	6.100	5.100 (+ 1.000)	4.100
		ATPMS C	2.800	6.800	4.800 (+ 1.000)	3.800

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

Comunidad Autónoma / Ámbitos territoriales		IPREM	General	Familias Numerosas, Monoparentales, Dependientes, Discapacitados
Andalucía	Régimen especial y joven en venta			
	ATPMS C	≤ 1,5	5.000	9.000 familias 5 ó más miembros
	AG 1 – AG 2	(1,7)	3.600	7.000 familias 5 ó más miembros
	Régimen general			
	ATPMS C	1,5 – 2	–	5.000 familias 5 ó más miembros
	AG 1 – AG 2		–	3.600 familias 5 ó más miembros

Subsidiación autonómica. Además de AEDE se incrementa la subsidiación.

Menos de 1,5 veces IPREM:
- Ayuda de 300 euros por cada 10.000 euros de préstamo. Rég. especial y joven en venta;
- Ayuda de 115 euros por cada 10.000 euros de préstamo. Rég. general (hasta 1,7 veces IPREM).

Desde 1,5 a 1,7 veces IPREM:
- Ayuda de 65 euros por cada 10.000 euros de préstamo. Reg. especial y joven en venta;
- Ayuda de 150 euros por cada 10.000 euros de préstamo. Reg. general. (Con condiciones especiales hasta 2 veces IPREM).

Préstamo joven: Incremento de la AEDE de 1.200 euros.

Cuando las viviendas se califican en el programa de vivienda joven en venta, pueden obtener las ayudas correspondientes al Régimen especial y además reciben una subvención del 3% del precio de la vivienda en concepto de IVA.

Asturias

Régimen general:
10% del precio de la vivienda y límite de 8.000 euros para menos de 2,5 veces IPREM.
7% del precio de la vivienda y límite de 6.000 euros para menos de 3,5 veces IPREM.

Autopromoción: 20% Presupuesto protegido, persona física individual.

Baleares

Hasta el 10% del precio de adquisición y con límite máximo de 8.000 euros para ingresos hasta 3,5 veces IPREM.

Hasta el 8% del precio de adquisición y con límite máximo de 8.000 euros para de 3,5 a 4,5 veces IPREM.

Jóvenes u otros colectivos de protección preferente: Hasta el 10% del precio de adquisición y con límite máximo de 10.000 para menos de 4,5 veces IPREM.

Ingresos de los adquirentes (Veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1.	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1.
≤ 2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2,5 ≤ 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3,5 ≤ 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000
≤ 7	4.500	5.400	7.200	6.300

Cantabria

La ayuda de 2.500 euros a los siguientes colectivos: Mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo, afectados por situaciones catastróficas, personas con movilidad reducida dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo.

Extremadura

Ayudas Autonómicas. Para ingresos familiares ponderados menores o igual a 2,5 o 3,5 veces IPREM.

Acceso vivienda nueva, usada adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio	General	Familias de especial protección
≤ 2,5 veces IPREM	3.000	7.000
>2,5 ≤ 3,5 veces IPREM	2.000	5.000

Cuando se trate de jóvenes en el caso de la cuantía general, esta subvención se incrementará en 1.000 euros.

Se considera familia o unidad de convivencia de especial protección a los siguientes grupos:

- Que cuenten con 2 o más hijos.

- La formada unicamente por el padre o la madre y el/los hijo/s.

- La integrada por, al menos, una persona dependiente o con discapacidad o con persona mayor de 65 años a su cargo.

- La que cuente con algún miembro víctima del terrorismo o que haya sufrido violencia de género, física o psicológica, y que necesite un nuevo hogar.

- Aquella que se encuentre en situación de exclusión social, acreditado por los servicios sociales de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Las ayudas autonómicas, unidas a la Ayuda estatal directa a la entrada u otras subvenciones, no podrán exceder, con carácter general, del 20% del precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso, ni del 22% tratándose de jóvenes o de familias numerosas.

Galicia

Incremento de 4.000 euros para familias numerosas de 5 o más hijos.

Incrementos de 2.000 euros y 4.000 euros, si acredita pertenecer a más de uno de los colectivos que se enumeran en el cuadro a continuación, la subvención será de 2.000 euros por cada circunstancia.

Subvenciones acumulables entre si y a las del PEVR.

Ayuda del 25% del precio de la vivienda con límite de 17.000 euros.

Personas con ingresos que no excedan de 1,5 veces IPREM y estén en casos siguientes: Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo. Emigrantes retornados en los 2 años anteriores al momento de la solicitud, en especial situación de necesidad. Subvenciones no acumulables.

<table>
<tr><td colspan="3">Galicia</td></tr>
<tr><td>- Unidades familiares con ingresos que no excedan de 2,5 veces IPREM.
- Con ingresos que no superen 4,5 veces IPREM:
o Personas que acceden por 1ª vez a una vivienda.
o Jóvenes menores de 35 años.
o Personas mayores de 65 años.
o Mujeres víctimas de violencia de género.
o Víctimas del terrorismo.
o Afectados por situaciones catastróficas.
o Familias numerosas de menos de 5 hijos.
o Familias monoparentales con hijos.
o Personas dependientes o con discapacidad reconocida y las familias que las tengan a su cargo.
o Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias.</td><td>Familias numerosas de 5 o más hijos.</td><td>• Personas con ingresos que no excedan de 1,5 veces IPREM en los casos siguientes:
• Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
• Emigrantes retornados en los 2 años anteriores al momento de la solicitud en especial situación de necesidad.</td></tr>
<tr><td>2.000 €</td><td>4.000 €</td><td>Ayuda del 25% del precio de la vivienda con el límite de 17.000 €</td></tr>
<tr><td colspan="2">Si acredita pertenecer a más de uno de estos colectivos la subvención será de 2000 € por cada circunstancia.</td><td rowspan="2">Subvenciones no acumulables</td></tr>
<tr><td colspan="2">Subvenciones acumulables entre si y a las del Estado</td></tr>
</table>

Cantabria

Incremento de 2.500 euros a colectivos preferentes e) Mujeres víctimas de la violencia de género,f) Víctimas del terrorismo., g) Afectados por situaciones catastróficas, j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, Con movilidad reducida, y m) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por la Comunidad Autónoma.

Castilla-La Mancha

Las tres cuantías que aparecen en cada celda corresponden por este orden a: Régimen especial - Régimen general - Régimen concertado, Precio tasado y VIPP. Igual para jóvenes y colectivos.

Para las personas con ingresos hasta 1,5 veces IPREM, la suma de las cuantías señaladas en la anterior tabla, junto a la AEDE estatal, no puede exceder el 20% del precio de la vivienda con carácter general, ampliable al 22% en el caso de personas jóvenes, o al 25% en el caso de colectivos. En caso de superación, se aminora la parte autonómica.

Para las personas con ingresos mayores de 1,5 veces IPREM y hasta 2,5 veces IPREM, la suma de dichas cuantías no puede exceder el 10% del precio de la vivienda con carácter general, ampliable al 12% en el caso de personas jóvenes, o al 15% en el caso de colectivos. De nuevo, en caso de superación, se aminora la parte autonómica.

Madrid

La ayudas del Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Plan de Vivienda de Madrid remite, en su Disposición adicional 1ª, a las del PEVR.

Murcia

Ayudas del Plan Regional que incrementan la AEDE.

Murcia	IPREM	Cuantías Generales	- Familias numerosas - Monoparental con hijos - Dependientes o discapacitados y sus familias	- Mujeres victimas de violencia - Víctimas terrorismo - Separados y divorciados al corriente pago pensiones
Jóvenes, menores de 35 años	1 ≤ 2,5	4.200	6.000	5.000
	2,5 ≤ 3,5	3.200	5.000	4.000
	3,5 ≤ 4,5	2.200	4.000	3.000
Mayores de 35 años	1 ≤ 2,5	3.000	4.800	3.800
	2,5 ≤ 3,5	2.000	3.800	2.800
	3,5 ≤ 4,5	1.000	2.800	1.800

Comunidad Valenciana

Incremento de 1.000 euros por cada hijo a partir del cuarto inclusive.

Fase transitoria de la percepción de la AEDE

De acuerdo con la Disposición transitoria 1.4 del RD 1713/2010, y sin perjuicio de la supresión de la AEDE a partir del 1 de enero de 2011, podrán obtener dicha ayuda estatal, según lo dispuesto en el PEVR:

a) Los adquirentes, de viviendas protegidas financiadas en el marco del PEVR que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, y reciban la conformidad del Ministerio.

b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011 y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

c) Los adquirentes de viviendas usadas que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas correspondientes a promociones en régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que la calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad al 1 de enero de 2011, y el titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes del 31 de diciembre de 2012, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio y las CCAA.

Se considera como convenido aquel préstamo concedido por una Entidad financiera colaboradora, cuya concesión sea notificada al Ministerio antes del 1 de enero de 2011, y que reciba conformidad por parte del Ministerio, incluso después de su entrada en vigor.

La notificación al Ministerio de las concesiones de préstamos se entenderá de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre Ministerio y entidades de crédito colaboradoras, para aplicación del Plan.

"Sección 2ª. Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas

Artículo 40. Condiciones de los solicitantes

1. Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas a que se refiere este real decreto, los solicitantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM (*), para poder obtener préstamos convenidos.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y límites mínimos de ingresos familiares para acceder a las ayudas financieras y préstamos convenidos previstos en este Real Decreto, en los casos y según las condiciones que establezcan las CCAA.

En cualquier caso, las CCAA establecerán las condiciones para garantizar que no se disfrute simultáneamente más de una vivienda.

3. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

4. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, podrán acogerse a estas ayudas financieras, las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), f) y j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto. Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Artículo 41. Financiación de la adquisición de vivienda

Las ayudas para la compra de una vivienda podrán ser:

1. Préstamos convenidos.

2. Subsidiación de los préstamos convenidos.

3. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).

Artículo 42. Préstamos convenidos a los adquirentes.

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

2. La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil de la vivienda, computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de

declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de viviendas en régimen de venta de derecho de superficie, la cuantía máxima será del 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de dicho derecho de superficie, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas, trastero y superficie adicional computable, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al adquirente, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor individual para uso propio.

A efectos de la determinación de los indicados precios y valores se estará a lo dispuesto en el artículo 10.

3. El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo. Cuando se trate de préstamos a adquirentes del derecho de superficie, la duración máxima del plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de la duración del período restante del derecho de superficie que se transmite.

4. Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 de este Real Decreto.

5. Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades. En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

6. En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de intereses correspondiente a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso ó tácito.

7. La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el órgano competente de la CA, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación establecida en este real decreto. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no deberán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda lo cancele previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

Artículo 43. Subsidiación de préstamos convenidos a los adquirentes

1. El Ministerio de Fomento subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad o en régimen de derecho de superficie a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

2. También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

3. La cuantía y los períodos de subsidiación serán los que se indican a continuación:

Ingresos de los adquirentes (Nº veces IPREM)	Subsidiación (euros/10.000 euros de préstamo)
Menor o igual a 2,5	100
Entre 2,5 y 3,5	80
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otros dos períodos de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período, inicial o renovado por primera vez, en el que se encuentre, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la condición de la ayuda según lo que establezcan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

3. Cuando se trate de colectivos incluidos en las letras a), h), i), j), del apartado 2 del artículo 1 de este Real Decreto, la cuantía de subsidiación correspondiente se incrementará en 55 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, si los ingresos familiares no excedieran de 2,5 veces el IPREM, o en 33 euros anuales, si dichos ingresos superan 2,5 veces pero no exceden de 4,5 veces el citado indicador, durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

4. Las cuantías abonadas por las entidades de crédito colaboradoras en concepto de subsidiación de préstamos convenidos, serán reintegradas por el Ministerio de Vivienda a dichas entidades, al contado y sin intereses, según se determine en los convenios de colaboración con las mismas.

Artículo 44. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE). Derogado por el artículo 1.21 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, a partir del 1/1/2011

1. La Ayuda Estatal Directa a la Entrada (en adelante AEDE) podrá ser obtenida por los adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

2. La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Se exceptúa el supuesto de fallecimiento de alguno de los titulares del préstamo convenido.

3. La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de los adquirentes (nº veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1.	Colectivos incluidos en las letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1.
$\leq$ 2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2,5 $\leq$ 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3,5 $\leq$ 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000
$\leq$ 7	4.500	5.400	7.200	6.300

4. Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS), las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS		
A	B	C
1.200	600	300

5. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá modificar las cuantías de la AEDE, en función de la evolución y perspectivas de los mercados de vivienda y financieros.

4. La cuantía de la AEDE para los adquirentes de viviendas protegidas o usadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de región ultraperiférica de la Unión Europea, se incrementará en 220 euros adicionales, salvo que la vivienda se encuentre ubicada en un ATPMS, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el apartado 4 de este artículo."

7.3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Las áreas de rehabilitación y renovación urbana tienen por objetivo la mejora de los tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, así como de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

Es preciso, para la consecución de los objetivos descritos, la implicación de los distintos niveles de la Administración. Los ayuntamientos, delimitando y proponiendo las áreas, solicitando su declaración de área de rehabilitación integral (ARI), a la comunidad autónoma, que promueve su financiación, que quedará comprometida con la firma de un acuerdo de la Comisión bilateral, normalmente con la participación del Ayuntamiento, que concede las licencias de obra y participa en las actuaciones sobre los espacios públicos previstas en cada Área.

Las ayudas a la rehabilitación de edificios van dirigidas a propietarios e inquilinos cuyos ingresos no superen el 6,5 veces IPREM, y tienen como objetivo en viviendas las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética; y en los elementos comunes de edificios, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad, eficiencia energética y la utilización de energías renovables. También se prevén obras complementarias en los espacios públicos, como las de urbanización, reurbanización y accesibilidad, el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas y alimentadas con energías renovables.

En el área deberá establecerse una oficina técnica de atención al ciudadano para recibir información y orientación sobre el proceso de rehabilitación en el barrio y facilitar la tramitación de las obras y subvenciones.

7.3.a. Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS)

Las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) son actuaciones para la recuperación de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, dirigidas a la rehabilitación de viviendas y edificios, la superación de infraviviendas, así como a la urbanización o reurbanización de sus espacios públicos, de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, y podrán obtener financiación dirigida a:

a) En viviendas, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

Las ARIs deberán haber sido declaradas por las CCAA. El perímetro declarado del ARI incluirá al menos 200 viviendas, aunque excepcionalmente esta cifra podrá ser inferior, en casos suficientemente motivados y acordados en la Comisión bilateral.

Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años.

Los conjuntos históricos deberán contar con un Plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las CCAA, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

Los municipios rurales tendrán menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo sostenible del medio rural.

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidas en el perímetro del ARI.

Los ingresos familiares de las personas que soliciten las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces IPREM, según determinen las CCAA, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de las viviendas de los edificios.

Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las CCAA.

Acuerdo de financiación por la Comisión bilateral

Para su financiación será preciso presentar una propuesta que incluirá una Memoria-programa, con los datos socio-económicos del área, las patologías y partidas de construcción a acometer en las obras de rehabilitación, las obras de reurbanización de la zona, así como el estudio de viabilidad económica de la actuación, entre otras determinaciones, de acuerdo con el artículo 48.4, del PEVR. Los datos básicos de la propuesta del ARI se recogen en la Ficha 3 de Propuesta de acuerdo a la Comisión bilateral.

Ayudas

Las ayudas consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.

Préstamos convenidos

El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración.

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 con el acuerdo de la entidad de crédito, y la conformidad de las CCAA.

Subvenciones

Se podrán conceder las siguientes subvenciones, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las CCAA.

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20% del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20% de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

En Centros históricos y Municipios rurales, las subvenciones serán:

a) La subvención media máxima se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50% del presupuesto protegido total del ARI.

b) La subvención para obras de urbanización y reurbanización tendrá un máximo del 30% del presupuesto de las obras, con el límite del 30% de la subvención.

Además se establece un subvención para el equipo técnico de información y gestión, que podrá llegar de hasta el 50% de su coste, con el límite del 5% del presupuesto protegido del ARI.

Los préstamos convenidos a la rehabilitación, podrán autorizarse hasta el importe total de la rehabilitación, con un período de amortización de 15 años y hasta 3 años de carencia.

Ficha 3. Propuesta de acuerdo de financiación de Área de Rehabilitación Integral (ARI)

TIPO DE ACTUACIÓN (1)			
		(1) Barrio degradado. Centro histórico. Centro urbano. Municipio rural	
CÓDIGO ACTUACION (REF Mº)		REFª CCAA	
MUNICIPIO		PROVINCIA	
DENOMINACION DEL AREA DE REHABILITACIÓN			
FECHA DE SOLICITUD DE LAS AYUDAS			
FECHA DECLARACIÓN ACTUACIÓN PROTEGIDA (2)			

(2) De no estar declarado puede optarse por declarar ARI al núcleo afectado en el mismo acto de firma del acuerdo. En este caso, indicar fecha de declaración: "Fecha del Acuerdo".

Nº TOTAL DE VIVIENDAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN	
Nº TOTAL DE EDIFICIOS/ BLOQUES SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN	
Nº TOTAL DE FASES PREVISTAS	
Nº DE FASE DE LA ACTUACIÓN	
Nº DE EDIFICIOS A REHABILITAR EN ESTA FASE	
Nº DE VIVIENDAS A REHABILITAR EN ESTA FASE	
SE TRATA DE UNA ACTUACIÓN EN UN CONJUNTO HISTÓRICO? SI / NO	

Si es una actuación sobre un Conjunto histórico:

FECHA DE DECLARACIÓN o INICIO EXPTE (art. 46.2. a)	
FECHA APROBACIÓN PLAN ESPECIAL (art. 46.2. b)	

PRESUPUESTO PROTEGIDO ACTUACIÓN

(4) La subvención ministerial para el equipo técnico de gestión no podrá exceder el 50% de su coste, ni el 5% del Presupuesto total Protegido del ARI (art. 48.6.c)

PRESUPUESTO PROTEGIDO ACTUACIÓN		SUBVENCIÓN MINISTERIAL	
REHABILITACIÓN		REHABILITACIÓN	
URBANIZACIÓN (en su caso)		URBANIZACIÓN (en su caso)	
EQUIPO TEC. GESTIÓN (en su caso)		EQUIPO TÉC. GESTIÓN (en su caso)	
TOTAL		TOTAL	

Ficha 3. Propuesta de acuerdo financiación de Área de Rehabilitación Integral (ARI).2

La participación de los intervinientes según el tipo de actuaciones, será la siguiente:

	COSTE ACTUACION	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN COMUNIDAD AUTONOMA	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO	APORTACION OTRAS ADMINISTRS.	APORTACION PROMOTOR / PRIVADOS
REHABILITACIÓN						
URBANIZACIÓN						
EQ. TÉC. GESTIÓN						
TOTAL						
% PARTICIPACIÓN						

La subvención ministerial para el equipo técnico de gestión no podrá exceder el 50% de su coste, ni en 5% del Presupuesto protegido del ARI

Patologías que presentan los Edificios:

Obras de Urbanización:

La inversión acordada para cada una de las partes, se distribuye en las siguientes anualidades:

ANUALIDAD	MINISTERIO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMINISTRACS.	PROMOTOR / PARTICULARES	TOTAL
2009						
2010						
2011						
2012						
TOTAL						

ENTE GESTOR DE LAS ACTUACIONES:

Compromisos del Ayuntamiento (2) :

(2) Se incluirán aquellos compromisos que asume el Ayuntamiento para la ejecución de las actuaciones.
Ejemplo: exención del pago de licencias de obras, gestión ante Organismos para la eliminación de redes aéreas, etc.

Abono de la subvención del Ministerio

(3) A la Dirección General, Comunidad Autónoma, Ente Gestor de las actuaciones, etc…

Descripción medios materiales y humanos adscritos al Equipo Técnico de Gestión:

Ficha 3. Propuesta de acuerdo financiación de Área de Rehabilitación Integral (ARI).3

CALCULO DE LA SUBVENCIÓN:

ARI Barrio degradado	nº viv.	x 5000	Subv. General Rehabilitación	Límite 40% PP	TOTAL

Subv. Urbanización	Límite 20% Subv. Rehab.	TOTAL

Subv. Equipo Técnico	Límite 5% PP	TOTAL

Centro Histórico / Municipio Rural	nº viv.	x 6600	Subv. General Rehabilitación	Límite 50% PP	TOTAL

Subv. Urbanización	Límite 30% Subv. Rehab.	TOTAL

Subv. Equipo técnico	Límite 5% PP	TOTAL

Observaciones:	
En ciudad a: día de mes de año	
Nombre y Apellidos	
SERVICIO COMPETENTE	

"CAPÍTULO 3

EJE 3: ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL Y RENOVACIÓN URBANA

Sección 1ª. Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS)

Artículo 45. Objeto del programa

1. El programa de Áreas de rehabilitación integral (en adelante, ARIS) recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el ARI, en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Real Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 62.

Artículo 46. Condiciones de las áreas de rehabilitación integral (ARIS)

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales:

a) Deberán haber sido declaradas por las CCAA.

b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos.

Para poder acceder a las ayudas de este programa, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Haber sido declarado como tal, o tener al menos expediente incoado al efecto, según la legislación estatal o autonómica.

b) Contar con un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar establecida por las CCAA, y que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales.
Las ayudas del Plan correspondientes a este programa serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

Artículo 47. Condiciones generales de los beneficiarios

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios de edificios incluidos en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las CCAA, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las CCAA.

Artículo 48. Financiación de las actuaciones protegidas

1. Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las CCAA o de la forma en que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada CA. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

De forma excepcional, a propuesta de las CCAA y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

4. Previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada

b) Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1º. Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2º. Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas
El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recualificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3º. Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.

4º. El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

5. El promotor de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de aquélla, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia de hasta 3 años de duración.

Los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En caso de que el promotor no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos propietarios u ocupantes podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la diferencia entre la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio y el importe de las subvenciones concedidas. El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de 15 años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 con el acuerdo de la entidad de crédito, y la conformidad de las CCAA.

En cualquier caso, en las calificaciones que emitan las CCAA deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARI.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las CCAA y los Ayuntamientos:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por ciento de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

En ARIS de centros históricos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) podrán alcanzar las siguientes cuantías:

a) La subvención media máxima de la letra a) anterior se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

b) Un máximo del 30 por ciento del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por ciento de la subvención.”

7.3.b. Áreas de renovación urbana (ARUS)

Las áreas de renovación urbana (ARU) son actuaciones de renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

Deberán haber sido declaradas por las CCAA. El perímetro declarado del ARU incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas, excepto en casos suficientemente motivados y acordados en la Comisión bilateral.

Las viviendas deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, y la mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Son daños computables no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

Al menos un 60% de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

Sólo podrán acogerse a la financiación las viviendas protegidas resultantes de la renovación.

Los promotores deberán comprometerse a iniciar la construcción de al menos, el 50% de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la Comisión bilateral de seguimiento.

La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliarán el número de las preexistentes en el ARU, podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general para cada tipología.

Acuerdo de financiación por la Comisión bilateral

Para su financiación será preciso presentar una propuesta que incluirá una Memoria-programa, de acuerdo con el artículo 52.4, del PEVR. Los datos básicos se recogen en la Ficha 4 de Propuesta de acuerdo de ARU a la Comisión bilateral.

Ayudas a las ARU

Las ayudas consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores y beneficiarios de estas actuaciones.

Préstamos convenidos

El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para venta. Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado anterior, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

Subvenciones

Se podrán conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las CCAA:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40% del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40% de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

A estos efectos, el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas será del 85% del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la Comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 m^2. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80%.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

d) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50% de dicho coste, ni del 7% del presupuesto protegido del ARU.

e) La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplíen el número de las preexistentes en el ARU, podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en el PEVR.

Ficha 4. Propuesta de financiación de un Área de Renovación Urbana (ARU)

CÓDIGO ACTUACION (REF Mº)		REFª CCAA	
MUNICIPIO		PROVINCIA	
DENOMINACION DEL AREA DE RENOVACIÓN URBANA			
FECHA DE SOLICITUD DE LAS AYUDAS			
FECHA DECLARACIÓN ACTUACIÓN PROTEGIDA (2)			

(2) De no estar declarado puede optarse por declarar ARI al núcleo afectado en el mismo acto de firma del acuerdo. En este caso, indicar fecha de declaración: "Fecha del Acuerdo".

¿La ejecución del ARU requiere la aprobación de algún instrumento de Planeamiento? SI/NO		(Art. 50. h)
En caso de que fuera necesario: FECHA DE APROBACIÓN INICIAL		
Nº TOTAL DE VIVIENDAS A SUSTITUIR		
Nº TOTAL DE VIVIENDAS A PROMOVER		
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Nº TOTAL DE VIVIENDAS LIBRES		
Nº TOTAL DE FASES PREVISTAS		
Nº DE FASE DE LA ACTUACIÓN		
Nº DE EDIFICIOS A SUSTITUIR EN ESTA FASE		
Nº DE VIVIENDAS A PROMOVER EN ESTA FASE		
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS A PROMOVER EN ESTA FASE		
Nº DE VIVIENDAS LIBRES A PROMOVER EN ESTA FASE		

EDIFICABILIDAD	m2	%	
EDIFICABILIDAD TOTAL RESULTANTE SEGÚN PLANEAMIENTO			> 60%
EDIFICABILIDAD TOTAL RESULTANTE DESTINADA A USO RESIDENCIAL			

PRESUPUESTO PROTEGIDO ACTUACIÓN		SUBVENCIÓN MINISTERIAL	
EDIFICACIÓN		EDIFICACIÓN	
REURBANIZACIÓN		CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	
EQUIPO TEC. GESTIÓN		REURBANIZACIÓN	
REALOJOS TEMPORALES		EQUIPO TEC. GESTIÓN	
TOTAL		REALOJOS TEMPORALES	
		TOTAL	

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA Subvención Art. 63.1	

Propuesta de financiación de un Área de Renovación Urbana (ARU). 2

La participación de los intervinientes según el tipo de actuaciones, será la siguiente:

	COSTE ACTUACION	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN C. AUTONOMA	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO	APORTACION OTR. ADMINS.	APORTACION PROMOTOR / PRIVADOS
EDIFICACIÓN						
C. ENERGÉTICA						
REURBANIZACIÓN						
EQUIPO TEC. GESTIÓN						
REALOJOS T.						
% PARTICIPACIÓN						

La subvención ministerial para el equipo técnico de gestión no podrá exceder el 50% de su coste, ni el 7% del Presupuesto protegido del ARU

Patologías que presentan los Edificios:

Obras de Reurbanización:

La inversión acordada para cada una de las partes, se distribuye en las siguientes anualidades:

ANUALIDAD	MINISTERIO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMINISTRACS.	PROMOTOR / PARTICULARES	TOTAL
2009						
2010						
2011						
2012						
TOTAL						

ENTE GESTOR DE LAS ACTUACIONES:	

Compromisos del Ayuntamiento (2) :

(2) Se incluirán aquellos compromisos que asume el Ayuntamiento para la ejecución de las actuaciones.
Ejemplo: exención del pago de licencias de obras, gestión ante Organismos para la eliminación de redes aéreas, etc.

Abono de la subvención del Ministerio

(3) A la Dirección General, Comunidad Autónoma, Ente gestor de las actuaciones, etc.

Descripción medios materiales y humanos adscritos al Equipo técnico de gestión:

Observaciones:	
En ciudad a: día de mes de año	
Nombre y Apellidos	
SERVICIO COMPETENTE	

"Sección 2ª. Programa de áreas de renovación urbana (ARUS)

Artículo 49. Objeto del programa

El programa de áreas de renovación urbana (ARUS) establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:

a) La demolición de las edificaciones existentes.

b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.

c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

Artículo 50. Condiciones de las áreas de renovación urbana (ARUS)

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberán haber sido declaradas por las CCAA.

b) El perímetro declarado del ARU incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

d) La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

e) La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

f) Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

g) Sólo podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, las viviendas resultantes de la renovación, sujetas a alguno de los regímenes de protección regulados en este Real Decreto, en las condiciones que establezcan las CCAA.

h) En el momento de solicitar financiación en el marco de este real decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesario.

Artículo 51. Condiciones generales de los beneficiarios

Los promotores del ARU, deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 52. Financiación de las actuaciones protegidas

1. La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones, que se abonarán a través de las CCAA, o de la forma que se acuerde con las mismas.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada CA. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 4 de este artículo.

4. Previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

a) La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 4 del artículo 48.

5. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, cuya cuantía máxima será la diferencia entre el presupuesto de construcción de las viviendas protegidas en el ARU y la cuantía de las subvenciones concedidas, con el período máximo de carencia y amortización establecido para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el artículo 33 de este Real Decreto. Los propietarios u ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización.

En cualquier caso, en las calificaciones que emitan las CCAA deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un ARU.

6. El Ministerio de Vivienda podrá conceder las siguientes subvenciones para la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU, con independencia de otras posibles ayudas por parte de las CCAA y los Ayuntamientos:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 por ciento del presupuesto protegido del ARU (coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 40 por ciento de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

A estos efectos, el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas será del 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

b) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

d) La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliaran el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a), podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en este real decreto para cada tipología.

Artículo 53. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán fijados por las CCAA, con los límites máximos establecidos en este real decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.”

7.3.c. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

Se trata de un Programa sin precente en los anteriores Planes, destinado a atender a actuaciones sobre asentamientos irregulares y marginales de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves problemas de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requisitos mínimos aceptables, que todavía persisten en algunos municipios.

El objeto de estas ayudas es el de colaborar en los programas de erradicación del chabolismo mediante ayudas directas a los promotores del Programa, que deberán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Se ofrecen ayudas para el realojo en régimen de arrendamiento de cada unidad familiar.

Acuerdo de financiación por la Comisión bilateral

Para su financiación será preciso presentar una propuesta que incluirá una Memoria-programa, de acuerdo con el artículo 56.3, del PEVR. Los datos básicos se recogen en la Ficha 5 de Propuesta de acuerdo a la Comisión bilateral.

Ayudas

La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo. Las ayudas se harán abonadas a través de las CCAA, o de la forma que se acuerde con las mismas.

Subvenciones

El Ministerio podrá colaborar mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50% de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10% del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

Ficha 5. Propuesta de financiación de actuación para la erradicación del chabolismo y la infravivienda

CÓDIGO ACTUACION (REF Mº)		REFª CCAA	
MUNICIPIO		PROVINCIA	
DENOMINACION DE LA ACTUACIÓN			
FECHA DE SOLICITUD DE LAS AYUDAS			
FECHA DECLARACIÓN ACTUACIÓN PROTEGIDA (2)			

(2) De no estar declarado puede optarse por declarar ARI al núcleo afectado en el mismo acto de firma del acuerdo. En este caso, indicar fecha de declaración: "Fecha del Acuerdo".

Nº TOTAL DE VIVIENDAS/UNIDADES FAMILIARES A FINANCIAR	
Nº TOTAL DE FASES PREVISTAS	
Nº DE FASE DE LA ACTUACIÓN	
Nº DE VIVIENDAS/UNIDADES FAM. A FINANCIAR EN ESTA FASE	

PRESUPUESTO PROTEGIDO ACTUACIÓN		SUBVENCIÓN MINISTERIAL	
REALOJO		REALOJO	
EQUIPO TEC. GESTIÓN		EQUIPO TEC. GESTIÓN	
TOTAL		TOTAL	

RENTA ANUAL PARA REALOJO POR UNIDAD FAMILIAR

	COSTE ACTUACION	APORTACIÓN MINISTERIO	APORTACIÓN COM. AUTONOMA	APORTACIÓN AYUNTAMIENTO	APORTACION O. ADMINISTRS.
EDIFICACIÓN					
C. ENERGÉTICA					
REURBANIZACIÓN					

ANUALIDAD	MINISTERIO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO	OTRAS ADMINISTRACS.	PROMOTOR / PARTICULARES
2009					
2010					
2011					
2012					
TOTAL					

ENTE GESTOR DE LAS ACTUACIONES:	

Compromisos del Ayuntamiento (2) :

(2) Se incluirán aquellos compromisos que asume el Ayuntamiento para la ejecución de las actuaciones.
Ejemplo: exención del pago de licencias de obras, gestión ante Organismos para la eliminación de redes aéreas, etc.

Abono de la subvención del Ministerio

Observaciones:	
En ciudad a: día de mes de año	
Nombre y Apellidos	
SERVICIO COMPETENTE	

"Sección 3ª. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

Artículo 54. Objeto del programa

El programa de ayudas para la erradicación del chabolismo recoge las condiciones para obtener financiación del Plan, en las actuaciones destinadas a tal fin. Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 55. Beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 56. Financiación de las actuaciones protegidas

1. Instrumentos de financiación.

La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo. Las ayudas se harán abonadas a través de las CCAA o de la forma que se acuerde con las mismas**.**

Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

Los acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase o número determinado de objetivos, sin que pueda superarse la cifra global de objetivos convenidos para cada CA. En dichos acuerdos se concretarán, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el apartado 3 de este artículo.

3. Documentación necesaria para la financiación.

Previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, el Ministerio de Vivienda deberá recibir una Memoria-programa que incluya, al menos, los siguientes documentos:

a) La delimitación geográfica precisa del asentamiento.

b) Número de personas o de unidades familiares que lo componen.

c) Condiciones físicas del asentamiento.

d) Características socioeconómicas de la población.

e) Un Plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.

f) Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.

4. Subvenciones.

El Ministerio de Vivienda podrá colaborar en las actuaciones a que se refiere este programa, mediante ayudas destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento, y al acompañamiento social en los procesos de realojo, con las siguientes subvenciones:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 50 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en el párrafo a).”

Artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

“5.2. Las subvenciones que se otorguen por consorcios, mancomunidades u otras personificaciones públicas creadas por varias Administraciones públicas u organismos o entes dependientes de ellas y las subvenciones que deriven de convenios formalizados entre éstas se regularán de acuerdo con lo establecido en el instrumento jurídico de creación o en el propio convenio que, en todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en esta Ley.”

7.4. PLAN RENOVE A LA REHABILITACIÓN Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

El impulso a la rehabilitación es el objetivo más prioritario del PEVR, y el que se ha visto más incrementado en los programas de ayudas. La rehabilitación del parque de viviendas construído supone una mejora de la calidad vida de los ciudadanos, proporciona una vía de acceso a la vivienda menos costosa que la obra nueva, apostando por un modelo de desarrollo urbano sostenible, y tiene una importante repercusión en la reconversión del sector de la constrcción y en el empleo.

Desde un punto de vista social la rehabilitación y renovación de favorece la accesibilidad a los edificios y a las viviendas. Respecto a la sostenibilidad medioambiental se dirige a la mejora de la eficiencia energética de las viviendas.

El Plan "Renove" distingue entre la rehabilitación aislada de viviendas, de la rehabilitación de edificios, e incorpora las ayudas a la eficiencia energética y accesibilidad en la promoción de nuevas viviendas protegidas.

7.4.a. Ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios

Rehabilitación de viviendas

Las obras que podrán acogerese a la financiación del Plan deberán ir dirigidas a:

- Mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables, que se detallan en el artículo 58.2.[122]

- Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios a las qua se refiere el artículo 58.3.[123]

- Obras para la mejora de la accesibilidad en edificios y viviendas, que se describen en el artículo 57.4.[124]

Será requisito imprescindible que, al menos, el 25% del presupuesto esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud, protección del medio ambiente o la accesibilidad del edificio.

Presupuesto protegido

Para el cálculo de la cuantía de la subvención se establece un Presupuesto protegido máximo, que es el 70% del Módulo Básico Estatal[125] multiplicado por la Superficie útil, teniendo en cuenta que la superficie máxima financiable es de 90 m^2 útiles.

Presupuesto protegido : 70 % MBE x Superficie útil (máx. 90 m^2 útiles)

Las ayudas a la rehabilitación de viviendas consistirán en una subvención a fondo perdido.

[122] Obras descritas en Art. 58.2. Página 250.

[123] Obras de seguridad y estanqueidad. Art. 58.3. Página 251.

[124] Obras de accesibilidad. Art. 58.4. Página 251.

[125] "Cuadro 7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal". Página 88.

Subvención a la rehabilitación de viviendas

La cuantía máxima de la subvención tiene un porcentaje máximo de un 25% del presupuesto protegido con los siguientes límites:

- 2.500 euros por vivienda.

- 3.400 euros por vivienda cuando se trate de mayores de 65 años o se trate de persona con discapacidad y las obras se destinen a la supresión de barreras de todo tipo o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

- 6.500 euros en el supuesto que el promotor de la actuación de rehabilitación la destine a arrendamiento durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por el PEVR.

Algunas Comunidades Autónomas han creado, aparte de las del Plan y con presupuesto propio, otras ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas, que se detallan en el Capítulo 2 del presente estudio.[126]

El importe de la subvención, a partir del mínimo fijado en el Plan, se podrá ver incrementado por las Comunidades Autónomas, de acuerdo con el cuadro siguiente.

Subvención total: Subvención del PEVR + Subvención autonómica.

[126] Capítulo II. Ayudas autonómicas. Página 397.

Cuadro 19. Ayudas autonómicas a la rehabilitación de viviendas

	Porcentaje máx. Ppto. Protegido	Ayuda por vivienda. General	Mayores 65 / discapacidad	Rehabilitación para arrendamiento
PEVR	**25 %**	**2.500**	**3.400**	**6.500**
Andalucía	-	-	-	-
Aragón	15 % 25 %	1.500	1.600	-
Asturias	-	-	-	-
Baleares		6.000	7.000	3.000 – 4.000
Canarias	-	2.500 (CAC5)	12.400 (2,5 IPREM. CAC5)	-
Cantabria	-	250	340	650
Castilla-La Mancha	-	-	5% hasta 2.300	-
Castilla y León	-	-	-	-
Cataluña	-	Según convocatoria	Según convocatoria	Según convocatoria
Ceuta	10 % hasta 2.500	-	-	-
Extremadura	15 %	9.500 (6,5 IPREM)	-	-

Cuadro 19. Ayudas autonómicas a la rehabilitación de viviendas

	Porcentaje máx. Ppto. Protegido		Ayuda por vivienda. General	Mayores 65 / discapacidad	Rehab. para Arrrendamiento
PEVR	**25 %**		**2.500**	**3.400**	**6.500**
Galicia	-		-	-	-
La Rioja	10 % 15 %		2.550 (3,5 IPREM)	3.000 (3,5 IPREM)	-
Madrid	-		-	-	-
Melilla	< 1,5 IPREM		2.500 – 3.000	-	-
	< 2,5 IPREM		1.600 – 2.500	-	-
	< 3,5 IPREM		1.000 – 2.000	-	-
Murcia	< 3,5 IPREM ≤ 35 años	40 % - 45 %	4.600	5.600	-
	< 3,5 IPREM > 35 años	30 % - 35 %	3.500	4.500	
	< 6,5 IPREM ≤ 35 años	40 % - 45 %	4.000	5.000	
	< 6,5 IPREM > 35 años	30 % - 35 %	3.000	4.000	
C. Valenciana	25 %		-	-	3.800

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

Las ayudas correspondientes a los programas autonómicos de rehabilitación incluidos en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, son autofinanciadas, no tramitándose de forma adicional con las ayudas "Renove" a la Rehabilitación.

Aragón

Los límites máximos del 15 al 25% en los casos de mayores de 65 años y discapacitados.

Baleares

Incrementos de las subvenciones:

- 6.000 general.
- 7.000: si el beneficiario es joven menor de 35 años o pertenece a otro grupo de prot. preferente.
- Por accesibilidad hasta el 50% o 8.000 euros.

Rehabilitación para alquilar:

- 3.000 general.
- 4.000: si es arrendatario joven menor 35 años o pertenece a otro grupo de protección preferente.

Canarias

CAC5: con residencia en CA. de Canarias de 5 años, salvo emigrantes retornados o que hayan vivido de forma ininterrumpida 15 años en la CA.

Cantabria

Incremento de 10% de las ayudas para supresión de barreras a personas mayores de 65 años o con discapacidad, con movilidad reducida, cuando las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Castilla-La Mancha

Las siguientes ayudas autonómicas[127], son compatibles con las del PEVR: Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo, proyectos de obras de rehabilitación, direcciones de obras de rehabilitación. Las ayudas autonómicas son para personas con ingresos hasta 2,5 IPREM.

[127] Ayudas autonómicas a la rehabilitación en Castilla-La Mancha. Página 438.

Cataluña

Subvenciones según la última convocatoria. Según el Art. 62 del Decreto del Plan por el derecho a la vivienda 2009-12

Viviendas individuales	% Ppto. protegible	Máx. por vivienda o local
1. Programa de habitabilidad		
Obtención de las condiciones mínimas de habitabilidad	40 %	8.400
2. Programa de adecuación de instalaciones de agua, gas, electricidad y saneamiento		
Mejora de las instalaciones para adecuarlas a la normativa vigente	25 %	1.000
3. Programa de daptación de la vivienda para personas con problemas de movilidad		
1. Adaptación interior de la vivienda	40 %	7.200
2. Otras discapacidades	40 %	500
4. Programa de sostenibilidad, eficienia y rehabilitación energetica		
a. Mejora del aislamiento térmico y/o acústico		
1. Intervención en la parte maciza de los cierres exteriores mas los huecos formados por el conjunto de carpinterías y acristalamiento	60 %	7.700
2. Intervención en la parte maciza de los cerramientos exteriores a rehabilitar	40 %	4.000
3. Intervención en los huecos formados por el conjunto de carpinterías y acristalamiento	40 %	3.000

Ceuta

Según el Reglamento las ayudas serán complementarias a las establecidas en el PEVR, y tendrán una cuantía del 10% del presupuesto protegible, con un límite absoluto de 2.500 euros.

Extremadura

Sin protección preferente: 10%.
Protección preferente:
Interés histórico: 30%.
Cubiertas y servicios higiénicos: 30%.
Mejora eficiencia energética: 30%.

Adquisición: 5%.

Excepcional: 30%.;
Accesibilidad y adaptabilidad: 50%.
Áreas del Decreto 47/1997: 30%.

La Rioja

Ayuda de 3.000 euros, para beneficiarios de menos de 3,5 veces IPREM que sean: Jóvenes, mayor de 65 años, familia Numerosa, con dependiente a cargo o persona con discapacidad.

Municipios de menos 5.000 habitantes: 15% - 3.000; Hasta el 20% con límite de 3.300 jóvenes, 65 años, familias numerosas, con dependientes a cargo o personas con discapacidad.

Murcia

Las ayudas autonómicas están destinadas a la rehabilitación de viviendas incluidas en edificios colectivos o viviendas unifamiliares con actuación predominante de vivienda.

Joven

0 ≤ 3'5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	40 % p.p. máx. 4600 euros
	45 % p.p. máx. 5600 euros
> 3'5 ≤ 6'5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	40 % p.p. máx. 4000 euros
	45 % p.p. máx. 5000 euros

Mayor 35 Años

0 ≤ 3'5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	30 % p.p. máx. 3500 euros
	35 % p.p. máx. 4500 euros
> 3'5 ≤ 6'5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	30 % p.p. máx. 3000 euros
	35 % p.p. máx. 4000 euros

Comunidad Valenciana

Opción A	Ministerio	25% del presupuesto protegido por vivienda, con un límite 2.500 €	25%
Opción B	Ministerio	25% del presupuesto protegido con un límite 3.400 € *	50% del presupuesto por vivienda, hasta 6.800 €
	Generalitat	25% del presupuesto protegido por vivienda, con un límite 3.400 €	

* Cuando el solicitante sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad.

Rehabilitación de edificios

Las obras que podrán acogerese a la financiación del Plan deberán ir dirigidas a:

- Mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente y la utilización de energías renovables, que se detallan en el artículo 58.2.[128]

- Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios a las qua se refiere el artículo 58.3.[129]

- Obras para la mejora de la accesibilidad en edificios y viviendas, que se describen en el artículo 57.4.[130]

Presupuesto protegido

Para el cálculo de la cuantía de la subvención se establece un Presupuesto protegido máximo, que es el 70% del Módulo Básico Estatal[131] multiplicado por la Superficie útil, teniendo en cuenta que la superficie máxima financiable es de 90 m^2 útiles.

Presupuesto protegido : 70% MBE x Superficie útil (máx. 90 m^2 útiles)

Financiación de las actuaciones

Las ayudas a la rehabilitación de edificios consistiran en:

- Préstamo convenido.
- Subsidiación del préstamo.
- Subvención.

[128] Obras descritas en Art. 58.2. Página 250.

[129] Obras de seguridad y estanqueidad. Art. 58.3. Página 251.

[130] Obras de accesibilidad. Art. 58.4. Página 251.

[131] "Cuadro 7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal". Página 88.

Préstamo convenido

El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, sin límite de ingresos máximos, para los titulares u ocupantes de las viviendas. El plazo de duración Máximo será de 15 años, más 2 de carencia, ampliables a 3. Podrá ser hipotecario o no.

Subsidiación del préstamo

Se establecen dos cuantías de subsidiación del préstamo,

1. Si el titular del préstamo es propietario o arrendatario y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces IPREM, la cuantía será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

2. Si el titular del préstamo es persona jurídica o física con contrato de arrendamiento sujeto a la LAU anterior a 1994 y que se encuentren con prórroga forzosa, no se exigirá límite de ingresos, y la subsidiación será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

La subsidiación se aplicará a toda la vida del préstamo, así como al período de carencia, según se especifica en el artículo 1.22 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

Subvención a la rehabilitación de edificios

La subvención podrá ser de dos tipos: Común para obras de elementos comunes del edificio y otra adicional por vivienda, en función de las características personales de los beneficiarios.

- Común. Subvención a la Comunidad de propietarios, sin límite de ingresos de los titulares u ocupantes de las viviendas. Incompatible con la subsidiación.

El porcentaje general es de un 10% del presupuesto protegido con el límite de 1.100 euros por vivienda.

- Adicional por vivienda. Para propietarios u ocupantes con ingresos inferiores a 6,5 veces IPREM.

La cuantía de la adicional es de un 15% del presupuesto protegido con un límite de:

- 1.600 euros con carácter general.

- 2.700 euros para personas mayores de 65 años o se trate de persona con discapacidad y las obras se destinen a la supresión de barreras de todo tipo o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Subvención total

La subvención total es la suma de la común del edificio, (a la comunidad de propietarios, 10% del presupuesto, con un límite de 1.100 euros por vivienda), más las subjetivas a que se tenga derecho por vivienda, (15% del presupuesto protegido, con los límites de 1.600 y 2.700 mencionados anteriormente), incrementada por la autonómica en su caso.

Subvención total: Subv. común (edificio) + Subv. Subjetiva (vivienda) + Subv. autonómica.

Por lo tanto, el importe de la subvención, a partir del mínimo fijado en el Plan, se podrá ver incrementado por las Comunidades Autónomas, de acuerdo con el cuadro siguiente.

Cuadro 20. Ayudas a la rehabilitación de edificios.
Subvención total: Común + Adicional + Autonómica

	Subsidiación < 6,5 IPREM Cuantía/Año/ 10.000	Subsidiación Prorr. forzosa Cuantía/Año/ 10.000	Subvención general - Común -	Adicional por vivienda < 6,5 IPREM	Adicional por vivienda 65 años - discapacidad
PEVR	**140**	**175**	**10 % - 1.100**	**15 % - 1.600**	**15 % - 2.700**
Andalucía	-	-	-	-	-
Aragón	No	No	30 % - 6.400	-	-
Asturias	-	Hasta 170	-	Hasta 3,5 IPREM	-
Baleares	-	-	50 % - 6.000 *	-	-
Canarias	-	-	-	85 %	85 % - 9.700 (65. 2,5 IPREM. CAC5)
Cantabria	-	-	-	-	10 % - 270
Castilla-La Mancha	-	-	-	-	5 % - 1.500
Castilla y León					
Cataluña	-	-	15 % - 35 % 40 % - 50 %	**-**	**-**

Cuadro 20. Ayudas a la rehabilitación de edificios.
Subvención total: Común + Adicional + Autonómica

	Subsidiación < 6,5 IPREM Cuantía/Año/ 10.000	Subsidiación Prorr. forzosa Cuantía/Año/ 10.000	Subvención general - Común -	Adicional por vivienda < 6,5 IPREM		Adicional por vivienda 65 años - discapacidad
PEVR	**140**	**175**	**10 % - 1.100**	**15 % - 1.600**		**15 % - 2.700**
Ceuta	-	-	Según Reglamento	-		-
Extremadura	-	-		**50 % - 5.200**		**50 % – 8.200**
Galicia	-	-	-			
La Rioja	-	-	-	Hasta 3,5 IPREM 10 % - 1.150		15 % - 1.750 Fn. jóvenes. dep
	-	-	-	Municipio inf. 5m.H. 15 % - 1.800		20 % 2.050
Madrid	-	-	15 % - 10.900	-		15 % - 1.750 Fn. jóvenes. dep
Melilla	< 1,5 IPREM		2.750 – 3.000			
	< 2,5 IPREM		2.000 – 2.500			
	< 3,5 IPREM		1.000 – 2.000			
Murcia			15 % - 1.000	Edad < 35 ≤ 3,5 IPREM	30 % - 1.500	35 % - 2.500
				Edad < 35 > 3,5 IPREM	30 % - 900	35 % - 1.900
			5 % - 1.000	Edad > 35 ≤ 3,5 IPREM	20 % - 1.200	25 % - 2.200
				Edad > 35 > 3,5 IPREM	20 % - 700	25 % - 1.700
C. Valenciana			20 % - 3.500			
				+ 20 % - 2.000 Hasta 2,5 IPREM		
				+ 10 % - 1.000 Hasta 4,5 IPREM		

* Aclaraciones al cuadro

Andalucía

Subvención adicional por vivienda: Propietarios u ocupantes con ingresos inferiores a 5,5 veces IPREM (Subvención individual adicional). Límite máximo dispuesto en normativa autonómica Andalucía 5,5 veces IPREM.

La Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de Vivienda y Suelo 2008-2012, posibilita, en su disposición adicional séptima la compatibilidad de ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares (Rehabilitación Singular) y ayudas del Programa de rehabilitación de edificios existentes ("Renove"), para aquellas actuaciones que desarrolla la Consejería a través de la Empresa Pública de Suelo y que cumplan simultáneamente las condiciones previstas en ambos programas.

Es condición para la compatibilidad de estas ayudas que el importe de la subvención resultante para cada actuación no supere los importes previstos en la Orden que desarrolla el Programa de Rehabilitación Singular (Orden de 9 de agosto de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes), y que ascienden al 75% ó al 95% del Presupuesto Protegible en función de los ingresos familiares. El P. P. es el coste total de las obras sin superar un total de 10.000 ó 14.000 euros por vivienda o local participante, en función del nivel de intervención de la rehabilitación.

Baleares

Ayuda adicional de 6.000 euros por rehabilitación de fachada / cubierta (90 edificios /año)

Accesibilidad: 50% - 8.000 euros

Canarias

CAC5: con residencia en CA de Canarias de 5 años, salvo emigrantes retornados o que hayan vivido de forma ininterrumpida 15 años en la CA.

85%: El porcentaje total puede llegar al 100%, con el límite de cuantía del PEVR de 1.600, para CAC 5.

Cantabria

Incremento de 10% de las ayudas para supresión de barreras a personas mayores de 65 años o con discapacidad, con movilidad reducida, cuando las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Castilla-La Mancha

Las siguientes ayudas autonómicas son compatibles con las del PEVR:

a) Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo: El 5% del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 400 euros por vivienda.
b) Proyectos: El 10% del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el proyecto, sin que exceda de 1.300 euros por vivienda.
c) Direcciones de obra: El 7,5% del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas sin que exceda de 1.000 euros por vivienda.

Las ayudas autonómicas son para personas con ingresos hasta 2,5 IPREM.

Cataluña

Según la última convocatoria anual, según el art. 63 del Decreto del Plan por el derecho a la Vivienda 2009-12.

Edificios de uso residencial	% Ppto. protegible	Máx. por vivienda o local
1. Programa de rehabilitación de edificios con patologías, deficiencias y riesgo		
a. Patologías estructurales	50 %	7.000
b. Deficiencias constructivas	25 %	2.000
c. Reparación elementos en riesgo	50 %	1.000
2. Programas de accesibilidad		
a. Instalación ascensores con itinerarios practicables	60 %	6.000
b. Instalación ascensores	45 %	5.500
c. Supresión barreras arquitectónicas	45 %	2.500
3. Programa de instalaciones comunitarias		
Adec. inst. existentes: Agua, electricidad, gas, canalización, saneamiento	40 %	2.600
4. Programa de sostenibilidad, eficiencia y rehabilitación energética		
a. Mejora de aislamiento térmico y/o acústico		
1. Intervención en la parte maciza de los cierres exteriores más los huecos formados por el conjunto de carpinterías y acristalamiento	60 %	7.700
2. Intervención en la parte maciza de los cerramientos exteriores a rehabilitar	40 %	4.000
3. Intervención en los huecos formados por el conjunto de carpinterías y acristalamiento	40 %	3.000
b. Instalación de energías aternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y energía eléctrica y cualquier mejora de la red de agua que fomente el ahorro y el reciclaje de aguas grises o pluviales	40 %	4.000

Ceuta

Ayuda destinada al promotor o a la Comunidad de Propietarios del edificio por importe del 10% del presupuesto protegible de la actuación con un límite máximo de 1.100 euros por vivienda o local. Cuando la actuación contemple la supresión de barreras arquitectónicas mediante obras de eliminación de estas, la ayuda podrá alcanzar el 15% del presupuesto protegible de la actuación, con un límite máximo de 1.500 euros por vivienda o local.

En el caso de que, entre las medidas de supresión de barreras arquitectónicas , se contemple la primera instalación de aparatos elevadores, el importe de la ayuda será incrementada en la cuantía de 6.000 euros por aparato a instalar, y si se tratara de sustitución de los aparatos elevadores la ayuda se verá incrementada en 4.000 euros por aparato sustituido, sin que, en cualquier caso, la suma de las cantidades referidas y las ayudas obtenidas a través del PEVR pueda suponer más de un 50% del presupuesto protegible total de la actuación de rehabilitación. En el caso de que la suma de las cantidades referidas fuera superior al porcentaje indicado, estas ayudas se verán reducidas hasta alcanzar el referido porcentaje como máximo.

Melilla

Se refuerza la subvención para Edificios de interés histórico-artístico.

Murcia

Ayudas a la rehabilitación de vivienda unifamiliar con actuación predominante de edificio.

Joven

0 ≤ 3’5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	45 % p.p. máx. 7000 euros
	50 % p.p. máx. 8000 euros
> 3’5 ≤ 6’5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	45 % p.p. máx. 5000 euros
	50% p.p. máx. 6000 euros

Mayor 35 años

0 ≤ 3’5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas	35 % p.p. máx. 5700 euros
	40 % p.p. máx. 6700 euros
> 3’5 ≤ 6’5 IPREM >65 años en la familia, dependencia o discapacidad y las obras se destinen a eliminar barreras o adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.	35 % p.p. máx. 4000 euros
	40% p.p. máx. 5000 euros

Comunidad Valenciana

General,

Ayudas por vivienda (solicitadas por la comunidad de vecinos)		
Ministerio	10 % con un límite por vivienda de 1.100 €	30 % del presupuesto por vivienda hasta 4.600 €, con un límite por vivienda de 1.100 €
Generalitat	20 % con un límite por vivienda de 1.100 €	

Ayudas personales: Estas ayudas son complementarias a las ayudas objetivas.
Según el nivel de ingresos de los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio percibirán los siguientes porcentajes de ayuda:

Ayudas personales adicionales según ingresos por vivienda (dependiendo de los ingresos por unidad familiar del hogar solicitante)			
Hasta 2,5 IPREM	Ministerio	15 % con un límite por vivienda de 1.600 € *	35 % del presupuesto por vivienda hasta 3.600 €
	Generalitat	20 % con un límite por vivienda de 2.000 €	
Hasta 4,5 IPREM	Ministerio	15 % con un límite por vivienda de 1.600 € *	25 % del presupuesto por vivienda hasta 2.600 €
	Generalitat	10 % con un límite por vivienda de 1.000 €	
Hasta 6,5 IPREM	Ministerio	15 % con un límite por vivienda de 1.600 € *	15 % del presupuesto por vivienda hasta 1.600 €
	Generalitat	-	

* En los supuestos en los que los promotores sean mayores de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda el límite de la ayuda se incrementará en 1.100 euros.

Subvención común:
10 + 20 = 30%, con el límite de 1.100 + 3.500 = 4.600 euros.

Subvención Adicional:

Para < 2,5 veces IPREM: 15 + 20 = 35%, con el límite de 1.600 + 2.000 = 3.600 euros.
Discapacidad: 2.700 + 2.000 = 4.700 euros.

Para < 4,5 veces IPREM: 15 + 20 = 35%, con el límite de 1.600 + 1.000 = 2.600 euros.
Discapacidad: 2.700 + 1.000 = 3.700 euros.

Para < 6,5 veces IPREM: 15 + 0 = 15%, con el límite de 1.600 + 0 = 1.600 euros.

"CAPÍTULO 4

Eje 4: Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética

Sección 1ª. Programa de ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

Artículo 57. Condiciones de los beneficiarios de las ayudas

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios de edificios.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las CCAA, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las CCAA.

Artículo 58. Actuaciones protegidas

1. Se consideran actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este Real Decreto, las siguientes:

a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

2. Se considerarán actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" del DB HE del Código Técnico de la Edificación.

b) Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

c) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d) Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad, y DB-HS, protección contra el ruido.

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riego de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de as personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 59. Financiación de las actuaciones protegidas

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere este programa consistirá en:

a) Edificios de viviendas: préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones destinadas a los promotores, que se abonarán a través de las CCAA o de la forma que se acuerde con las mismas.

b) Viviendas: subvenciones, abonadas en las mismas condiciones que para los edificios de vivienda.

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en este programa, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a este programa aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en áreas de rehabilitación integral (ARIS) o de renovación urbana (ARUS).

Artículo 60. Financiación de la rehabilitación de edificios de viviendas

1. Los préstamos convenidos, además de las generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) El préstamo convenido podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido.

b) El plazo de amortización, que se iniciará con la expedición de la calificación definitiva, será de quince años como máximo, precedido de un período de carencia de hasta 2 años, ampliable a 3 años, con el acuerdo de la entidad de crédito y a criterio de las CCAA.

c) Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los propietarios u ocupantes de las viviendas, con independencia de sus ingresos familiares.

2. La subsidiación de los préstamos convenidos para rehabilitación de edificios, se aplicará a toda la vida del préstamo, incluyendo, en su caso, el periodo de carencia. Su cuantía será la siguiente:

a) Cuando el titular del préstamo sea arrendatario, o propietario de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b) Cuando el titular del préstamo tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación para el arrendador de dichas viviendas será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

3. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido, y tendrá una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido, a distribuir en función de los criterios que establezcan las CCAA, y con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

Artículo 61. Financiación de la rehabilitación de viviendas

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes condiciones y cuantías:

a) Los ingresos familiares de los propietarios u ocupantes de las viviendas, promotores de la rehabilitación, no podrán exceder de 4,5 veces el IPREM.

b) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

c) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra b) anterior será como máximo de 6.500 euros.

Artículo 62. Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las CCAA."

7.4.b. Plan Renove a la eficiencia energética y accesibilidad en la promoción de viviendas

Para lograr el objetivo de ahorro de energía en el sector de la edificación, hay que tener en cuenta que la rentabilidad económica de las medidas técnicas dirigidas al ahorro en los edificios existentes es inferior, y con mayor dificultad para su implantación, que introducir estas medidas en la fase de diseño de los edificios fijando, vía normativa, unos requisitos mínimos de eficiencia energética, según se propone en la Directiva 2002/91/CE, del Parlamento europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Los edificios son los responsables de la mayoría de las emisiones de CO_2 debido a su creciente consumo de energía. Por orden de importancia, los usos de la energía son:

- Climatización
- Producción de agua caliente
- Usos electrodomésticos
- Iluminación
- Cocción de alimentos

La Estrategia Española del Consejo Nacional del Clima, del año 2003, identifica 45 medidas e instrumentos distinguiendo entre los correspondientes a edificios existentes y a edificios nuevos. Las medidas propuestas en cada caso, cubren tres tipos de acciones: sobre la envolvente edificatoria; sobre las instalaciones y equipos; y sobre el consumo.

Centrándose en la Climatización, para reducir la demanda energética de los edificios, se dispone de varias técnicas arquitectónico-constructivas, como pueden ser:

El emplazamiento y la orientación, que permita proyectar el edificio de forma que se aproveche razonablemente la radiación solar en invierno y se obtenga una protección suficiente en verano. Gracias al aislamiento se evita que el calor se pierda en invierno y que el edificio se sobrecaliente en verano.

La captación solar en invierno con una protección solar en verano obliga a adaptar la arquitectura a la climatología y disponer de sistemas de protección solar móvil que puedan colocarse o retirarse según sea necesario.

La ventilación es indispensable para mantener las condiciones higiénicas y de salubridad en el interior de los edificios. En invierno, el aire tomado del exterior está más frío que el aire interior, de forma que la eliminación del aire viciado supone una pérdida de calor. Por esto es conveniente limitar la ventilación en invierno al mínimo necesario para mantener las condiciones higiénicas. En cambio, en verano, durante las horas diurnas la temperatura del exterior es superior a la interior y

la introducción de aire supone un aumento de la cantidad de calor. Esto es por supuesto indeseable desde un punto de vista energético, y, por lo tanto, debe también limitarse al máximo la ventilación.

En los climas que tienen una fuerte oscilación térmica es posible que en verano durante ciertas horas la temperatura exterior sea inferior a la interior y que pueda aprovecharse el potencial "frigorífico" del aire exterior para reducir la demanda de refrigeración. Durante estas horas sería conveniente sobre ventilar el edificio para reducir la demanda energética. Obviamente, esta medida es ineficaz en edificios administrativos o comerciales ya que no permanecen ocupados durante las horas nocturnas.

La inercia térmica es la capacidad que tiene un edificio en acumular calor en sus componentes para posteriormente cederlo. En invierno, el objeto de la inercia térmica es aprovechar el exceso de calor proporcionado en las horas diurnas, de radiación solar y del uso del edificio, para recuperarlo en las horas nocturnas. Para poder asegurar la existencia de excedente de calor debe de aumentarse la captación y al mismo tiempo maximizar el aislamiento. En verano el exceso de calor debe de acumularse en el edificio para eliminarlo durante las horas nocturnas mediante una sobre ventilación, no reduciendo el aislamiento.

Condiciones y cuantías

Para favorecer la eficiencia energética en las nuevas promociones de viviendas protegidas, se establecen las ayudas de la Sección 2ª, artículo 63 del PEVR, para calificaciones energéticas que superen las del Código Técnico de la Edificación, que se estima en el nivel D; Y que se detallan a continuación.

"Sección 2ª. Programa de ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas

Artículo 63. Ayudas en la promoción de viviendas protegidas

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención (euros/vivienda)	3.500	2.800	2.000

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en áreas de rehabilitación integral (ARIS) y áreas de renovación urbana (ARUS).

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).”

7.5. AYUDAS A LA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

El Programa de ayudas para la urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación está destinado a incentivar la creación de suelo para la promoción de viviendas protegidas. Es preciso, para su consideración como actuación protegida, que al menos el 50% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a vivienda protegida.

Podrán acogerse a las ayudas las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo, en las que, al menos, el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente Comisión bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente. Si el suelo objeto de urbanización pertenece a patrimonio público, se considerará que constituye un Área de Urbanización Prioritaria de Suelo cuando al menos el 50% de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de Régimen especial o de Promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

En las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

7.5.a. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

Los promotores beneficiarios podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, que deberán contar con los siguientes requisitos:

Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30% de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio a la concesión de la subvención, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

Formular una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos con las siguientes características:

La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicado por el 20% del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

No será necesaria garantía hipotecaria, salvo que la Entidad financiera colaboradora lo considere necesario. Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir los plazos determinados, el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en dicho préstamo.

La subvención al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la Unidad de Actuación, se establece en función de:

- El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas.

- El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas para arrendamiento o viviendas protegidas de Régimen especial, sobre el total de viviendas protegidas, según los grupos de actuación establecidos en el Plan.

- La adquisición onerosa, del suelo, en su caso.

- La ubicación del suelo en alguno de los Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Las cuantías de las ayudas son las del artículo 66 y quedan derogadas, según el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, a partir del 1 de enero de 2011.

Ayudas complementarias a la adquisición y urbanización de suelo para Viviendas protegidas

Algunas CCAA han autorizado ayudas complementarias a las del PEVR.

Baleares

La Consejería competente en materia de vivienda, puede reconocer y otorgar, con cargo a sus presupuestos, una ayuda adicional de 1.000 euros para vivienda calificada de Régimen especial o en arrendamiento y de 500 euros para vivienda calificada de Régimen general

Castilla-La Mancha

Las subvenciones para la urbanización de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, siempre que se trate de promociones de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada o convenida, varían según el ATPMS y el Área Geográfica[132] en que se ubiquen.

a) Viviendas para venta

Ubicación	Régimen especial	Régimen general
ATPMS B	5.500 €/viv	4.000 €/viv
ATPMS C	5.000 €/viv	3.500 €/viv
AG. 1	4.500 €/viv	3.000 €/viv
AG. 2	4.000 €/viv	2.500 €/viv

[132] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

a) Viviendas para alquiler

UBICACIÓN	Régimen especial	Régimen general
ATPMS B	13.000 €/viv	7.500 €/viv
ATPMS C	12.000 €/viv	7.000 €/viv
AG 1	11.000 €/viv	6.500 €/viv
AG 2	10.000 €/viv	6.000 €/viv

Extremadura

Las ayudas autonómicas consistirán en subvenciones a la adquisición y urbanización de suelo con destino a la edificación de viviendas protegidas, y sus cuantías serán las siguientes

Promociones con un 90% de vivienda protegida	
> 50% de viviendas de Régimen especial o renta	1.000 euros por vivienda
En el resto de los casos	500 euros por vivienda
Con adquisición onerosa de suelo	200 euros adicionales/viv. a los dos casos anteriores

Comunidad Valenciana

Complementariamente, la Generalitat concederá una ayuda de 600 euros por vivienda protegida resultante de Régimen especial integrada en Área de Urbanización Prioritaria.

Fase transitoria de las cuantías de la subvención

De acuerdo con la Disp. transitoria 1.3 del RD 1713/2010, los promotores de áreas de urbanización no prioritarias que hubieran tenido resolución positiva por parte del Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, así como los de áreas de urbanización prioritarias cuya financiación quedara comprometida mediante acuerdo de Comisión bilateral de seguimiento anterior al 1 de enero de 2011, tendrán derecho a las subvenciones establecidas antes de su supresión.

La entidad estatal de suelo. SEPES

Las actuaciones de SEPES en vivienda protegida se dirigen a la recuperación de terrenos urbanos obsoletos, evitando en consecuencia la ocupación de terrenos sin urbanizar. La puesta en valor de patrimonio público de suelo, especialmente del Ministerio de Defensa, permitiendo el retorno de parte de la inversión al erario público. La firma de acuerdos con CCAA para impulsar y compartir el esfuerzo financiero en actuaciones de importancia estratégica. La adquisición de suelos con planeamiento avanzado y precio de vivienda protegida. Siendo especialmente relevante la Oferta Pública de Compra de Suelo, cuyas actuaciones se reflejan en el cuadro siguiente.

SEPES: Oferta de Adquisición de Suelo para Vivienda protegida

Municipio	Superficie	Nº Viviendas	Inversión SEPES
Telde	36.000 m²	300	2,24 Mills. de €
Linares	300.000 m²	2.300	10,23 Mills. de €
Villanueva de la Serena	124.000 m²	492	2,21 Mills. de €
Basauri	130.000 m²	1.350	15,4 Mills. de €
Ibi	20.000 m²	850	19,8 Mills. de €
León	80.000 m²	500	10,84 Mills. de €
Puertollano	141.000 m²	1.200	5,5 Mills. de €
Santa Cruz de Tenerife	260.000 m²	1.700	14,55 Mills. de €

"CAPÍTULO 5

EJE 5: AYUDAS PARA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 64. Condiciones de las actuaciones protegidas

1. Serán actuaciones protegidas las de urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación, en las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo, y destinado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas en el marco de este real decreto, o según normativa propia de las CCAA, siempre que cumplan los requisitos exigidos a aquéllas por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.

2. A los efectos del apartado anterior, al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida.

3. Podrán acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto para las Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (en adelante, AUP), aquellas en las que, al menos, el 75 por ciento de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente Comisión Bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

4. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un AUP cuando al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

5. En las AUP la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Artículo 65. Requisitos para acceder a la financiación

1. Los promotores deberán ser personas jurídicas, públicas o privadas, y cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las AUP, será necesario que se formalice un convenio de colaboración, en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este convenio, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 66. Financiación de las actuaciones protegidas

1. Los promotores de las actuaciones protegidas podrán obtener préstamos convenidos que, además de las condiciones generales establecidas en este Real Decreto, tendrán las siguientes características:

a) La cuantía del préstamo convenido no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20 por ciento del MBE vigente en el momento de la calificación de la actuación como protegida, y sin exceder del coste total de la actuación.

b) La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

c) No será necesaria garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora lo considere necesario. Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria, quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir los plazos determinados en el párrafo b), el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en dicho préstamo.

d) El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

La escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación provisional de viviendas protegidas, podrá adaptar las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para estas viviendas.

2. **Derogado a partir del 1/1/2011, por el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.** El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en la Unidad de Actuación, en función de:

a) El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas.

b) El porcentaje previsto de viviendas protegidas que van a ser calificadas para arrendamiento o viviendas protegidas de régimen especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, en los grupos siguientes:

Grupo de la actuación protegida:	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a vivienda protegida de régimen especial
Grupo 1	$\geq$ 40 %
Grupo 2	$\geq$ 20 % < 40 %
Grupo 3	< 20 %

Derogado a partir del 1/1/2011, por el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

c) La adquisición onerosa, del suelo, en su caso.

d) La ubicación del suelo en alguno de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

Porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegidas	Subvención general (€/vivienda protegida)	Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)			Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)		
		A	B	C	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
> 50 % ≤ 75 %	700	300	235	115	1.700	1.500	300
> 75 % (AUP)							
Sin adquisición de suelo	1.700	700	470	225			
Con adquisición de suelo	2.000						

Derogado a partir del 1/1/2011, por el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

El abono de estas subvenciones se fraccionará en función del grado de desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.

Cuando la programación temporal inicialmente establecida se modifique sin que las CCAA lo hayan autorizado en el marco del convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto el incumplimiento del plazo máximo de construcción de viviendas protegidas establecido en el artículo 64.1, b), será de aplicación lo establecido en este Real Decreto respecto a su incumplimiento.

Disposición derogatoria única. Supresión de algunas subvenciones contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

2. Se deroga el apartado 2 del artículo 66 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, relativo a la subvención para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Artículo 67. El operador público de suelo SEPES

Con objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en el marco del Plan Estatal 2009-2012, podrá colaborar en los siguientes cometidos:

a) La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros usos compatibles.

b) La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o cualquier otra finalidad análoga.

c) La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.”

7.6. AYUDAS A LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN E INFORMACIÓN DEL PLAN

Son ayudas para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA en el desarrollo del Plan, como:

a) Los sistemas informáticos de gestión y control del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre las ayudas del Plan y de otras actuaciones de la política de vivienda.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

7.6.a. Ayudas a la gestión de los Planes de vivienda e información al ciudadano

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones cuya cuantía se determinará en los convenios de colaboración entre el Ministerio y las CCAA, y en los acuerdos de la Comisión bilateral.

El Ministerio podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las CCAA, así como para elaborar un manual de imagen institucional para la gestión e identificación ante el ciudadano de las actuaciones protegidas del Plan.

Este Programa va dirigido a facilitar la gestión, el control y la información de las distintas ayudas del Plan.

"CAPÍTULO 6

EJE 6: AYUDAS A INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Artículo 68. Objeto del programa

1. El programa de ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan recoge las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA en el desarrollo del Plan.

2. En particular, podrán recibir ayudas:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

Artículo 69. Beneficiarios de la financiación

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa las administraciones y empresas públicas que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el artículo 54.2.

Artículo 70. Financiación

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones cuya cuantía se determinará en los convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las CCAA.

El Ministerio de Vivienda podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento y gestión del mismo, que faciliten el intercambio de datos e información con los sistemas propios de las CCAA, así como para elaborar un manual de imagen institucional para la gestión e identificación ante el ciudadano de las actuaciones protegidas del Plan.”

8. MEDIDAS DE APLICACIÓN INMEDIATA POR LA SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

INTRODUCCIÓN

Las Disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales ajustan la aprobación y efectos del Plan con una serie de medidas que facilitan el inicio efectivo del Plan, la continuidad de actuaciones que mejoran el tránsito del anterior Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 al nuevo, así como la adopción de medidas coyunturales que favorezcan la especial situación del sector en el momento de su redacción y aprobación, desde los últimos meses de 2008, hasta su plena aplicación, una vez superados los trámites preceptivos, entre los que tiene especial importancia la aprobación de los Decretos de adaptación de esta norma por las Comunidades Autónomas.

Las dos modificaciones del PEVR contienen también medidas que se incorporan al Plan, dirigidas especialmente a la situación del sector inmobiliario y financiero.

Si las medidas aprobadas por la primera modificación del PEVR, por el RD. 1961/2009, de 18 de diciembre, iban dirigidas a favorecer la disminución del stock de viviendas sin vender en España, cuya evolución se analiza en el Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España de abril de 2010[133], las medidas aprobadas con la segunda modificación del PEVR, según el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, van dirigidas a dar cumplimiento a los programas de estabilidad presupuestaria y recorte del gasto público con el horizonte de llegar al 3% de déficit del Estado en 2013[134].

[133] Se puede consultar en la página del Ministerio.http://www.vivienda.es.

[134] Plan de Austeridad 2011-2013.

8.1. OTRAS MEDIDAS PARA FAVORECER EL ACCESO. DISPOSICIONES ADICIONALES

Las medidas contenidas es estas disposiciones, que complementan las del PEVR, se describen a continuación.

Conceptos y actuaciones financiables. Disp. adic. 1ª

Dada la variedad que se está produciendo al nombrar actuaciones y viviendas protegidas por las CCAA el Plan se remite al Glosario del Anexo I[135], a fin de aclarar cuáles son las actuaciones financiables y sus cuantías, si cumplen determinados requisitos, al margen de que la nomenclatura en cada territorio a las mismas pueda ser distinta.

Módulo Básico Estatal. Disp. adic. 2ª

Con el objetivo de no incrementar los precios de las viviendas protegidas, se mantiene el anterior Módulo Básico Estatal del Plan anterior, de 758 euros por metro cuadrado útil.

Para el resto de los años se actualiza por acuerdo del Consejo de Ministros, en el mes de diciembre, y será publicado en el «Boletín Oficial del Estado», Si la evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras lo aconsejara, el Consejo de Ministros podrá modificar el MBE en cualquier momento de la vigencia del Plan.

Desde la aprobación del PEVR, el MBE ha permanecido con el mismo valor para los años 2009, 2010 y 2011.

Subvención personal especial para el pago del IVA. Disp. adic. 3ª

Se mantiene una subvención especial, de tipo personal, para adquirentes de viviendas protegidas de promoción pública para el pago del IVA o impuesto equivalente en Canarias, Ceuta y Melilla.

Se considera una ayuda más que complementa el Programa de ayudas a adquirentes, a partir de la página 189, sólo en los casos de adquisición de viviendas de promoción pública.

[135] Glosario de términos utilizados, en la página 305.

Serán para adquirentes con ingresos por debajo de 2,5 veces IPREM, cuyo préstamo para el pago aplazado de la vivienda ascienda al 80% del precio de venta.

Subvención para el pago de los aranceles notariales y registrales en la adquisición de viviendas protegidas. Disp. adic. 4ª

Los gastos de notaría y registro, inherentes a los documentos públicos de adjudicación o primera adquisición de las viviendas protegidas cuentan con una subvención que limita el coste de las minutas tanto de los notarios como de los registradores, a unas cuantías que se detallan en esta disposición.

Se considera una ayuda no financiera, de las expuestas a partir de la página 117.

Los fondos que se transfieren a las CCAA financian a todos los Planes de vivienda. Disp. adic. 5ª

Los fondos que se presupuestan anualmente, en el capítulo 7 de la Ley de Presupuestos, sobre subvenciones a las CCAA, quedan asignados a los compromisos económicos del Estado con las CCAA para todos los planes de vivienda en vigor, ya que muchas ayudas prevalecen en el tiempo muchos años después de la finalización de los distintos planes, en especial la subsidiación de prestamos convenidos y la financiación de actuaciones urbanísticas, de promoción o de rehabilitación, cuyos plazos habituales de ejecución se alargan más en el tiempo que la propia vigencia de cada Plan.

Regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

"2. Cuando, como consecuencia del traspaso de servicios estatales a las comunidades autónomas, éstas deban gestionar y administrar los créditos de subvenciones, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Quinta. Los remanentes de fondos no comprometidos resultantes al finalizar cada ejercicio, que se encuentren en poder de las comunidades autónomas, seguirán manteniendo el destino específico para el que fueron transferidos y se utilizarán en el siguiente ejercicio como situación de tesorería en el origen como remanentes que serán descontados de la cantidad que corresponda transferir a cada comunidad autónoma.

Si la subvención a la que corresponda el remanente resulta suprimida en el presupuesto del ejercicio siguiente, se destinará aquél en primer lugar a hacer efectivas las obligaciones pendientes de pago al fin del ejercicio inmediatamente anterior y el sobrante que no estuviese comprometido se reintegrará al Estado."

Registro de actuaciones protegidas. Disp. adic. 6ª

Tiene gran importancia para el control sobre las actuaciones que financia el Plan contar con un registro de ámbito estatal que permita que las limitaciones a la financiación del PEVR[136] se cumplan a lo largo del tiempo. En esta disposición se hace especial mención al registro de promotores y beneficiarios de las ayudas.

Reducción del IVA en viviendas de Régimen especial. Disp. adic. 7ª

Será de aplicación el IVA reducido, o impuesto equivalente en Canarias, Ceuta y Melilla, a la adjudicación, primera trasmisión o adquisición de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial, tanto las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así como las calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

Se considera una ayuda no financiera, de las expuestas a partir de la página 117.

Recalificación de viviendas de una promoción. Disp. adic. 8ª

Inicialmente en el PEVR se preveía que la recalificación de viviendas debería realizarse para promociones completas[137]. Para facilitar la comercialización, a los promotores o vendedores de viviendas protegidas, se flexibiliza esta condición, según la nueva Disposición adicional octava del RD. 1961/2009, permitiendo que además de promociones completas, se puedan recalificar parte de estas, es decir solo aquellas viviendas de la promoción que no se comercializan.

Al producirse la recalificación, para que el promotor pueda acogerse a los beneficios del nuevo régimen de esas viviendas, y de acuerdo con el artículo 30.3, la Entidad financiera colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Objetivos convenidos entre el Ministerio y las CCAA. Disp. adic. 1ª. (9ª del PEVR)

Esta disposición permite a la Comisión bilateral aprobar un reajuste de los objetivos inicialmente convenidos en los Anexos I de los Convenios, para favorecer el incremento de aquellos

[136] Limitaciones jurídicas, temporales, constructivas y económicas que se detallan en el apartado 3.2 de la página 67.

[137] Artículo 30.3 del PEVR.

destinados al alquiler y la rehabilitación, siempre que con dichos reajustes no se incremente el presupuesto inicialmente asignado.

Titulares que presiden la Comisión bilateral. Disp. adic. 2ª. (10ª del PEVR)

Se permite que la persona que presida la Comisión bilateral, por parte del Ministerio, sea su titular o la/el titular de la Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas, y por parte de la Comunidad Autónoma la presida el titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Transmisión del derecho de superficie de viviendas protegidas para arrendamiento en planes anteriores. Disp. adic. 1ª. (11ª del PEVR)

Las personas jurídicas, propietarias de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento podrán transmitir en venta el derecho de superficie de todas o parte de las viviendas, con autorización de las CCAA, a los inquilinos que hayan ocupado las viviendas como residencia habitual y permanente al menos en los últimos 5 años, y siempre que las viviendas se hayan destinado al arrendamiento protegido durante 5 años en el caso de promociones para arrendamiento a 10 años, y durante 10 años en el caso de promociones para arrendamiento a 25 años.

Estos adquirentes del derecho de superficie no podrán obtener las ayudas financieras previstas para los adquirentes de viviendas protegidas.

La transmisión del derecho de superficie implicará la pérdida del carácter de convenido del préstamo al promotor y la interrupción y renuncia al derecho del cobro de las ayudas en concepto de subsidiación para la promoción de las viviendas en arrendamiento.

Deberá reintegrarse el 20% de la subvención recibida por el promotor o la totalidad de la misma si el derecho de superficie se extingue antes de 25 años desde la calificación definitiva, incluyendo como causa de extinción el acceso del superficiario a la plena propiedad de la vivienda.

Disposiciones adicionales del RD. 2066/2008, de 12 de diciembre

"Disposición adicional primera. Conceptos y denominaciones utilizados en este Real Decreto

1. Los conceptos utilizados en este Real Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como anexo al mismo, sin perjuicio de la posible utilización de otras denominaciones o acepciones en la normativa de las CCAA.

2. A los efectos de los convenios de colaboración que celebre el Ministerio de Vivienda con las CCAA para la ejecución de este Plan, se entenderán financiables las actuaciones protegidas que cumplan todas las condiciones y requisitos para ellas previstas en este Real Decreto, con independencia de la denominación que reciban en la normativa autonómica.

Disposición adicional segunda. Cuantía del Módulo Básico Estatal

La cuantía del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 9.

Disposición adicional tercera. Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública

El Ministerio de Vivienda continuará satisfaciendo, con cargo a sus presupuestos, una subvención personal y especial a los compradores en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y disposiciones complementarias, así como en las normas de las CCAA, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 por ciento del pago total a efectuar por la vivienda. El importe de la subvención coincidirá con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas o, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las de Ciudades de Ceuta y Melilla, el tipo impositivo de los Impuestos que se aplican en lugar de aquél.

Disposición adicional cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas

1. Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

4. Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

5. Los beneficios a que se refiere esta disposición adicional se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

Disposición adicional quinta. Subvenciones de planes estatales de vivienda

A efectos de lo dispuesto en la regla quinta del artículo 86.2 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, se entenderá que tienen el mismo destino específico todos los fondos para subvenciones vinculadas a planes estatales de vivienda, remitidos a las CCAA y que se encuentren en poder de las mismas.

Disposición adicional sexta. Base de datos de actuaciones protegidas

El Ministerio de Vivienda, mediante Orden, establecerá una Base de Datos de Actuaciones Protegidas acogidas a este Plan, en la que se incluirán, al menos, los promotores de las viviendas protegidas y los beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, con el objeto de hacer posible el seguimiento y control del Plan y como fuente de información agregada de las actuaciones que se desarrollan para su ejecución en el conjunto del Estado. El suministro de datos a la base se sujetará a lo que se acuerde con las CCAA mediante convenios de colaboración.

Disposición adicional séptima. Viviendas de protección oficial de Régimen Especial

1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o de los impuestos que se aplican en lugar de aquél, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.

2. Se considerarán asimismo viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos de la Ley mencionada en el apartado anterior, las viviendas calificadas, en el marco de este Real Decreto, como protegidas para venta de régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de régimen especial y general.”

Disposición adicional octava. Disposición adicional del RD. 1961/2009

Aplicación de medidas del Plan a actuaciones protegidas de planes anteriores

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 de este Real Decreto, será aplicable a promociones de viviendas protegidas o a parte de dichas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposiciones adicionales del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Disposición adicional primera. Posibilidad de transmisión del derecho de superficie de viviendas protegidas para arrendamiento en planes anteriores.

Las personas jurídicas que sean propietarias de viviendas protegidas calificadas en régimen de arrendamiento con arreglo a Planes de Vivienda anteriores al Plan vigente podrán transmitir en venta el derecho de superficie de todas o parte de las viviendas, siempre que así lo autorice la Comunidad Autónoma competente, a los inquilinos que hayan ocupado las viviendas como residencia habitual y permanente al menos en los últimos cinco años, y siempre que las viviendas se hayan destinado al arrendamiento protegido durante cinco años en el caso de promociones para arrendamiento a 10 años, y durante 10 años en el caso de promociones para arrendamiento a 25 años.

El precio máximo de dicha transmisión se atendrá a lo previsto en el artículo 32.4.

Estos adquirentes del derecho de superficie no podrán obtener las ayudas financieras previstas para los adquirentes de viviendas protegidas en el presente Real Decreto.

La transmisión del derecho de superficie implicará la pérdida del carácter de convenido del préstamo al promotor y la interrupción y renuncia al derecho del cobro de las ayudas en concepto de subsidiación para la promoción de las viviendas en arrendamiento. Además, deberá reintegrarse el 20 por ciento de la subvención recibida por el promotor o la totalidad de la misma si el derecho de superficie se extingue antes de 25 años desde la calificación definitiva, incluyendo como causa de extinción el acceso del superficiario a la plena propiedad de la vivienda.

Disposición adicional segunda. Referencias al Ministerio de Fomento.

Las menciones que en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se hacen al Ministerio de Vivienda se entenderán referidas al Ministerio de Fomento desde el día 21 de octubre de 2010, fecha de publicación del Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales."

8.2. MEDIDAS PARA HACER FRENTE A LA COYUNTURA ECONÓMICA. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª.1

Las Disposiciones transitorias del PEVR tienen por objeto articular medidas para abordar la situación del Sector, que ya desde la redacción del Plan presentaba una crisis severa, en España agravada por la burbuja inmobiliaria.

Dos son los efectos más perjudiciales de esta crisis.

1. Restricción del crédito por falta de confianza.

2. Acumulación de viviendas nuevas sin vender, o acumulación del stock de viviendas construidas.

Ante estos graves problemas, en el proceso de redacción del nuevo Plan se introdujeron una serie de medidas, en las Disposición transitoria 1ª, que paliaran los efectos negativos de esta situación. Posteriormente, tras el primer año de ejecución del PEVR, se ha considerado necesario prorrogar y aclarar algunas de estas medidas, con la aprobación del RD. 1961/2009, y del RD. 1713/2010.

Evitar demoras en la gestión de ayudas a los beneficiarios. Disp. transit. 1ª.1

La primera medida de carácter general, adoptada en la Disposición transitoria 1ª, apartado 1, tiene como objetivo que, en este momento de crisis, se asegure la continuidad en la gestión y tramitación de las ayudas, evitando una indeseable discontinuidad en la gestión entre la finalización del PEV 2005-2008, el 31 de diciembre de 2008, y la plena aplicación del PEVR que, por motivos de su desarrollo normativo y de adaptación por las CCAA, se pudiera producir varios meses después de su fecha legal de entrada en vigor.

En este sentido la Disposición transitoria 1ª. 1 autoriza a seguir calificando actuaciones y concediendo ayudas aplicando el procedimiento de calificación del anterior Plan, a los fondos previstos en el nuevo, hasta un límite del 30% de los objetivos convenidos en los Programas 2007 y 2008 del Plan anterior, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas en las que se podrán llegar a los objetivos previstos en el Periodo 2009 del PEVR. También se continuará la concesión de préstamos convenidos, en las condiciones del Plan anterior, con excepción del Tipo de interés que ya se aplicará el nuevo, aprobado en el PEVR. También se permite adoptar Acuerdos de la Comisión bilateral para las ayudas que precisan este trámite previo. Se aclara, además, que los importes de las ayudas podrán ser los del nuevo Plan desde el momento en que cada Comunidad Autónoma apruebe el Decreto de desarrollo y aplicación del PEVR.

Periodo transitorio de la modificación y supresión de algunas ayudas

Se establece un periodo transitorio para la aplicación de las nuevas cuantías a la promoción para arrendamiento y alojamientos protegidos, así como a los plazos de finalización de las ayudas al suelo y la AEDE. El nuevo sistema de financiación del PEVR entró en vigor con la preceptiva Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, que tiene efecto desde el día de su publicación el 5 de octubre de 2009.

Nuevas cuantías de la subvenciones a promotores de vivienda protegida para arrendamiento. Disp. transit. 1ª. 1. del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, a partir del 1 de enero de 2011

Las nuevas cuantías de las subvenciones a promotores de viviendas protegidas para arrendamiento se aplicarán a aquellas actuaciones cuya concesión del préstamo convenido tenga lugar a partir del 1 de enero de 2011.

Disposiciones transitorias del RD. 2066/2008, de 12 de diciembre

"Disposición transitoria primera. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector

1. Hasta el día de la publicación en el "Boletín Oficial del Estado" de una Orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en este Real Decreto y se deje sin efectos lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a) Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los préstamos a que se refiere la letra b) de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c), y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. Las actuaciones deberán haber sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, según sea el caso, por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El número de actuaciones protegidas financiadas no podrá exceder el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.

b) Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el citado Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto en este Real Decreto. El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.

c) Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y áreas de urbanización prioritaria de suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Las cuantías de las ayudas financieras para las actuaciones a las que se refiere este apartado serán las establecidas en este Real Decreto desde el momento de la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la CA que se precise para su aplicación."

Disposición transitoria 1ª.1 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Disposición transitoria primera. Aplicación de subvenciones a situaciones anteriores a la entrada en vigor de este real decreto.

1. Los promotores de vivienda calificadas como protegidas para arrendamiento, que obtengan un préstamo, cuya concesión se comunique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones y subsidiación de préstamos establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

2. Los promotores de alojamientos protegidos cuya promoción y financiación hayan sido objeto de acuerdos suscritos en Comisiones Bilaterales de Seguimiento celebradas con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

3. Los promotores de áreas de urbanización no prioritarias que hubieran tenido resolución positiva por parte del Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, así como los de áreas de urbanización prioritarias cuya financiación quedara comprometida mediante acuerdo de Comisión Bilateral de seguimiento anterior a la fecha de entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

4. Sin perjuicio de la supresión de la AEDE a partir de la entrada en vigor de este real decreto, podrán obtener dicha ayuda estatal, con arreglo a la normativa anterior al mismo:

a) Los adquirentes, de viviendas protegidas financiadas en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.

b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

c) Los adquirentes de viviendas usadas, en el marco del vigente Plan, que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes a promociones en régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que:

La calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto.

El titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes de la finalización de este Plan, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. A los efectos de lo previsto en los puntos 1 y 4 de esta disposición transitoria, se considera como convenido aquel préstamo concedido por una entidad de crédito colaboradora en la financiación del Plan, cuya concesión sea notificada al Ministerio de Fomento antes de la entrada en vigor de esta real decreto, y que reciba conformidad por parte del Ministerio de Fomento, incluso después de su entrada en vigor.

La notificación al Ministerio de Fomento de las concesiones de préstamos, a que se refiere esta disposición transitoria, se entenderá de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre dicho Ministerio y las entidades de crédito colaboradoras para aplicación del Plan.

8.3. MEDIDAS COYUNTURALES A PROMOTORES Y ADQUIRENTES. DISPOSICIÓN TRANSITORIA. 1ª.2

Estas medidas adoptadas en la Disposición transitoria 1ª, y en el artículo 2 del RD. 1961/2009, van dirigidas a los promotores de viviendas sin vender (Oferta del stock), así como a los posibles adquirentes de estas viviendas (Demanda potencial).

La permanencia en el tiempo de estas medidas se analiza en el "Cuadro 21. Periodo de vigencia de la Disposición transitoria 1.2", en la página 289.

Medidas dirigidas a los Promotores

Disp. transit. 1ª. 2. y artículo 2 del RD 1961/2009

Disposición transitoria 1ª. 2

a) Calificación de Viviendas libres del stock. Con licencia de obras con anterioridad al 1 de septiembre de 2009, en protegidas. Siempre que se cumplan los requisitos del PEVR: Superficie, precio, nivel de ingresos de los adquirentes y plazos de protección.

Se permite que no sólo sean los promotores los que puedan solicitar la conversión de viviendas libres en protegidas sino que cualquier propietario de una vivienda sin vender, sea persona física o jurídica, pueda hacerlo.

d) Viviendas usadas sin que transcurra 1 año desde su construcción.

Podrán ser viviendas nuevas, del stock, que no se califiquen y que si pueden tener las ayudas para el adquirente, sin que transcurra el plazo preceptivo de 1 año, facilitando su comercialización.

e) Subrogación de préstamo convenido en posición de promotor y no de adquirente.

Se da la posibilidad a las personas jurídicas de subrogarse en los préstamos convenidos por los promotores, manteniendo la posición de promotor.

g) Viviendas calificadas en venta recalificarlas a alquiler con las ayudas del promotor para alquiler.

2.a) Incremento del 20% de ayudas para promoción de viviendas en alquiler y para adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas.

Art. 2. Se podrán recalificar parte de la promoción, no será necesario promociones completas.

Se da la opción de poner en arrendamiento viviendas protegidas destinadas inicialmente para venta pero que no hubiesen sido vendidas.

Medidas para facilitar la compra a los adquirentes

Disposición transitoria 1ª.2

b) Adquirentes con ingresos de hasta 7 veces IPREM. Incremento de la demanda potencial.

Se amplía a los hogares con rentas familiares de hasta 7 veces IPREM (50.656 euros al año) la ayuda para pagar la entrada (AEDE) a una vivienda protegida de Régimen concertado.

c) Viviendas usadas sin que transcurra 1 año desde su construcción. Ayuda adquirentes de usada.

Durante 2010 podrán ser vendidas como usadas las viviendas libres con licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad anterior al 24 de diciembre de 2009 siempre que se sujeten a los precios, superficie máxima, ingresos de los adquirentes y plazos de protección establecidos en el Plan.

d) Posibilidad de acceso diferido a la propiedad de las viviendas usadas.

e) Posibilidad de interrumpir los pagos del préstamo convenido.

Reduciendo de 3 a 1 el periodo del año mínimo de haber satisfecho las cuotas de pago a la entidad financiera colaboradora.

Nuevas cuantías de la subvenciones a promotores de alojamientos protegidos. Disp. transit. 1ª.2. del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Las nuevas cuantías de las subvenciones a promotores de alojamientos protegidos se aplicarán a aquellas actuaciones recogidas en acuerdos de Comisión bilateral firmados a partir del 1 de enero de 2011.

Vigencia de las medidas de la Transitoria 1.2

Las dos modificaciones del PEVR han prorrogado algunas de las medidas iniciales, o han incorporado algunas nuevas, con un periodo de vigencia que se explica en el cuadro siguiente.

Cuadro 21. Periodo de vigencia de la Disposición transitoria 1.2

Real Decreto	2066/2008	1961/2009	1961/2009	1713/2010
Medida	Hasta 31/12/ 2009	Hasta 28/02/ 2010	Hasta 31/12/2010	Hasta 31/12/2012
Calificación de viviendas libres en protegidas	SI	SI	SI	SI
Las viviendas calificadas de venta a alquiler obtendrán las subvenciones correspondientes	SI	SI	SI	SI
Periodo de 3 anualidades de interrupción del periodo de amortización del préstamo a una	SI	SI	SI	SI
Personas jurídicas que se subroguen en préstamo a promotor seguirán con la consideración de promotor	NO	SI	SI	SI
Propietarios de viviendas en venta podrán ponerse en arrendamiento protegido	NO	SI	SI	SI
Adquisición de viviendas de Régimen concertado a adquirentes hasta 7 veces IPREM	NO	SI	SI	NO
No será preciso que transcurra 1 año desde final de obra para considerarse vivienda usada	SI	SI	SI	NO
Adquisición por acceso diferido de las viviendas usadas	SI	SI	SI	NO
Incremento del 20% en las cuantías de la subvención al promotor de viv. en arrendamiento	SI	SI	NO	NO
Incremento del 20% en las cuantías de la subvención a Áreas de urbanización prioritarias. (AUP)	SI	SI	NO	NO

Disposición transitoria 1ª.2 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Hasta el 31 de diciembre de 2012:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, según corresponda, así como cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores o a otros adquirentes dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de desarrollo de este Plan, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección.

Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si

obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 de este Real Decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

c) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Fomento. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

d) Las Comunidades Autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

Disposición transitoria1ª. 2 del RD. 1961/2009, de 18 de diciembre

Hasta el 31 de diciembre de 2010

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, o cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si aquéllas cumplen la normativa de desarrollo de este Plan, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este real decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM. Si cumplen las restantes condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 40, podrán obtener préstamo convenido sin subsidiación y AEDE, cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que a continuación se establecen:

Ingresos de los adquirentes (nº veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos en las letras e), f), k), del apartado 2 del artículo 1
≤ 7,0	4.500	5.400	7.200	6.300

Cuando la vivienda estuviera ubicada en un ATPMS, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS

A	B	C
1.200	600	300

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día 24 de diciembre de 2009 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6 de este real decreto.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio de compra de la vivienda.

e) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 de este real decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas durante 2009 y 2010, con la conformidad el Ministerio de Vivienda, en el marco de planes estatales de vivienda.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Vivienda. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

g) Las comunidades autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este real decreto para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.»

2. Hasta el 28 de febrero de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Se mantendrá el incremento del 20% en las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que se acuerden en dicho período.

b) Se prorroga lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.”

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

Hasta el 31 de diciembre de 2009

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en desarrollo del Plan Estatal bajo cuya vigencia se haya obtenido la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 de este Real Decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquiriente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado» y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

e) Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 por ciento.

f) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

8.4. OTRAS MEDIDAS TRANSITORIAS

Además de todas las medidas que se han ido aprobando para paliar los efectos de la crisis económica, el PEVR aprobó otras medidas transitorias, que facilitan la transición del Plan anterior al nuevo, y a las medidas contenidas en los dos Decretos de modificación del PEVR.

Disposiciones transitorias del RD. 2066/2008, de 12 de diciembre

Vigencia de Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS). Disposición transitoria 2ª

Se mantienen los ATPMS declarados en el Plan anterior.

Actuaciones calificadas del Plan anterior. Disposición transitoria 3ª

Las actuaciones que tuvieran calificación provisional en el Plan anterior, Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, y que cumplan con los requisitos del actual, podrán ser financiadas por el nuevo mediante una diligencia que haga constar que se cumplen dichos requisitos.

Sistema de financiación de préstamos convenidos de Planes anteriores. Disposición transitoria 4ª

A partir de la entrada en vigor del PEVR el Ministerio no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, de planes y programas anteriores de vivienda, salvo cuando se haga en cumplimiento de plazos temporales concretos establecidos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegidas cuya promoción esté acogida a normativas anteriores, que se otorguen entre el 5 de octubre de 2009, fecha de publicación en el BOE de la Orden ministerial de entrada en vigor del nuevo sistema de financiación del PEVR, y el 31 de diciembre del año 2012, se ajustarán a lo establecido el PEVR.

Límites temporales máximos de aplicación del PEVR. Disposición transitoria 5ª

Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes según el PEVR.

Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el Programa anual correspondiente del PEVR.

Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el Programa anual correspondiente del PEVR.

En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción, promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del PEVR, deberán ser, necesariamente, incluidas por las CCAA, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a las CCAA, en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Registros públicos de demandantes. Disposición transitoria. 6ª

Se autoriza el plazo de 1 año para la puesta en servicio de los Registros de demandantes por las CCAA que en el nuevo Plan es un requisito imprescindible para obtener la financiación.

Periodos de carencia de promotores acogidos al PEVS 2002-2005. Disposición transitoria 7ª

Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al RD. 1/2002, del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, podrán solicitar al órgano competente de las CCAA, en los 6 primeros meses desde el día 25 de diciembre de 2008, siguiente al de publicación del RD 2066/2008, una ampliación del período de carencia de sus préstamos convenidos, hasta totalizar un máximo de 4 años, siempre que la Entidad financiera colaboradora esté de acuerdo.

En el caso de promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, el período ampliado por encima del máximo establecido para el período de carencia en el mencionado real decreto no dará lugar a subsidiación del préstamo.

Consejo del Plan. Disposición transitoria 8ª

Mientras no se proceda a su modificación o derogación por otra Orden posterior, la composición y funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación se seguirá rigiendo por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio.

Nuevas Disposiciones transitorias del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Vigencia de las ayudas a los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento. Disp. transit. 1ª. 1 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Los promotores de vivienda calificadas como protegidas para arrendamiento, que obtengan un préstamo, cuya concesión se comunique al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, fecha de entrada en vigor del decreto 1713/2010, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones y subsidiación de préstamos establecidas en el PEVR, antes de su modificación[138].

Vigencia de las ayudas a los promotores de alojamientos protegidos. Disp. transit. 1ª. 2 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Los promotores de alojamientos protegidos, cuya promoción y financiación hayan sido objeto de acuerdos suscritos en Comisiones Bilaterales de Seguimiento celebradas con anterioridad al 1 de enero de 2011, fecha de entrada en vigor del Decreto 1713/2010, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones establecidas en el PEVR, antes de su segunda modificación a través del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre[139].

[138] Cuantías de las subvenciones a promotores de viviendas para arrendamiento, antes y después del 31 de diciembre de 2010. Página 154.

[139] Cuantías de las subvenciones a promotores de alojamientos protegidos, antes y después del 31 de diciembre de 2010. Página 173.

Vigencia de las ayudas a la adquisición y urbanización de suelo para viviendas protegidas. Disp. transit. 1ª. 3 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Se financiarán las actuaciones de Áreas de urbanización no prioritaria (ANP), que tuvieran resolución positiva del Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, y se financiarán actuaciones de Áreas de urbanización prioritaria (AUP), que tuvieran comprometidas las ayudas por acuerdo de la Comisión bilateral anterior al 1 de enero de 2011.

Vigencia de la AEDE en determinadas actuaciones. Disp. transit. 1ª. 4 del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Se podrá seguir financiando la Ayuda estatal directa a la entrada en los siguientes casos:

a) Los adquirentes, de viviendas protegidas que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011.

b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio antes del 1 de enero de 2011, y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

c) Los adquirentes de viviendas usadas que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio con anterioridad al 1 de enero de 2011, y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas en el marco del PEVR, correspondientes a promociones en régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que la calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad al 1 de enero de 2011, y el titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes del 31 de diciembre de 2012, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio y las CCAA.

Se considera como convenido aquel préstamo concedido por una Entidad financiera colaboradora en la financiación del Plan, cuya concesión sea notificada al Ministerio antes del 1 de enero de 2011, y que reciba conformidad por parte del Ministerio, incluso después de su entrada en vigor, de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre el Ministerio y las Entidades financieras colaboradoras para aplicación del Plan.

Adaptación de calificaciones provisionales ya emitidas. Disp. transit. 2ª del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción y de alojamientos protegidos, calificadas provisionalmente con anterioridad al 25 de diciembre de 2008, entrada en vigor del RD.2066/2008, del PEVR, y que no hubieran sido financiadas como objetivos de los períodos 2009 o 2010 podrán acogerse durante 2011 y 2012 al PEVR, siempre que la financiación reconocida a las mismas por las CCAA se adecue a las modificaciones establecidas en el PEVR.

Disposiciones transitorias del RD 2066/2008, de 12 de diciembre

"Disposición transitoria segunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior

Con independencia de lo que establecen el apartado 2 del artículo 11 y la disposición transitoria primera de este Real Decreto y hasta tanto las CCAA no establezcan los precios máximos de las actuaciones protegidas, según su propia normativa y de conformidad con lo establecido en este Real Decreto, seguirán teniendo la consideración de ámbitos territoriales de precio máximo superior los así declarados en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Disposición transitoria tercera. Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido

1. Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique en el Boletín Oficial del Estado la Orden a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera, podrán acogerse a este Real Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de las CCAA. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados, cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en el apartado anterior, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma correspondiente o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del Plan Estatal 2009-2012.

Disposición transitoria cuarta. Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores

1. A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en aplicación de planes y programas anteriores de vivienda, salvo cuando se haga en cumplimiento de plazos temporales concretos establecidos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de viviendas protegidas cuya promoción esté acogida a normativas anteriores, que se otorguen entre la fecha de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la Orden ministerial a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2012, se ajustarán a lo establecido en este Real Decreto.

Disposición transitoria quinta. Límites temporales a la concesión de ayudas financieras

1. Con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, no podrán concederse préstamos a promotores ni préstamos convenidos directos a adquirentes al amparo de este Real Decreto.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2016, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2009-2012.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2012, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2009-2012.

4. En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan Estatal 2009-2012, deberán ser, necesariamente, incluidas por las CCAA, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas financieras del Plan, en su caso, que correspondan a las CCAA en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas financieras que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

Disposición transitoria sexta. Registros públicos de demandantes

Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación de aquél en el Boletín Oficial del Estado.

Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las CCAA que, en todo caso, deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

Disposición transitoria séptima. Período de carencia para promotores del Plan de Vivienda 2002-2005

1. Los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, regulador del Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2005, podrán solicitar al órgano competente de las CCAA, en los seis primeros meses desde el día siguiente al de publicación de este Real Decreto en el Boletín Oficial del Estado, una ampliación del período de carencia de sus préstamos convenidos, hasta totalizar un máximo de 4 años, siempre que la entidad de crédito esté de acuerdo.

2. En el caso de promotores de viviendas protegidas para arrendamiento, el período ampliado por encima del máximo establecido para el período de carencia en el mencionado real decreto no dará lugar a subsidiación del préstamo.

Disposición transitoria octava. Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación

Mientras no se proceda a su modificación o derogación por otra posterior, la composición y funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación se seguirá rigiendo por la Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio."

Disposiciones transitorias del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre

Disposición transitoria primera. Aplicación de subvenciones a situaciones anteriores a la entrada en vigor de este real decreto.

1. Los promotores de vivienda calificadas como protegidas para arrendamiento, que obtengan un préstamo, cuya concesión se comunique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones y subsidiación de préstamos establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

2. Los promotores de alojamientos protegidos cuya promoción y financiación hayan sido objeto de acuerdos suscritos en Comisiones Bilaterales de Seguimiento celebradas con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las cuantías de las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

3. Los promotores de áreas de urbanización no prioritarias que hubieran tenido resolución positiva por parte del Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto, así como los de áreas de urbanización prioritarias cuya financiación quedara comprometida mediante acuerdo de Comisión Bilateral de seguimiento anterior a la fecha de entrada en vigor de este real decreto, tendrán derecho a las subvenciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, antes de su modificación a través de este real decreto.

4. Sin perjuicio de la supresión de la AEDE a partir de la entrada en vigor de este real decreto, podrán obtener dicha ayuda estatal, con arreglo a la normativa anterior al mismo:

a) Los adquirentes, de viviendas protegidas financiadas en el marco del vigente Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012 que se subroguen en el préstamo convenido del promotor de las viviendas protegidas, siempre que dicho préstamo hubiera sido notificado al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto.

b) Los adquirentes que obtengan préstamo directo convenido para la adquisición de las viviendas protegidas financiadas con o sin préstamo convenido al promotor, siempre que la concesión de dicho préstamo directo se notifique al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

c) Los adquirentes de viviendas usadas, en el marco del vigente Plan, que obtengan préstamos convenidos que hayan sido notificados al Ministerio de Fomento con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto y que no se sobrepasen los objetivos convenidos del período 2010.

d) Los adjudicatarios de viviendas calificadas como protegidas en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes a promociones en régimen de cooperativa, así como los promotores individuales para uso propio, siempre que:

La calificación provisional se hubiera obtenido con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto.

El titular de la promoción obtenga préstamo convenido antes de la finalización de este Plan, sin exceder el cupo anual que corresponda de objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. A los efectos de lo previsto en los puntos 1 y 4 de esta disposición transitoria, se considera como convenido aquel préstamo concedido por una entidad de crédito colaboradora en la financiación del Plan, cuya concesión sea notificada al Ministerio de Fomento antes de la entrada en vigor de esta real decreto, y que reciba conformidad por parte del Ministerio de Fomento, incluso después de su entrada en vigor.

La notificación al Ministerio de Fomento de las concesiones de préstamos, a que se refiere esta disposición transitoria, se entenderá de conformidad con el sistema de comunicaciones establecido entre dicho Ministerio y las entidades de crédito colaboradoras para aplicación del Plan.

Disposición transitoria segunda. Adaptación de reconocimientos, ya emitidos, de derechos a obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales.

Las actuaciones protegidas a las que se hubiera reconocido el derecho a la obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales, en el marco de este Plan, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto, y que no hubieran sido financiadas a dicha fecha, podrán acogerse durante 2011 y 2012 a este Plan, siempre que la financiación reconocida a las mismas por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se adecue a las modificaciones establecidas en el presente real decreto.

8.5. FINALIZACIÓN DEL PLAN ESTATAL 2005-2008. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La disposición derogatoria prevé la finalización del Plan anterior PEV 2005-2008, así como de las disposiciones que se opongan a lo aprobado en el Real Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

A la entrada en vigor del presente Real Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Real Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica dicho Real Decreto.

c) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo.

8.6. COMPETENCIA Y ENTRADA EN VIGOR. DISPOSICIONES FINALES

En las disposiciones finales se hace mención a los títulos competenciales que, según la Constitución Española, amparan a la Administración central para aprobar los Planes de Vivienda y las asignaciones presupuestarias que conllevan, así como las disposiciones que se precisan para su puesta en ejecución.

Competencia

La ejecución de los Planes de vivienda afectan directamente al mercado inmobiliario, que en este país tiene un peso decisivo en el desarrollo de la economía, por lo que al tener el Estado central la competencia del artículo 149.1.13ª de la Constitución Española (CE) sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, justifica la competencia en la aprobación de dichos Planes, así como la referente a la ordenación de registros públicos, materia a la que también afectan los Planes de vivienda, también una competencia reconocida en el artículo 149.1.8ª de la CE.

Entrada en vigor

Los dos Reales Decretos iniciales del PEVR entran en vigor, con carácter general, al día siguiente de su publicación en el BOE.

- El RD. 2066/2008, de 12 de diciembre, fue publicado el 24 de diciembre de 2008.
Su entrada en vigor se produjo el 25 de diciembre de 2008.

- El RD. 1961/2009, de 18 de diciembre, fue publicado el 30 de diciembre de 2009.
Su entrada en vigor se produjo el 31 de diciembre de 2009.

- El RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, fue publicado el 18 de diciembre.
Tienen especial trascendencia para la gestión de las ayudas, los **dos plazos de entrada en vigor** que se autorizan en el RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, de segunda modificación del PEVR.

1.- Al día siguiente de su publicación en el BOE, el 19 de diciembre de 2010.

De aplicación a la modificación del artículo 12.1 c) sobre los Tipos de interés aplicables a los préstamos convenidos a promotores, que amplía la horquilla para facilitar su comercialización, excepto en los préstamos a la rehabilitación, permitiendo en la negociación con la Entidad

colaboradora hasta un tope máximo de 250 puntos básicos, sobre el euríbor de referencia, en concreto a los promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

2.- A partir del 1 de enero de 2011

Entrada en vigor del resto de modificaciones del nuevo RD. 1713/2010, de 17 de diciembre.

Artículo 149.1. 8 y 13

"**1.** El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

...
8. Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.

...
13. Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica."

Disposiciones finales del Real Decreto 2066/2008

"Disposición final primera. Títulos competenciales

Este Real Decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13ª de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, excepto el artículo 7 y la disposición adicional cuarta, que se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo

Se faculta a los Titulares de los Ministerios de Vivienda, de Economía y Hacienda y de Justicia, para dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Real Decreto.

Disposición final tercera. **Entrada en vigor**

Este Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, si bien las ayudas financieras establecidas en el mismo surtirán efectos a partir del 1 de enero de 2009 en la forma prevista en las disposiciones transitorias.

Disposiciones finales del Real Decreto 1961/2009

Disposición final primera. Título competencial

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. Entrada en vigor
Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de
su publicación en el «Boletín Oficial del Estado.

Disposiciones finales del Real Decreto 1713/2010

Disposición final primera. Título competencial.

Este real decreto se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución española, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Este real decreto entrará en vigor el día 1 de enero de 2011, salvo por lo que se refiere al apartado tres, en el que se modifica la letra c) del apartado 1 del artículo 12, que entrará en vigor el día siguiente al de publicación de este real decreto en el «Boletín Oficial del Estado».”

9. CONCEPTOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA. GLOSARIO

Como novedad, el Real Decreto del PEVR incluye un glosario, en el que se definen los principales conceptos que se desarrollan en el Plan, para favorecer la comprensión del texto normativo.

A N E X O. GLOSARIO DE CONCEPTOS UTILIZADOS EN ESTE REAL DECRETO

Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

a) Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.

b) Los adjudicatarios miembros de cooperativas, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

c) Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.

d) Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Adquisición protegida de viviendas usadas.

Véase "Viviendas usadas".

AEDE

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso del promotor para uso propio.

Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en arrendamiento durante un determinado período que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Ámbito de urbanización.

Se entenderá como ámbito de urbanización el definido según el proyecto de urbanización a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.

Arrendamiento (viviendas en).

Véase: "Viviendas en arrendamiento".

Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

Véase "AEDE".

Ayudas económicas estatales directas.

Véase "Ayudas financieras" y "Financiación de actuaciones protegidas".

Ayudas financieras.

Son las ayudas económicas estatales directas, mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas para facilitar el pago de la parte no financiada con préstamo del precio de la vivienda.

Las ayudas previstas en este Real Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

Véase, además: "Financiación de actuaciones protegidas".

Calificación de una vivienda o actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla en virtud del cual se declara la protección de las viviendas o actuaciones reguladas en este Real Decreto.

La calificación puede ser provisional o definitiva.

CA, CCAA.

Comunidad(es) Autónoma(s) y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Comisión multilateral de vivienda.

Órgano colegiado preparatorio de las reuniones de la Conferencia Sectorial de Vivienda, que realiza funciones de seguimiento del Plan, y está constituido por los Directores Generales responsables de la gestión de los planes de vivienda de cada una de las CCAA que suscriban convenio para el Plan Estatal 2009-2012 con el Ministerio de Vivienda, bajo la presidencia del titular de la Secretaría General de Vivienda del Ministerio de Vivienda, o, mediante delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, de dicho Ministerio.

Comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.

Son las comisiones de seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las CCAA que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes en el marco de dicho Plan.

Conferencia Sectorial de Vivienda.

Las conferencias sectoriales vienen definidas y reguladas por el artículo 5, apartados 3, 4 y 5, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y consisten órganos de cooperación de composición multilateral y de ámbito sectorial que reúnen a miembros del Gobierno, en representación de la Administración General del Estado, y a miembros del Consejo de Gobierno, en representación de las Administraciones de las Comunidades Autónomas. Cada

Conferencia Sectorial establecerá su propio régimen en el correspondiente acuerdo de institucionalización y en su reglamento interno.

Consejo del Plan de Vivienda.

Órgano de seguimiento del Plan Estatal 2009-2012, constituido por representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan 2009-2012, bajo la presidencia del Titular del Ministerio de Vivienda, y cuya composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante orden ministerial.

Declaración de una vivienda o actuación como protegida.

Véase: "Calificación de una vivienda…".

Derecho a protección preferente.

Véase "Protección preferente".

EC, EECC

Entidad o entidades de crédito, colaboradoras del Ministerio de Vivienda que, mediante convenio, contribuyen a la financiación de las actuaciones protegidas del Plan 2009-2012.

Ejes básicos y programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Los ejes básicos son las principales líneas de actuación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en torno a las cuales se establecen programas más concretos de actuación.

Hay seis ejes básicos y doce programas, que se enumeran en el artículo 21 de este Real Decreto.

Familia.

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y el o los hijos.

Familias numerosas.

Las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de seguridad social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

Financiación de actuaciones protegidas.

Podrá adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:

1º. Subsidiación de los préstamos convenidos.

2º. Subvenciones.

3º. Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Grandes dependientes.

Las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares según el procedimiento establecido en el artículo 4 de este Real Decreto, desde el 1 de julio de 2008 hasta el 30 de junio de 2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces dicho indicador suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

Número de veces el IPREM	euros
1,5	10.483,2
2,5	17.472
3,5	24.460,8
4,5	31.449,6
5,5	38.438,4
6,5	45.427,2

Información al ciudadano.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 incluye una serie de ayudas destinadas a apoyar la creación y mantenimiento de diversos instrumentos destinados a informar al ciudadano de las actuaciones del Plan. Así:

a) Ventanillas únicas, en las que se informará de las ayudas disponibles, tanto del Plan estatal como las en su caso ofrecidas por otras Administraciones y organismos públicos.

b) Programas de difusión del Plan.

c) Manual de imagen corporativa, la aplicación de cuyas pautas facilitará al ciudadano la identificación de aquellas actuaciones protegidas financiadas por el plan estatal.

Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan Estatal 2009-2012 y para determinar su cuantía.

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

IPC.

Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

IPREM.

Véase: "Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples".

Objetivos y su consecución o logro.

1. Objetivos.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 cifra sus objetivos en términos de número de viviendas a financiar, en las diferentes líneas de actuaciones protegidas. A su vez, cada una de estas viviendas corresponde a una persona o familia, al menos, que se verá beneficiada directa o indirectamente. Hay que distinguir entre:

- Objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada una de las CCAA que participan en el Plan. La cifra inicial de objetivos convenidos puede ser superada a lo largo del Plan, cuando el elevado cumplimiento por parte de la comunidad o Ciudad le permita acceder a la reserva de eficacia, no convenida individualizadamente con dichas comunidades y Ciudades.

- Objetivos calificados, primer paso administrativo a efectos de la posibilidad de su financiación, a cargo de la gestión de la comunidad autónoma o Ciudad (véase "Calificación…").

- Objetivos alcanzados o financiados: véase el apartado 2 siguiente.

2. Cumplimiento o consecución de un objetivo.

Se entiende por cumplimiento o consecución de un objetivo, en una determinada línea de actuación protegida del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la financiación de ese objetivo según las modalidades admitidas en dicho Plan: concesión de préstamo convenido (con o sin subsidiación y AEDE) o subvención estatal (si es ésta la única posibilidad de financiación de dicha actuación, según el Plan).

A su vez, se entiende por objetivo financiado:

- En promociones de vivienda protegida de nueva construcción (para venta o alquiler) y adquisición protegida de vivienda usada: la concesión de préstamo convenido por parte de una entidad de crédito colaboradora, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, antes incluso de su formalización, y traducido ese objetivo financiado en el número de viviendas a las que el préstamo se refiere.

- En actuaciones protegidas financiadas únicamente con subvención (ayudas a inquilinos, ayudas RENOVE para actuaciones de rehabilitación y ayudas para erradicación del chabolismo): el reconocimiento del derecho a la misma por parte de las CCAA.

- En las áreas de urbanización integral y renovación urbana y en las de urbanización prioritaria de suelo, así como en la promoción de alojamientos protegidos: la suscripción del preceptivo acuerdo tripartito (Ministerio de Fomento, Comunidad Autónoma y Ayuntamiento), en el marco de una comisión bilateral de seguimiento.

Opción de compra.

Véase "Alquiler con opción de compra".

Otras viviendas existentes.

Véase "Viviendas usadas".

Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las referidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Precio máximo de referencia.

Precio máximo establecido con carácter teórico para las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en arrendamiento, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la locución "precio máximo total de referencia" se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

Préstamos convenidos.

Son los préstamos concedidos por las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotores de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas en este Real Decreto, por ejemplo, respecto a tipos de interés máximos, ausencia de comisiones, etc.

Plan, Plan 2009-2012, Plan Estatal 2009-2012.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 organiza la política estatal de apoyo a la promoción y el acceso a la vivienda protegida, en alquiler y en venta, y a la vivienda usada, así como la rehabilitación del parque residencial existente y la renovación urbana, durante el periodo de referencia.

Primer acceso a la vivienda.

Las personas que solicitan su primer acceso a la vivienda, es decir, que nunca han tenido acceso a la titularidad de una vivienda, sea en alquiler o en propiedad, constituyen uno de los grupos que se consideran con derecho a protección preferente.

Programas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Conjuntos de actuaciones protegidas y su financiación tendentes al logro de alguno de los ejes básicos del Plan.

A cada programa le corresponden determinadas cifras de objetivos a alcanzar, en número de viviendas, en cada uno de los cuatro años en los que se desarrolla el Plan 2009-2012.

El artículo 13 de este Real Decreto incluye una relación detallada de ejes básicos y programas.

Promotores.

Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las

actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones de este Real Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en el programa de ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotor al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

Protección preferente.

En este Real Decreto, el derecho a protección preferente se concreta en:

- Mayor intensidad de ciertas ayudas estatales. Por ejemplo, la AEDE, incrementada cuando se trata de los grupos de ciudadanos así calificados.

- Excepciones o suavización de ciertos requisitos de carácter general. Por ejemplo, al establecer el porcentaje máximo del valor del patrimonio inmobiliario cuando se demanda vivienda en propiedad.

- Prioridad a la hora de asignar ayudas cuyo número está limitado por las cifras de objetivos convenidos entre el Ministerio de Vivienda y cada CA, que será la responsable de llevar a la práctica esta prioridad.

Registros públicos de demandantes.

Sistemas de inscripción obligatoria de los demandantes de viviendas acogidas a este Real Decreto, sea en propiedad o en alquiler, que garanticen la adjudicación de las viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad, bajo control de la administración pública.

Véase además, al respecto, la Disposición transitoria sexta.

Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a ésta última, por parte del Ministerio de Vivienda, de una cuantía fija, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

Ventanilla única.

Véase "Información al ciudadano".

Viviendas existentes.

Véase "Viviendas usadas".

Viviendas protegidas.

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las CCAA, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este Real Decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las CCAA en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y concertado.

Viviendas usadas.

Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en este Real Decreto, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las CCAA.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2, c).”

10. ANEXOS

Página

Anexo 1. Ámbitos territoriales. ATPMS y otros ámbitos en las CCAA 315

Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS 317

Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA 323

Anexo 4. Modelo de Convenio de colaboración con las Comunidades Autónomas 331

Anexo 5. Objetivos convenidos del PEVR con las CCAA 349

Anexo 6. Modelo de Convenio de colaboración con las Entidades financieras ... 369

Anexo 7. Relación de las Entidades financieras colaboradoras 385

ANEXO 1. ÁMBITOS TERRITORIALES DE PRECIOS MÁXIMOS. ATPMS Y OTROS ÁMBITOS EN LAS CCAA

En función de la dinámica del mercado de viviendas en los distintos municipios y áreas de las CCAA, se establecen dos tipos de ámbitos de valoración y fijación de los precios máximos de las viviendas con algún régimen de protección. En primer lugar el PEVR prevé la declaración por parte de las CCAA de los Ámbitos territoriales de precio máximo superior o ATPMS, que se autorizan mediante Orden Ministerial. La actual delimitación de estos ámbitos de recoge en la Orden VIV/1952/2009, actualmente en vigor, que se podría modificar en el primer trimestre de cada año, con nuevas propuestas de las CCAA. Por otro lado, algunas CCAA, en el ámbito de sus competencias, fijan Ámbitos territoriales de precios diferenciados, en relación o no, con los ATPMS.

Los dos tipos de ámbitos se recogen en el cuadro siguiente. Los municipios incluidos en los ATPMS, se relacionan en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS" y los incluidos en los ámbitos aprobados por las CCAA, se relacionan en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA".

Ámbitos territoriales en las CCAA

Ámbito	**ATPMS**						**Otros ámbitos**			
CCAA	Grupo A		Grupo B		Grupo C					
ANDALUCÍA	-		-		C	AT 1º	AT 1º	AT 2º		
ARAGÓN	-		B		C		-			
ASTURIAS	-		B	Z 1	C	Z 2	-			
BALEARES	A		B		C		-			
CANARIAS	-		-		C		-			
CANTABRIA	-		-		C		-			
CAST. - LA MANCHA	-		B	AG 1	C	AG 2	AG 1	AG 2		
CASTILLA Y LEÓN	-		B	AM 1B	C	AM 1C	AM 2	AM 3	AM 4	
CATALUÑA	A	A 1 A 2 A 3	B		C		-			
CEUTA	-		B		-		-			
EXTREMADURA	-		-		-		Z APS	Z A	Z B	Z C
GALICIA	-		-		C	Z 1	Z 1	Z 2		
LA RIOJA	-		-		C		-			
MADRID	A		B		C		-			
MELILLA	-		-		C		-			
MURCIA	-		B		C		A S	A 1	A 2	
C. VALENCIANA	A	A 1 A 2	B		C	C 1 C 2	-			

ANEXO 2. RELACIÓN DE LOS MUNICIPIOS EN LOS GRUPOS DE LOS ATPMS

Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, define los ámbitos territoriales de precio máximo superior como aquellos ámbitos, que pueden estar integrados por agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos, en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas y de las usadas, adquiridas en el marco de ese Real Decreto, se incrementen más de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Por su parte, el artículo 10 del Real Decreto establece que, tomando como referencia el módulo básico estatal, se establecerán por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa del Plan.

A tal efecto, la disposición adicional segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ha determinado la cuantía del módulo básico estatal.

La declaración de los ámbitos territoriales de precio máximo superior o de modificación de los existentes, según dispone el artículo 11 del real decreto citado, se realizará mediante Orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que tendrá en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

En el apartado 2 del mismo artículo se establece que en los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas acogidas al citado Real Decreto, en los porcentajes máximos señalados en dicho artículo.

Atendiendo a cuanto queda expuesto, procede, una vez que han sido consideradas las correspondientes propuestas realizadas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, dictar la presente Orden, en desarrollo de la previsión contenida en el artículo 11.1 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012,

En su virtud, dispongo:

Artículo 1. Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo A para el año 2009

A los efectos de lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del

Grupo A para el año 2009 siguientes:

1. **Comunidad Autónoma de las Illes Balears**: Alaior, Alcúdia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deià, Eivissa, Es Castell, Escorca, Es

Migjorn, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca Llubí, Llucmajor, Maó, Marratxí, Montuïri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sant Josep, Sóller, Son Servera y Valldemossa.

2. **Comunidad Autónoma de Cataluña**: Alella, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Barcelona, Cabrera de Mar, Cabrils, Caldes d'Estrac, Caldes de Montbui, Castellar del Vallès, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Dosrius, Esplugues de Llobregat, Gavà, Girona, Granollers, l'Hospitalet de Llobregat, la Llagosta, Martorelles, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Òrrius, Pallejà, el Papiol, Parets del Vallès, Polinyà, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Ripollet, la Roca del Vallès, Rubí, Sabadell, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de la Barca, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Quirze del Vallès, Sant Vicenç de Montalt, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Gramenet, Santa Maria de Martorelles, Santa Perpètua de Mogoda, Sentmenat, Sitges, Tarragona, Teià, Terrassa, Tiana, Vallromanes, Viladecans, Vilanova del Vallès, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt y Vilassar de Mar.

3. **Comunidad de Madrid**: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

4**. Comunidad Valenciana**: Alicante, Castellón y Valencia.

Artículo 2. Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo B para el año 2009.

A los efectos de lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto Real Decreto 2066/2008, de12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del

Grupo B para el año 2009 siguientes:

1. **Comunidad Autónoma de Aragón**: Aísa, Canfranc, Chía, Benasque, Hoz de Jaca, Jaca, Panticosa, Sallent de Gallego, San Juan de Plan, Sesué, Santa Cruz de las Seros, Vilanova y Zaragoza.

2. **Comunidad Autónoma del Principado de Asturias**: Avilés, Gijón, Llanera, Oviedo y Siero.

3. **Comunidad Autónoma de las Illes Balears**: Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Costitx, Consell, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Manacor, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, Sant Joan Labritja, Sencelles y Sineu.

4. **Comunidad de Castilla-La Mancha**: Guadalajara.

5. **Comunidad de Castilla y León**: Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid.

6. **Ciudad de Ceuta**: Ceuta.

7. **Comunidad Autónoma de Cataluña**: Abrera, Albatàrrec, Alcarràs, Alcoletge, Almacelles, Alp, Alpicat, Altafulla, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Amposta, Balaguer, Banyoles, Begues, Begur, Bellloc d'Urgell, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, les Borges Blanques, Cadaqués, Calafell, Calella, Calonge, Cambrils, Canet de Mar, Canovelles, Cardedeu, Cassà de la Selva, Castellbisbal, Castelló d'Empúries, Castell-Platja d'Aro, Castellví de Rosanes, Celrà, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Creixell, Cubelles, Cunit, l'Escala, Esparreguera, Falset, Figueres, Fornells de la Selva, les Franqueses del Vallès, Gandesa, la Garriga, Gelida, Igualada, Llançà, Lleida, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa, Martorell, Mollerussa, Montblanc, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, Naut

Aran, Navarcles, Olesa de Montserrat, Olot, Palafolls, Palafrugell, Palamós, Palau Solità i Plegamans, els Pallaresos, Pals, Piera, Pineda de Mar, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, el Port de la Selva, Puigcerdà, Quart, Reus, la Riera de Gaià, Ripoll, Roda de Barà, Roses, Sallent, Salou, Salt, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guíxols, Sant Fruitós de Bages, Sant Gregori, Sant Iscle de Vallalta, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Pol de Mar, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Farners, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Margarida de Montbui, Santa Margarida i els Monjos, Santa Susanna, Santpedor, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Solsona, Sort, Tàrrega, Tordera, Torelló, Torredembarra, Torrefarrera, Torrelles de Llobregat, Torre-serona, Torroella de Montgrí, Tortosa, Tossa de Mar, Tremp, Ullastrell, Vacarisses, Vallgorguina, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Vielha e Mijaran, Vilablareix, Viladecavalls, Vilafant, Vilafranca del Penedès, Vilalba Sasserra y Vila-seca.

8. **Comunidad de Madrid**: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenar Viejo, Colmenarejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente El Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos del Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega Torrejón de Ardoz, Torrelodones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

9. **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**: Cartagena, Lorca y Murcia.

10. **Comunidad Valenciana**: Alboraia, Benicassim, Benidorm, Burriana, El Campello, Elx, Gandía, Manises, Mislata, Mutxamel, Paterna, Picanya, Quart de Poblet, San Joan, San Vicent del Raspeig, Sagunt, Sedaví, Torrent, Vilareal y Xirivella.

Artículo 3. Declaración de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior del grupo C para el año 2009

A los efectos de lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se declaran, por Comunidades Autónomas, los ámbitos territoriales de precio máximo superior del

Grupo C para el año 2009 siguientes:

1. **Comunidad Autónoma de Andalucía**: Alcalá de Guadaira, Algeciras, Alhaurín de la Torre, Almería, Antequera, Arcos de la Frontera, Benalmádena, Cádiz, Camas, Carmona, Chiclana de la Frontera, Córdoba, Coria del Río, Dos Hermanas, El Ejido, El Puerto de Santa María, Estepona, Fuengirola, Granada, Huelva, Jaén, Jerez de la Frontera, La Línea de la Concepción, Linares, Mairena de Aljarafe, Málaga, Marbella, Mijas, Motril, Níjar, Puerto Real, Rincón de la Victoria, Ronda, Roquetas de Mar, Rota, San Fernando, San Roque, Sanlúcar de Barrameda, Sevilla, Torremolinos y Vélez-Málaga.

2. **Comunidad Autónoma de Aragón**: Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejón de Sos, Cuarte de Huerva, Huesca, Jasa, La Puebla de Alfidén, Laspaules, Laspuña, Perdiguera, Puente la Reina, Sahún, Seira, Teruel, Utebo, Villanúa y Villanueva de Gállego.

3. **Comunidad Autónoma del Principado de Asturias**: Aller, Cangas de Onís, Cangas del Narcea, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, Sariego, San Martín del Rey Aurelio, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa.

4. **Comunidad Autónoma de las Illes Balears**: Ariany, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan y Villafranca.

5. **Comunidad Autónoma de Canarias**: Adeje, Arona, Arrecife, Granadilla de Abona, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Puerto del Rosario, San Cristóbal de La Laguna, San Bartolomé de Tirajana, Santa Cruz de Tenerife y Telde.

6. **Comunidad Autónoma de Cantabria**: Alfoz de Lloredo, Ampuero, Argoños, Arnuero, Bárcena de Cicero, Bareyo, Camargo, Castro Urdiales, Colindres, Comillas, El Astillero, Escalante, Guriezo, Laredo, Liendo, Limpias, Marina de Cudeyo, Medio Cudeyo, Meruelo, Miengo, Noja, Piélagos, Polanco, Ribamontán al Mar, Ribamontán al Monte, Ruiloba, San Vicente de la Barquera, Santa Cruz de Bezana, Santander, Santillana del Mar, Santoña, Suances, Torrelavega, Val de San Vicente, Valdáliga, Villaescusa, y Voto.

7. **Comunidad de Castilla-La Mancha**: Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Azuqueca de Henares, Illescas y Talavera de la Reina.

8. **Comunidad de Castilla y León**: Ávila, León, Miranda de Ebro, Palencia y San Andrés de Rabanedo.

9. **Comunidad Autónoma de Cataluña**: Àger, Agramunt, Agullana, Aiguafreda, Aiguamúrcia, Aiguaviva, Aitona, els Alamús, Albanyà, Albesa, l'Albi, Albinyana, l'Albiol, Albons, Alcanar, Alcover, l'Aldea, Aldover, l'Aleixar, Alfara de Carles, Alfarràs, Alforja, Algerri, Alguaire, Alins, Alió, Almatret, Almenar, Almoster, Alpens, Alt Àneu, Amer, l'Ametlla de Mar, Anglès, Anglesola, Arbeca, l'Arboç, Arbúcies, Argelaguer, l'Armentera, Arnes, Artés, Artesa de Lleida, Artesa de Segre, Ascó, Avià, Avinyó, Avinyonet de Puigventós, Avinyonet del Penedès, Bagà, Baix Pallars, Balenyà, Balsareny, Banyeres del Penedès, Barbens, Barberà de la Conca, Bàscara, Batea, Belianes, Bellcaire d'Empordà, Bellcaire d'Urgell, Bellmunt d'Urgell, Bellvei, Bellvís, Benavent de Segrià, Benifallet, Benissanet, Besalú, Bescanó, Bigues i Riells, la Bisbal del Penedès, Blancafort, Boadella i les Escaules, Bolvir, Bonastre, es Bòrdes, Bordils, les Borges del Camp, Borrassà, Borredà, Bossòst, Botarell, Bràfim, Breda, el Bruc, el Brull, Brunyola, Cabanes, les Cabanyes, Cabra del Camp, Cabrera d'Anoia, Calaf, Calders, Caldes de Malavella, Calldetenes, Callús, Camarasa, Camarles, Camós, Campdevànol, Campelles, Campins, Campllong, Camprodon, Canejan, Canet d'Adri, Cànoves i Samalús, Cantallops, Canyelles, Capafonts, Capellades, Capmany, Cardona, Carme, Casserres, Castellar de N'Hug, Castellbell i el Vilar, Castellcir, Castelldans, Castellet i la Gornal, Castellfollit de la Roca, Castellfollit del Boix, Castellgalí, Castellnou de Bages, Castellnou de Seana, Castelló de Farfanya, Castellolí, Castellserà, Castellterçol, Castellvell del Camp, Castellví de la Marca, el Catllar, la Cellera de Ter, Centelles, Cercs, Cervià de les Garrigues, Cervià de Ter, Cistella, Colera, Coll de Nargó, Collbató, Collsuspina, la Coma i la Pedra, Constantí, Copons, Corbera d'Ebre, Corbins, Corçà, Cornellà del Terri, Cornudella de Montsant, Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heure, Cubells, Darnius, Das, Deltebre, Duesaigües, Espinelves, l'Espluga de Francolí, Espolla, Espot, l'Estany, Esterri d'Àneu, Esterri de Cardós, el Far d'Empordà, la Fatarella, Figaró-Montmany, Fígols i Alinyà, la Figuera, Figuerola del Camp, Flaçà, Flix, Fogars de la Selva, Fogars de Montclús, Folgueroles, Fondarella, Fonollosa, Fontanals de Cerdanya, Fontanilles, Fontcoberta, Font-rubí, Foradada, Forallac, Fortià, la Fuliola, la Galera, Gallifa, Garcia, Garrigàs, Garriguella, Ger, Gimenells i Pla de la Font, Ginestar, Gironella, Golmés, Gósol, la Granada, la Granadella, Granera, Gualba, Gualta, Guardiola de Berguedà, els Guiamets, Guils de Cerdanya, la Guingueta d'Aneu, Guissona, Gurb, Horta de Sant Joan, els Hostalets de Pierola, Hostalric, Isona i Conca Dellà, Isòvol, Ivars d'Urgell, Jafre, la Jonquera, Jorba, Juneda, Les, Linyola, la Llacuna, Lladó, Llagostera, Llambilles, Llanars, Llavorsí, Llers, Lles de Cerdanya, Llívia, Llorenç del Penedès, Maçanet de Cabrenys, Maçanet de la Selva, Maià de Montcal, Maials, Malla, Mas de Barberans, Masdenverge, les Masies de Roda, les Masies de Voltregà, Maslloreng, Maspujols, Masquefa, Massalcoreig, Massanes, Mediona, Menàrguens, Meranges, Miralcamp, Moià, Molló, Monistrol de Calders, Monistrol de Montserrat, Montagut i Oix, Montbrió del Camp, Montellà i Martinet, Montesquiu, Montferrer i Castellbó, Montferri, Montgai, Montmajor, el Montmell, Montoliu de Lleida, Mont-ras, Montseny, Móra la Nova, el Morell, Muntanyola, Mura, Navàs, Navata, la Nou de Gaià, Nulles, Òdena, Ogassa, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Oliana, Olius, Olivella, Olost, Olvan, Ordis, Organyà, Orís, Os de Balaguer, Osor, Pacs del Penedès, el Palau d'Anglesola, Palau-sator, Palau-saverdera, la Palma de Cervelló, Palol de Revardit, Pardines, Parlavà, Pau, Pedret i Marzà, la Pera, Perafita, Perafort, Peralada, Peramola, el Perelló, les Piles, el Pinell de Brai, Pira, el Pla de Santa Maria, el Pla del Penedès, les Planes d'Hostoles, Planoles, el Poal, la Pobla de Claramunt, la Pobla de Lillet, la Pobla de Mafumet, la Pobla de Segur, el Pont d'Armentera, Pont de Molins, el Pont de Vilomara i Rocafort, Pontons, Ponts, Porqueres, Portbou, la Portella, Prades, Pratdip, Prats de Lluçanès, els

Prats de Rei, Prats i Sansor, Preixana, les Preses, Prullans, Puigdàlber, Puigpelat, Puig-reig, Puigverd de Lleida, Pujalt, Queralbs, Querol, Rajadell, Rasquera, Regencós, Rellinars, Renau, Rialp, la Riba, Riba-roja d'Ebre, Ribera d'Ondara, Ribera d'Urgellet, Ribes de Freser, Riells i Viabrea, Riu de Cerdanya, Riudarenes, Riudaura, Riudecanyes, Riudecols, Riudellots de la Selva, Riudoms, Riumors, Roda de Ter, Rodonyà, Roquetes, Rosselló, el Rourell, Rupit i Pruit, Salàs de Pallars, Saldes, Salomó, Sant Aniol de Finestres, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Bartomeu del Grau, Sant Boi de Lluçanès, Sant Carles de la Ràpita, Sant Climent Sescebes, Sant Cugat Sesgarrigues, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Buixalleu, Sant Feliu de Codines, Sant Feliu de Pallerols, Sant Feliu Sasserra, Sant Guim de Freixenet, Sant Hilari Sacalm, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume de Llierca, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de les Abadesses, Sant Joan de Mollet, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Joan les Fonts, Sant Jordi Desvalls, Sant Julià de Cerdanyola, Sant Julià de Ramis, Sant Julià de Vilatorta, Sant Julià del Llor i Bonmatí, Sant Llorenç de la Muga, Sant Llorenç de Morunys, Sant Llorenç Savall, Sant Martí de Centelles, Sant Martí de Llémena, Sant Martí de Tous, Sant Martí Sarroca, Sant Martí Sesgueioles, Sant Mateu de Bages, Sant Miquel de Fluvià, Sant Mori, Sant Pau de Segúries, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quintí de Mediona, Sant Quirze de Besora, Sant Quirze Safaja, Sant Salvador de Guardiola, Sant Vicenç de Castellet, Sant Vicenç de Torelló, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Eugènia de Berga, Santa Eulàlia de Riuprimer, Santa Fe del Penedès, Santa Llogaia d'Àlguema, Santa Maria de Corcó, Santa Maria de Palautordera, Santa Maria d'Oló, Santa Oliva, Santa Pau, Sarral, Sarroca de Bellera, Saus, Camallera i Llampaies, Savallà del Comtat, la Secuita, la Selva de Mar, la Selva del Camp, la Sénia, Senterada, la Sentiu de Sió, Serinyà, Seròs, Setcases, Seva, Sidamon, Sils, Solivella, Soriguera, Soses, Subirats, Sudanell, Sunyer, Súria, Tagamanent, Talamanca, Talarn, la Tallada d'Empordà, Taradell, Tavertet, Térmens, Terrades, Tiurana, Tivenys, Tivissa, Tona, Torà, Tornabous, la Torre de Cabdella, la Torre de Claramunt, Torrefeta i Florejacs, Torregrossa, Torrelameu, Torrelavit, Torrelles de Foix, Torrent, Torres de Segre, Torroella de Fluvià, Tortellà, Ullà, Ulldecona, Ulldemolins, Urús, la Vall de Bianya, la Vall de Boí, Vall de Cardós, la Vall d'en Bas, Vallbona d'Anoia, Vallcebre, Vallfogona de Balaguer, Vall-llobrega, Vallmoll, les Valls d'Aguilar, les Valls del Valira, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, Ventalló, Verdú, Verges, Vespella de Gaià, Vidrà, Vidreres, Vilabertran, Vilada, Viladamat, Vilademuls, Viladrau, Vilagrassa, Vilajuïga, Vilaller, Vilallonga de Ter, Vilallonga del Camp, Vilamacolum, Vilamalla, Vilamaniscle, Vilamòs, Vilanant, Vilanova de Bellpuig, Vilanova de la Barca, Vilanova de Meià, Vilanova de Sau, Vilanova de Segrià, Vilanova del Camí, Vilanova d'Escornalbou, Vilaplana, Vila-rodona, Vila-sacra, Vila-sana, Vilaür, Vilaverd, Vilobí del Penedès, Vilobí d'Onyar, Vilopriu, Vimbodí i Poblet, Vinaixa, Vinebre, Vinyols i els Arcs y Xerta.

10. **Comunidad Autónoma de Galicia**: A Coruña, Ourense, Pontevedra, Santiago de Compostela y Vigo.

11. **Comunidad de Madrid**: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres del Jarama.

12. **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**: Alcantarilla y Molina de Segura.

13. **Comunidad Autónoma de La Rioja**: Calahorra, Lardero, Logroño y Villamediana de Iregua.

14. **Comunidad Valenciana**: Alaquàs, Albal, Albalat dels Sorells, Albuixech, Alcàcer, Alcoi, Aldaia, Alfafar, Alfara del Patriarca, Algemesí, Almàssera, Almazora, Almoradí, Altea, Alquerias Niño Perdido, Alzira, Aspe, Benaguasil, Benetússer, Benicarló, Beniparell, Bonrepòs i Miralbell, Bétera, Borriol, Burjassot, Calp, Carcaixent, Castalla, Catarroja, Crevillent, Cullera, Dénia, El Puig, Elda, Emperador, Godella, Guardamar del Segura, Ibi, Jávea, La Vall d´Uixó, La Pobla de Vallbona, L´Eliana, Lliria, Nules, Lloc Nou de la Corona, Massalfassar, Massamagrell, Massanassa, Meliana, Moncada, Moncofa, Monforte del Cid, Museros, Novelda, Oliva, Onda, Onil, Ontinyent, Orihuela, Paiporta, Petrer, Picassent, Pobla de Farnals, Puzol, Rafelbunyol, Requena, Riba-Roja del Túria, Rocafort, San Antonio de Benagéber, Santa Pola, Segorbe, Silla, Sueca, Tavernes Blanques, Tavernes de la Valldigna, Tavernes Foios, Torrevieja, Utiel, Villajoiosa, Villena, Vinalesa, Vinaròs y Xàtiva.

15. **Ciudad de Melilla**: Melilla.

Disposición final primera. Carácter básico

La presente Orden tiene carácter básico y se dicta en desarrollo del artículo 11.1 y de la disposición final segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 2 de julio de 2009

La Ministra de Vivienda,

Beatriz Corredor Sierra”

ANEXO 3. OTROS ÁMBITOS TERRITORIALES EN LAS CCAA

Andalucía

Ámbito territorial 1º			
Provincia de Almería			
Adra Albox Almería * Benahadux Berja Carboneras	Cuevas de Almanzora Dalías El Ejido * Enix Gádor Garrucha	Huércal de Almería Huércal-Overa La Mojonera Mojácar Níjar * Pechina	Pulpí Roquetas de Mar * Rioja Vera Viator Vícar
Provincia de Cádiz			
Algeciras * Arcos de la Frontera * Barbate Cádiz * Castellar de la Frontera Chiclana de la Frontera *	Chipiona Conil de la Frontera El Puerto de Santa María * Jerez de la Frontera * Jimena de la Frontera La Línea de la Concepción *	Los Barrios Medina-Sidonia Puerto Real * Rota * San Fernando * Sanlúcar de Barrameda *	San Roque * Tarifa Ubrique Vejer de la Frontera Villamartín
Provincia de Córdoba			
Aguilar de la Frontera Baena Cabra Córdoba *	La Carlota La Colonia de Fuente Palmera Lucena	Montilla Palma del Río Peñarroya-Pueblo Nuevo Pozoblanco	Priego de Córdoba Puente Genil Rute Villanueva de Córdoba
Provincia de Granada			
Albolote Albondón Albuñol Alfacar Alhendín Almuñécar Armilla Atarfe Baza Cájar Cenes de la Vega Chauchina	Churriana Cijuela Cúllar Vega Dílar Fuente Vaqueros Gójar Granada * Guadix Gualchos Güevéjar Huétor Vega Illora	Jun Lachar La Zubia Las Gabias Loja Lújar Maracena Monachil Motril * Ogíjares Otura Peligros	Pinos Genil Pinos Puente Polopos Pulianas Rubite Salobreña Santa Fé Sorvilán Vegas del Genil Víznar
Provincia de Huelva			
Aljaraque Almonte Aracena Ayamonte	Bollullos Par del Condado Cartaya Gibraleón Huelva *	Isla Cristina Lepe Lucena del Puerto Moguer	Palos de la Frontera Punta Umbría San Juan del Puerto Trigueros Valverde del Camino
Provincia de Jaén			
Alcalá la Real Alcaudete Andújar Baeza Bailén	Cazorla Jaén * La Carolina La Guardia Linares *	Los Villares Jamilena Jódar Mancha Real Martos	Mengíbar Torre del Campo Torredonjimeno Úbeda Villacarrillo
Provincia de Málaga			
Algarrobo Alhaurín de la Torre * Alhaurín el Grande Almogía Álora Antequera *	Benalmádena * Cártama Casabermeja Casares Coín Estepona *	Fuengirola * Málaga * Manilva Marbella * Mijas * Nerja	Rincón de la Victoria * Ronda * Torremolinos * Torrox Totalán Vélez Málaga *
Provincia de Sevilla			
Alcalá de Guadaíra * Almensilla Arahal Bormujos Brenes Camas * Carmona * Castilleja de la Cuesta Castilleja de Guzmán Coria del Río * Dos Hermanas *	Écija Espartinas El Viso del Alcor Estepa Gelves Gines La Algaba La Puebla de Cazalla La Puebla del Río La Rinconada Las Cabezas de San Juan	Lebrija Lora del Río Los Palacios y Villafranca Mairena del Alcor Mairena del Aljarafe * Marchena Morón de la Frontera Osuna Palomares Pilas Puebla del Río	Salteras San Juan del Aznalfarache Sanlúcar la Mayor Santiponce Sevilla * Tomares Utrera Valencina de la Concepción
Ámbito territorial 2º			
Los demás municipios de Andalucía quedarán integrados en el Ámbito territorial 2º.			

(*) ATPMS Grupo C.

Asturias

Aclaración de Zonas y ATPMS en Asturias

Zona 1			
ATPMS B	ATPMS C	ATPMS C	ATPMS C
Avilés Gijón Llanera Oviedo Siero	Aller Cangas de Onís Cangas del Narcea Caravia Carreño Castrillón Castropol Coaña Colunga Corvera Cudillero El Franco	Gozón Grado Langreo Laviana Lena Llanes Mieres Morcín Muros de Nalón Nava Navia Noreña Parres	Piloña Pravia Ribadedeva Ribadesella Ribera de Arriba Sariego San Martín del Rey Aurelio Soto del Barco Tapia de Casariego Tineo Valdés Vegadeo Villaviciosa
Zona 2: Resto de municipios			

Castilla-La Mancha

Municipios del Área Geográfica 1			
Provincia de Albacete			
Albacete Almansa Bazalote	Caudete Chinchilla de Monte-Aragón La Gineta	Hellín La Roda Tarazona de la Mancha	Villarrobledo
Provincia de Ciudad Real			
Ciudad Real Alcázar de San Juan Almagro Almodóvar del Campo	Argamasilla de Calatrava, Daimiel Herencia Manzanares	Miguelturra Poblete Campo de Criptana Puertollano	Socuéllamos La Solana Tomelloso Valdepeñas Villarrubia de los Ojos
Provincia de Cuenca			
Cuenca Mota del Cuervo	Motilla del Palancar Las Pedroñeras	Quintanar del Rey San Clemente	Tarancón
Provincia de Guadalajara			
Guadalajara Azuqueca de Henares Cogolludo Quer	Yebes Alovera Cabanillas del Campo El Casar	Chiloeches Fontanar Horche Humanes	Marchamalo Sigüenza Tórtola de Henares Villanueva de la Torre Yunquera de Henares
Provincia de Toledo			
Toledo Alameda de la Sagra Añover de Tajo Argés Bargas Borox Burguillos de Toledo Cabañas de la Sagra Camarena Carranque Casarrubios del Monte Cedillo del Condado Chozas de Canales	Cobisa Consuegra Escalona Esquivias Fuensalida Illescas Lominchar Madridejos Magna Méntrida Mocejón Mora Nambroca	Noblejas Numancia de la Sagra Ocaña Olías del Rey Ontígola Pantoja Pepino La Puebla de Montalbán Quintanar de la Orden Recas Santa Cruz de Retamar Seseña Sonseca	Talavera de la Reina Torrijos Ugena Valmojado Las Ventas de Retamosa Villacañas Villaluenga de la Sagra El Viso de San Juan Yeles Yuncler Yuncos
Municipios de Área Geográfica 2			
El resto de municipios de la Región, que no estén expresamente incluidos en el Área Geográfica 1			

Castilla y León

Ámbitos municipales	Municipios	
1º	B	Burgos, Salamanca, Segovia, Valladolid
	C	Ávila, León, Palencia, Miranda de Ebro, San Andrés de Rabanedo
2º	Soria, Zamora, Arande de Duero, Ponferrada	
3º	Provincia de Ávila	
	Arenas de S. Pedro	Arévalo
	Provincia de Burgos	
	Alfoz de Quintadueñas Briviesca Cardeñadijo Modubar de la Emparedada	Sarracín Villagonzalo-Pedernales Villalbilla de Burgos
	Provincia de León	
	Astorga Bembibre Fabero La Bañeza	Valverde de la Virgen Villablino Villaquilambre
	Provincia de Palencia	
	Aguilar de Campoo Grijota Guardo	Venta de baños Villalobón Villamuriel de Cerrato
	Provincia de Salamanca	
	Aldeatejada Béjar Cabrerizos Carbajosa de la Sagrada Carrascal de Barregas Ciudad Rodrigo Doñinos de Salamanca	Monterrubio de Armuña Peñaranda de Bracamonte S. Cristóbal de la Cuesta Sta. Marta de Tormes Villamayor Villares de la Reina
	Provincia de Segovia	
	Cuéllar El Espinar La Granja de S. Ildefonso	La Lastrilla Palazuelos de Eresma San Cristóbal de Segvia
	Provincia de Soria	
	Ágreda Almazán Covaleda Duruelo	El Burgo de Osma Ólvega S. Esteban de Gormáz S. Leonardo de Yagüe
	Provincia de Valladolid	
	Aldeamayor de S. Marrtín Arroyo de la Encomienda Boecillo Cabezón de Pisuerga Cigales Fuensaldaña Íscar La Cistérniga Laguna de Duero Peñafiel Renedo de Esgueva	Medina de Rioseco Medina del Campo Mucientes Olmedo Santovenia de Pisuerga Simancas Tordesillas Tudela de Duero Viana de Cega Villanubla Zaratán
	Provincia de Zamora	
	Benavente	Toro
4º	Resto de municipios de Castilla y León	

Cataluña

Zonas de precios para la viviendas con protección oficial en Cataluña **ATPMS Grupo A**			
Zona A1	Barcelona		
Zona A2	Alella Badalona Barberà del Vallès Cabrera de Mar Cabrils Castelldefels Cerdanyola del Vallès Cornellà de Llobregat Esplugues de Llobregat Gavà L'Hospitalet de Llobregat El Masnou	Mataró Molins de Rei Mollet del Vallès Montgat El Prat de Llobregat Premià de Dalt Premià de Mar Sabadell Sant Adrià de Besòs Sant Boi de Llobregat Sant Cugat del Vallès Sant Feliu de Llobregat	Sant Joan Despí Sant Just Desvern Sant Pere de Ribes Sant Quirze del Vallès Santa Coloma de Gramenet Sitges Teià Terrassa Tiana Viladecans Vilanova i la Geltrú Vilassar de Dalt Vilassar de Mar
Zona A3	Arenys de Mar Arenys de Munt Argentona Badia del Vallès Caldes d'Estrac Caldes de Montbui Castellar del Vallès Dosrius Girona Granollers La Llagosta Martorelles	Matadepera Montcada i Reixac Montmeló Montornès del Vallès Òrrius Pallejà El Papiol Parets del Vallès Polinyà Ripollet La Roca del Vallès Rubí	Sant Andreu de la Barca Sant Andreu de Llavaneres Sant Fost de Campsentelles Sant Vicenç de Montalt Santa Coloma de Cervelló Santa Maria de Martorelles Santa Perpètua de Mogoda Sentmenat Tarragona Vallromanes Vilanova del Vallès

Extremadura

Zonas	**Municipios**		
APS. Ámbito de precio superior	Badajoz	Cáceres	
Zona A	Almendralejo Badajoz Cáceres	Don Benito Mérida Navalmoral de la Mata	Plasencia Villanueva de la Serena
Zona B	Arroyo de la Luz Azuaga Cabeza del Buey Calamonte Campanario Casar de Cáceres Castuera Coria Fuente del Maestre Gévora Guarena Hervás	Jaraíz de la Vera Jarandilla de la Vera Jerez de los Caballeros Malpartida de Cáceres Malpartida de Plasencia Plasencia Miajadas Monesterio Montijo Moraleja Olivenza Puebla de la Calzada	Los Santos de Maimona Sierra de Fuentes Talavera la Real Talayuela Trujillo Valdebotoa Valdesalor Valencia de Alcántara Villafranca de los Barros Villafranco del Guadiana Zafra
Zona C	Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.		

Galicia

Zona	Municipios		
Zona 1	A Estrada A Coruña * A Illa de Arousa Allariz Ames Ares Arteixo A Rúa As Pontes de García Rodríguez Baiona Betanzos Boiro Bueu Burela Cambados Cambre Cangas Carballo Cee Cedeira Celanova Cervo Chantada	Culleredo Fene Noia O Barco de Valdeorras O Carballiño O Grove Oleiros O Porriño Ordes Oroso Ourense * Padrón Poio Pontearreas Ferrol Foz Gondomar Lalín Lugo Marín Melide Moaña Monforte de Lemos Mos	Mugardos Narón Neda Nigrán Pontecesures Pontedeume Pontevedra * Redondela Ribadavia Ribadeo Ribeira Sada Santiago de Compostela * Sanxenxo Sarria Teo Tui Verín Vigo * Vilagarcía de Arousa Vilalba Vilanova Viveiro Xinzo de Limia
Zona 2	Resto de municipios de la Comunidad Autónoma de Galicia		

(*) ATPMS Grupo C

Murcia

Denominación	**Ámbito**	Denominación	**Ámbito**	Denominación	**Ámbito**
Abanilla	Área 1	Fortuna	Área 1	Pedanía Casillas	Área singular
Abarán	Área 1	Fuente Álamo	Área 1	Pedanía Corvera	Área 1
Águilas	Área Singular	Jumilla	Área Singular	Pedanía Era Alta	Área singular
Albudeite	Área 2	Librilla	Área 2	Pedanía Gea y Truyols	Área 1
Alcazares (Los)	Área Singular			Pedanía Jerónimos y Avileses	Área 1
Aledo	Área 2	Lorca		Pedanía Jurado (Lo)	Área 1
Alguazas	Área 1	Pedanía Almendricos	Área singular	Pedanía Llano de Brujas Pedanía Lobosillo	Área singular
Alhama de Murcia	Área Singular	Pedanía Escucha (La)	Área singular	Pedanía Martínez del Puerto (Los)	Área 1
Archena	Área 1	Pedanía Paca (La)	Área singular	Pedanía Nonduermas	Área singular
Beniel	Área 1	Pedanía Pozo Higuera-La Campana	Área singular	Pedanía Puebla de Pedanía Raal (El)	Área singular
Blanca	Área 1	Pedanía Zarcilla de Ramos	Área singular	Pedanía Raya (La)	Área singular
Bullas	Área 1	Pedanías, resto	Área 1	Pedanía Rincón de Beniscornia	Área singular
Calasparra	Área 1			Pedanía Rincón de Seca	Área singular
Campos del Río	Área 2	Lorquí	Área 1	Pedanía Santa Cruz	Área singular
		Mazarrón	Área Singular	Pedanía Sucina	Área 1
Caravaca	Área singular			Pedanía Valladolises	Área 1
Pedanía Almudena (La)	Área singular	Molina de Segura		Pedanía Zeneta	Área singular
Pedanía Archivel	Área singular	Pedanía Albarda	Área 1		
Pedanía Barranda	Área singular	Pedanía Campotejar Alta	Área 1	Ojós	Área 2
Pedanía Caneja	Área singular	Pedanía Campotejar Baja	Área 1	Pliego	Área 2
Pedanía Encarnación (La)	Área singular	Pedanía Comala	Área 1	Puerto Lumbreras	Área 1
Pedanía Prados (Los) lar	Área singular	Pedanía Espada (La)	Área 1	Ricote	Área 2
Pedanía Navares	Área singular	Pedanía Fenazar	Área 1	San Javier	Área Singular
Pedanía Pinilla	Área singular	Pedanía Hornera (La)	Área 1	San Pedro del Pinatar	Área Singular
Pedanía Singla	Área singular	Pedanía Llano (El)	Área singular	Santomera	Área Singular
Pedanías, resto	Área 2	Pedanía Ribera de Molina	Área singular	Torre Pacheco	Área Singular
		Pedanía Romeral	Área singular	Torres de Cotillas (Las)	Área Singular
		Pedanía Rellano	Área 1		
Cartagena		Pedanía Torrealta	Área singular	Totana	
Diputación Albujón	Área singular	Pedanía Urona (La)	Área 1	Casco urbano	Área Singular
Diputación Algar (El)	Área singular	Pedanías, resto	Área 2	Pedanía Paretón-Cantareros	Área Singular
Diputación Aljorra (La)	Área singular			Pedanías, resto	Área 1
Diputación Alumbres	Área singular	Moratalla	Área 1		
Diputación Beal	Área singular			Ulea	Área 2
Diputación Campo Nubla	Área 2	Mula			
Diputación Escombreras	Área singular	Casco urbano	Área 1	Unión (La)	
Diputación Lentiscar	Área singular	Pedanías	Área 2	Casco urbano	Área Singular
Diputación Médicos (Los)	Área singular			Pedanías	Área 1
Diputación Miranda	Área singular	Murcia			
Diputación Palma (La)	Área singular	Pedanía Albatalía (La)	Área singular	Villanueva	Área 2
Diputación Perín	Área 2	Pedanía Aljucer	Área singular		
Diputación Pozo Estrecho	Área singular	Pedanía Alquerías	Área singular	Yecla	
Diputación Puertos (Los)	Área 2	Pedanía Arboleja (La)	Área singular	Casco urbano	Área Singular
Diputación Rincón de S.Ginés	Área singular	Pedanía Baños y Mendigo	Área 1	Pedanías	Área 2
		Pedanía Barqueros	Área 2		
Cehegín	Área 1	Pedanía Cañada Hermosa	Área 2		
Ceutí	Área 1	Pedanía Cañada de San Pedro	Área 2		
Cieza	Área Singular	Pedanía Carrascoy	Área 2		

Aclaración de Grupos de ATPMS en la CA. de Murcia

ATPMS B	**ATPMS B**	**ATPMS B**	**ATPMS C**
Cartagena	Murcia	Murcia	Alcantarilla
Casco urbano y ensanche	Casco urbano y ensanche	Pedanía Sangonera la Seca	
Diputación Canteras	Pedanía Alberca (La)	Pedanía Sangonera la Verde	Lorca
Diputación Hondón	Pedanía Algezares	Pedanía Santiago y Zaraiche	Pedanía Aguaderas
Diputación Magdalena (La)	Pedanía Beniaján	Pedanía Santo Ángel	Pedanía Hoya (Las)
Diputación Plan (El)	Pedanía Cabezo de Torres	Pedanía Torreagüera	Pedanía Purias-Campillo-Cazalla
Diputación San Antonio Abad	Pedanía Cobatillas	Pedanía Zarandona	Pedanía Pulgara
Diputación San Félix	Pedanía Churra		Pedanía Tercia
Diputación Santa Ana	Pedanía Dolores (Los)		Pedanía Tiara
Diputación Santa Lucia	Pedanía Esparragal		Pedanía Torrecillas
	Pedanía Garres y Lages		
Lorca	Pedanía Guadalupe		Molina de Segura
Casco urbano y ensanche	Pedanía Jabalí Nuevo		Casco urbano y ensanche
Pedanía Sangonera la Seca	Pedanía Jabalí Viejo		Urb. Altorreal
Pedanía Sangonera la Verde	Pedanía Monteagudo		Urb. Alcayna (La)
Pedanía Santiago y Zaraiche	Pedanía Ñora (La)		Urb. Chorrico (El)
Pedanía Santo Ángel	Pedanía Palmar (El)		Urb. Conejos (Los)
Pedanía Torreagüera	Pedanía Puente Tocinos		Urb. Olivos (Los)
Pedanía Zarandona	Pedanía Puntal (El)		Urb. Monte Principe
	Pedanía Ramos (Los)		Urb. Salinas (Las)
	Pedanía San Benito		Urb. Vientos (Los)
	Pedanía San Ginés		

Valencia

Aclaración de Grupos de ATPMS en la Comunidad Valenciana

Provincia de	Valencia	Castellón	Alicante
ATPMS A-1	Valencia		
ATPMS A-2		Castellón de la Plana	Alicante/Alacant
ATPMS B	Alboraya Gandia Manises Mislata Paterna Picanya Quart de Poblet Sagunto Sedaví Torrent Xirivella	Benicasim Burriana Vila-real	Benidorm Campello (el) Elche Mutxamel San Vicente del Raspeig Sant Joan d'Alacant
ATPMS C-1	Alaquàs Albal Alcàsser Aldaia Alfafar Algemesí Almàssera Alzira Benetússer Beniparell Burjassot Catarroja Cullera Foios Godella Llíria Llocnou de la Corona Meliana Moncada Oliva Ontinyent Paiporta Picassent Puçol Puig, el Requena Rocafort Silla Sueca Tavernes de la Valldigna Tavernes Blanques Utiel Xàtiva	Almassora Alquerías Niño Perdido Benicarló Borriol Nules Onda Vall d'Uixó Vinaròs	Alcoi Altea Aspe Calpe Crevillent Dénia Elda Guardamar del Segura Jávea/Xàbia Monforte del Cid Novelda Orihuela Petrer Santa Pola Torrevieja Villajoyosa Villena
ATPMS C-2	Albalat dels Sorells Albuixech e Alfara del Patriarca Benaguasil Bétera Bonrepòs i Miralbell Eliana, L' Emperador La Pobla de Vallbona Massalfassar Massamagrell Massanassa Museros Pobla de Farnals Rafelbunyol Riba-roja del Turía San Antonio de Benagéber Vinalesa	Moncofa Segorb	Almoradí Castalla Ibi Onil

ANEXO 4. MODELO DE CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA GESTIÓN DEL PEVR CON LAS CCAA

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ..... PARA APLICACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012

En , a de de 2009

De una parte, Dª. Beatriz Corredor Sierra, Ministra de Vivienda, que actúa en su propio nombre y ejerce las competencias que le son propias, y que con carácter general aparecen recogidas en los artículos 12 y 13 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, y previa autorización otorgada por Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha de de 2009, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 20.2 del Real Decreto

De otra parte, , facultado para este acto por .....(disposiciones legales por las que tiene capacidad para intervenir)

Ambas partes, en la calidad en que cada una interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente Convenio, a cuyo efecto,

EXPONEN:

Que el Ministerio de Vivienda actúa de acuerdo con las competencias exclusivas que el artículo 149.1.13ª de la Constitución Española atribuye al Estado en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Que la Comunidad Autónoma actúa de acuerdo con las competencias que en materia de vivienda establece el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, y que las ha asumido con carácter exclusivo en virtud de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica ..., de ... de ..., en su artículo ...

Que el Consejo de Ministros de 12 de diciembre de 2008 aprobó el Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (en adelante, el Plan).

Que ambas partes, al amparo de lo prevenido en los artículos 16 y 20 del mencionado Real Decreto, establecen el presente Convenio, cuyo Anexo I recoge la cuantificación inicial de los programas y objetivos que la Comunidad Autónoma se propone alcanzar, y su distribución por anualidades de actuación, sin perjuicio de los posibles ajustes que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación de la cláusula primera de este Convenio.

Que ambas partes están de acuerdo en que la firma del presente Convenio supone la extinción del hasta ahora vigente, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, que deja de surtir efectos, salvo por lo que se refiere a las situaciones jurídicas creadas a su amparo.

En su virtud, ambas partes otorgan el presente Convenio con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. VIGENCIA Y CONTENIDO DEL CONVENIO.

El presente Convenio tiene como objeto la aplicación en la Comunidad Autónoma del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, mediante la acción coordinada de las dos Administraciones firmantes de este Convenio y según las pautas del mismo.

Las actuaciones objeto del presente Convenio son, en principio, los programas de actuaciones protegidas establecidas en el Anexo I, y cuantificadas en número de viviendas, que se considerarán como objetivos a financiar, según el sistema de financiación que en cada caso corresponda. Los objetivos iniciales así definidos podrán verse modificados, excepcionalmente, a lo largo de la vigencia del Convenio, en los siguientes supuestos:

a) Por la transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen. Entre dichas circunstancias se incluirán:

- Modificaciones de los compromisos máximos de gasto estatal anual autorizados.
- La constatación de la existencia de modificaciones significativas en los valores de las variables de cálculo del coste derivado de este Convenio para el Ministerio de Vivienda, respecto a los inicialmente estimados.

b) Por la utilización, en su caso, de la reserva de eficacia del Plan, a que se refiere la cláusula cuarta del presente Convenio.

c) Por la pérdida eventual de objetivos convenidos a financiar a cargo de la Comunidad Autónoma, lo que tendrá lugar cuando no hayan sido financiados a 1 de noviembre de 2009 o a fecha 1 de octubre para el resto de cada uno de los años del citado Plan, momento a partir del cual dejarán de formar parte del presente Convenio con la Comunidad Autónoma y pasarán a la reserva de eficacia antes mencionada.

SEGUNDA. ACTUACIONES A CARGO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA.

La Comunidad Autónoma firmante se compromete a la realización de las siguientes actuaciones, sin perjuicio de las eventuales modificaciones en cuanto a objetivos previstas en la cláusula primera:

1. Calificar o declarar como protegidas las actuaciones a que se refiere el Anexo 1 de este convenio, en la medida suficiente para que puedan financiarse las cifras máximas de objetivos allí establecidas.

2. Reconocer el cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a las viviendas acogidas al Plan y a la financiación correspondiente, y determinar las cuantías de las ayudas financieras y de los préstamos convenidos máximos, en todos y cada uno de los programas de actuaciones protegidas a que se refiere el Anexo 1 de este convenio, y por las cifras máximas de objetivos en el mismo establecidas.

3. Tramitar la financiación de áreas de rehabilitación integral, de áreas de renovación urbana, de erradicación del chabolismo y las prioritarias de urbanización de suelo, con sujeción a lo dispuesto en el citado Real Decreto, y según las siguientes pautas.

3.1. La financiación específica correspondiente a dichas áreas, así como las fórmulas concretas de gestión, seguimiento y restantes aspectos, se determinarán, en cada caso, en un acuerdo suscrito por el Ministerio de Vivienda, la Comunidad Autónoma y el ayuntamiento correspondiente, en el ámbito de la Comisión bilateral de seguimiento prevista en la cláusula quinta apartado 4 de este Convenio, de acuerdo con lo establecido en citado Real decreto del Plan.

3.2. Una vez sean declaradas por la Comunidad Autónoma, recibida la documentación previa establecida, y determinadas las cuantías de las subvenciones estatales y las periodificaciones del pago de las mismas, se podrá modificar, en su caso, en el ámbito de la Comisión bilateral de Seguimiento, la cifra inicial de objetivos que figura en el Anexo I de este Convenio, en aplicación de la cláusula primera, párrafo b).

3.3. El abono de la subvención por parte del Ministerio de Vivienda se realizará de la siguiente forma:

3.3.1. Hasta el importe de la primera anualidad, una vez acordadas por la Comisión bilateral las actuaciones a ejecutar en el Área.

3.3.2. Los libramientos posteriores, dentro de cada una de las anualidades acordadas, se efectuarán una vez justificado por la Comunidad Autónoma el empleo de los fondos anteriormente transferidos, mediante la correspondiente acreditación de conformidad con las certificaciones de gastos producidos, expedidas al efecto por los Servicios competentes de la Comunidad Autónoma. Para realizar el pago

que complete la subvención aportada por el Ministerio, será necesario que la Comunidad Autónoma justifique los gastos producidos desde el origen de las actuaciones.

3.3.3. El Ministerio de Vivienda podrá solicitar de la Comunidad Autónoma la información necesaria para el seguimiento de las actuaciones objeto del Área.

3.3.4. Será competencia de la Comunidad Autónoma la supervisión de los proyectos y del desarrollo de las obras.

3.3.5. La Comunidad Autónoma determinará un procedimiento de distribución de los recursos que asegure los principios de objetividad, concurrencia y publicidad, garantizando la transparencia de las actuaciones administrativas.

4. Abonar las subvenciones correspondientes a inquilinos, previa justificación individualizada del reconocimiento del cumplimiento de las condiciones que les habilitan para obtener dichas ayudas estatales.

5. Tramitar las actuaciones de cofinanciación de viviendas de protección oficial de promoción pública, cuyos aspectos concretos respecto al pago de las subvenciones estatales y justificación de las mismas se acordarán en la Comisión bilateral de Seguimiento.

6. Conceder, con cargo a sus presupuestos y según su propia normativa, las siguientes ayudas complementarias a las estatales que correspondan, o sustitutivas de las mismas:

.....

7. Cumplir los siguientes compromisos adicionales:

7.1. La Comunidad Autónoma se compromete a dar audiencia, como parte interesada, al Ministerio de Vivienda, en la elaboración de sus normas sobre vivienda y suelo relacionadas con el Plan.

7.2. La Comunidad Autónoma se compromete a adoptar las medidas necesarias, tanto de carácter normativo como en el ámbito de la gestión, para garantizar que las ayudas financieras se obtengan en las modalidades y cuantías legalmente previstas.

A estos efectos, se compromete a condicionar, en sus resoluciones, el acceso a dichas ayudas financieras, principalmente en el supuesto de primer acceso a la vivienda en propiedad, a que los datos que figuren en el contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación, que hayan servido de base para la determinación de la financiación (préstamo, subsidiación, ayuda estatal directa a la entrada), coincidan exactamente con los que figuren en las correspondientes escrituras públicas de compraventa o de adjudicación. Si no se diera esta coincidencia, el Ministerio de Vivienda

comunicará esta circunstancia a la Comunidad Autónoma, dejando en suspenso su conformidad a la concesión del préstamo cualificado, sea directa o por subrogación en el del promotor, y, en su caso, el abono de las ayudas estatales, hasta tanto la Comunidad Autónoma resuelva nuevamente al respecto.

7.3. La Comunidad Autónoma se compromete a que en sus resoluciones, o en anexos a las mismas, figuren los datos concretos acerca de las circunstancias que han servido de base para el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a las ayudas financieras (superficie útil de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, precio total de la vivienda, primer acceso a la vivienda en propiedad, ingresos familiares corregidos, número de miembros de la unidad familiar, familias numerosas, jóvenes, personas mayores de 65 años, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo, personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo y personas procedentes de otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social), según las especificaciones del Manual de Gestión que figura como Anexo II de este Convenio, datos necesarios en orden a su utilización por el Ministerio de Vivienda en sus tareas de seguimiento y análisis del desarrollo del Plan, en sus aspectos cuantitativos y cualitativos, y para los preceptivos informes al respecto.

7.4. La Comunidad Autónoma se compromete a adoptar las medidas que procedan a fin de establecer y hacer operativo el registro público de demandantes, en el plazo fijado por la Disposición Transitoria sexta del citado Real Decreto.

7.5. La Comunidad Autónoma se compromete, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a considerar como sujeto preferente de las ayudas públicas para el acceso a vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos máximos establecidos en el citado Real Decreto del Plan, a las personas que en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la citada Ley, se vean privadas del derecho a la subrogación "mortis causa" que les reconocía el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 diciembre.

TERCERA. ACTUACIONES A CARGO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.

1. Compromiso general del Ministerio de Vivienda.

El Ministerio de Vivienda se compromete a aportar las ayudas financieras estatales correspondientes a las actuaciones que se detallan en los apartados de la cláusula segunda, de conformidad con el Real Decreto del Plan, correspondientes a las actuaciones incluidas en el Anexo

I y dentro de los compromisos máximos de gasto estatal autorizados, sin perjuicio de las eventuales modificaciones de objetivos previstas en la cláusula primera.

2. Cuantía máxima global de las subvenciones estatales.

La cuantía máxima global del conjunto de dichas ayudas, por lo que se refiere al concepto de subvenciones, se imputará en los presupuestos anuales del Ministerio de Vivienda, de forma que, sumando las cuantías que correspondan a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, como consecuencia del desarrollo del Plan, con las derivadas de la reserva de eficacia a la que se refiere la cláusula cuarta, no excedan de los límites máximos establecidos para cada año.

Asimismo, el eventual sobrepasamiento, sin conformidad del citado Ministerio, de las cifras convenidas de actuaciones financiadas, eximirá a dicho Ministerio de cualquier obligación de gasto en concepto de las subvenciones que podrían haber correspondido a las actuaciones reconocidas en exceso.

3. Ventanillas únicas de vivienda y registros de demandantes.

Se podrán destinar fondos estatales, durante el periodo de vigencia del Plan en concepto de subvenciones para la implantación y mantenimiento de Ventanillas Únicas de Vivienda, a las que se refiere el citado Real Decreto, para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en estas materias, incluyendo, en su caso, la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes.

La cuantía máxima de las subvenciones a ventanillas únicas y a registros de demandantes será del 40 por 100 del coste total de dichas ventanillas y registros, que será determinado anualmente mediante acuerdo de la Comisión bilateral, y será susceptible de revisión en función de la actividad efectivamente realizada por los mismos y de la evolución de su número, teniendo siempre en cuenta las disponibilidades presupuestarias.

A estos efectos, la cuantía de la subvención correspondiente al año 2009 será de …… euros.

Las ventanillas únicas de vivienda se ubicarán en los municipios siguientes:

……

3. Subvención a Áreas de Urbanización No Prioritarias de suelo

Tramitar la financiación de áreas de urbanización no prioritarias de suelo, con sujeción a lo dispuesto en el citado Real Decreto, y según las siguientes pautas.

Una vez sean reconocidas por la Comunidad Autónoma, recibida la documentación previa establecida, y determinadas las cuantías de las subvenciones estatales y las periodificaciones del pago, el Ministerio de Vivienda autorizará el expediente correspondiente a las mismas.

4. Subvención a adquirentes de viviendas de protección oficial de promoción pública.

El Ministerio de Vivienda satisfará una subvención, con cargo a sus presupuestos, a los adquirentes en primera transmisión de viviendas de protección oficial de promoción pública, vendidas en las condiciones de precio y aplazamiento de pago establecidas en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre y disposiciones complementarias, así como en las normas correspondientes de la Comunidad Autónoma, siempre que el aplazamiento suponga al menos el 80 por 100 del pago total a efectuar por la vivienda, previa autorización del expediente correspondiente.

La subvención personal y especial será por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas.

5. Subvenciones Anticipadas a promotores de vivienda protegida en alquiler.

La Comunidad Autónoma remitirá la solicitud de subvención anticipada, al Ministerio de Vivienda, quien previa comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y determinadas las cuantías de las subvenciones estatales, autorizará, si procede, el expediente correspondiente a las mismas.

6. Subvención a oficinas de rehabilitación

Las subvenciones a las oficinas de áreas de rehabilitación y renovación urbana se incluirán en los acuerdos de selección de dichas áreas, y se regirán por las cuantías máximas que al respecto establece el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

CUARTA. RECURSOS NO TERRITORIALIZADOS INICIALMENTE.

1. Finalidad.

En el artículo 20.3 del Real Decreto 2066/2008 se establece que el Ministerio de Vivienda podrá reservar recursos no territorializados inicialmente para financiar los instrumentos generales de gestión, información y control del Plan, así como las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

De conformidad con dicho artículo, se establece una reserva del 20% de los recursos estatales asignados al Plan, una vez deducidos los recursos necesarios para financiar los instrumentos generales de gestión e información del Plan. Esta reserva de recursos se destinará, en general, a atender las necesidades o demandas imprevistas a lo largo de la ejecución del presupuesto, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

2. Acceso a los recursos no territorializados.

El acceso a dichos fondos no territorializados inicialmente podrá acordarse en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

Una vez descontados los recursos necesarios para financiar los instrumentos generales de gestión, información y control del Plan según se detalla en el siguiente apartado, podrán acceder a la reserva de recursos restante los siguientes tipos de demandas:

a) Las derivadas de emergencias y situaciones de catástrofe, en la parte relacionada con la vivienda

b) Las correspondientes a aquellas Comunidades Autónomas más activas, para poder financiar nuevos objetivos adicionales en materia de vivienda en sus territorios, por encima de las previsiones para cada año acordadas inicialmente con el Ministerio de Vivienda en este Convenio, y que figuran como Anexo I, a cargo de los recursos no asignados territorialmente, respetando siempre los límites del conjunto de ayudas estatales aprobados, y dentro del objetivo final de alcanzar el cumplimiento global del Plan. Esta parte de la reserva no territorializada se denominará reserva de eficacia, y podrá incrementarse cada año en función de los objetivos convenidos no financiados por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla a 1 de noviembre del año 2009 y 1 de octubre de cada año para el resto de los años del Plan. Los correspondientes incrementos de objetivos a financiar con cargo a dicha reserva serán acordados en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento. El acceso a la reserva de eficacia en una línea del Plan implicará el haber superado el número de objetivos convenidos en dicha línea.

3. Instrumentos de información, gestión y control del plan.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 del Real Decreto 2066/2008, el Ministerio de Vivienda podrá emplear parte de los recursos presupuestarios asignados al Plan para dotarse de sistemas informáticos de seguimiento, gestión y control del mismo, incluyendo la implantación y mantenimiento del registro de actuaciones protegidas. El registro de actuaciones protegidas se gestionará desde el Ministerio de vivienda, y se compartirá con todas las CCAA como herramienta de control y prevención del fraude.

Dichos recursos se deducirán de los fondos no territorializados del plan (aplicación 27.09.261N.752.19 "Plan de Vivienda. Varias comunidades autónomas" según la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009) según las siguientes cuantías y anualidades:

Anualidad	Cuantía
2009	3.000.000 €
2010	3.000.000 €
2011	3.000.000 €
2012	3.000.000 €

Además, se podrán destinar fondos estatales, durante el periodo de vigencia del Plan en concepto de instrumentos de información y gestión del plan conforme al artículo 68 del Real Decreto 2066/2008 para la implantación y mantenimiento de:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan
b) Los registros de demandantes
c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda
d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

La cuantía máxima de las subvenciones a sistemas informáticos, ventanillas únicas, registros de demandantes y programas de difusión será del 40 por 100 del coste total de dichas actuaciones, que será determinado mediante acuerdo de la Comisión bilateral, y será susceptible de revisión en función de la actividad efectivamente realizada por los mismos y de la evolución de su número, teniendo siempre en cuenta las disponibilidades presupuestarias.

A estos efectos, la cuantía de la subvención a dichas líneas correspondiente al año 2009 será de ..... euros.

En tanto dichas actuaciones no pueden ser cuantificadas en número de viviendas y, por tanto, no pueden identificarse como objetivos a financiar, los fondos estatales destinados a su financiación podrán deducirse de los fondos no territorializados del plan (aplicación 27.09.261N.752.19 "Plan de Vivienda. Varias comunidades autónomas" según la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009).

Las ventanillas únicas de vivienda para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en estas materias, se ubicarán en los municipios siguientes:

……

2. Sistema de acceso a la reserva de eficacia.

Al margen, como se ha indicado, de emergencias y situaciones de catástrofe, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán acceder a dicha reserva a partir del 1 de noviembre de 2009 o a fecha 1 de octubre para el resto de cada uno de los años del citado Plan, una vez hayan agotado los objetivos inicialmente acordados, y una vez efectuados, si ello fuera posible, los reajustes internos a los que se hace referencia en la cláusula primera, a), de este Convenio.

Los correspondientes incrementos de objetivos a financiar con cargo a dicha reserva serán acordados en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

Asimismo, y antes del 1 de noviembre de 2009 o a fecha 1 de octubre para el resto de cada uno de los años del citado Plan, podrán financiarse objetivos con cargo a la citada reserva de eficacia, cuando:

- Los objetivos iniciales, o modificados, de alguna línea de actuación hubieran sido financiados en su totalidad, siempre que los incrementos de objetivos no excedan, en conjunto, del 25% de los objetivos inicialmente convenidos;

- Se hubieran financiado en su totalidad los objetivos inicialmente convenidos en alguno de los programas (periodos) de actuaciones protegidas relacionadas con el fomento del mercado de viviendas en arrendamiento, siempre que la cifra de objetivos inicialmente convenida, en conjunto, en esta materia suponga, al menos, el 5 por 100 del total de los objetivos reflejados en el Anexo 1 (sin incluir los de suelo). En este supuesto, los incrementos de objetivos no podrán exceder, en conjunto, del 50% de los objetivos inicialmente convenidos en el programa (periodo) en cuestión, ni superar, junto con los eventuales incrementos de objetivos de otras Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, le cuantía total de objetivos de la reserva de eficacia para ese programa.

Dichos incrementos de objetivos a financiar con cargo a la reserva de eficacia serán acordados en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

En consecuencia, la Comunidad Autónoma, al finalizar la vigencia del correspondiente programa (periodo) anual del Plan, podrá haber incrementado, de hecho, sus cifras de objetivos financiados, en relación con los inicialmente fijados, gracias a su participación en la reserva de eficacia.

Asimismo, los objetivos convenidos para cada línea de ayuda que no se hubieran comprometido (financiado) a fecha 1 de noviembre para el año 2009 y 1 de octubre para cada uno de los años

restantes del plan, se redistribuirán mediante resolución de la SG de Política de Vivienda y se asignarán, mediante acuerdo de Comisión Bilateral, a otra(s) Comunidad(es) Autónoma(s) que sí que hubieran ejecutado el 100% de los objetivos convenidos en dicha línea de ayuda.

QUINTA. SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.

1. Obligaciones de notificación e información por parte de la Comunidad Autónoma.

1.1. La Comunidad Autónoma se compromete a remitir al Ministerio de Vivienda, con carácter trimestral, justificación certificada de los pagos realizados en concepto de las subvenciones reconocidas, por figuras, planes y períodos anuales de actuación, en soporte documental, sin perjuicio del compromiso al que se refiere el párrafo 1.2 de este apartado.

Finalizado el ejercicio y, por tanto, con carácter anual, se deberá tramitar la información prevista en el artículo 86, sexta, de la Ley General Presupuestaria.

1.2. La Comunidad Autónoma se compromete a remitir sus comunicaciones de información a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda, a las que se refieren los siguientes párrafos de este apartado, así como las justificaciones de pagos de las subvenciones reconocidas, mencionadas en el párrafo 1.1. anterior, según las pautas expresadas en el Protocolo para el Intercambio Normalizado de Información (PIN) que se incluye en el Manual de Gestión que acompaña como anexo a este Convenio.

La citada Dirección General del Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma acuerdan colaborar a nivel técnico, a fin de solventar los eventuales problemas que pudieran obstaculizar la aplicación del PIN, con el fin de adoptar las medidas oportunas para alcanzar las finalidades perseguidas, es decir, el flujo ágil y eficiente de la información.

1.3. La Comunidad Autónoma se compromete a enviar a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda:

a) Con carácter quincenal, al menos: relación de adquirentes a los que se ha reconocido el cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a la subsidiación de préstamos convenidos, y, en su caso, a las ayudas estatales directas a la entrada (AEDE), en relación con la adquisición, en primer acceso a la vivienda en propiedad, de viviendas protegidas de nueva construcción y para actuaciones de adquisición protegida de viviendas usadas.

b) Con carácter mensual, al menos: relación del reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a la subvención para actuaciones protegidas de: viviendas promovidas para alquiler, alojamientos, rehabilitación, subvenciones a inquilinos, adquisición y urbanización de

suelo, incluyendo, en su caso, aquellos reconocimientos del cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a las subvenciones que correspondan a planes y programas anteriores convenidos entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Vivienda, y que, según la normativa correspondiente y los términos de dichos Convenios, procediera ir reconociendo durante el ámbito temporal del presente Convenio.

c) Con carácter trimestral, al menos: la información oportuna sobre denegación de calificaciones o declaraciones definitivas o descalificaciones que hubiera acordado, referidas a las actuaciones protegidas objeto del presente Convenio.

1.4. En la medida en que ello resulte posible, las informaciones a que se refieren los párrafos anteriores se efectuarán mediante portales informatizados, en cuyo caso se procurará por ambas partes que el flujo de información sea lo más continuado y actualizado posible.

2. Obligaciones de información por parte del Ministerio de Vivienda.
El Ministerio de Vivienda a través de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, remitirá a la Comunidad Autónoma, con periodicidad mensual, en soporte informático, según las pautas recogidas en el protocolo para intercambio normalizado de información del PIN que se acompaña como anexo al presente Convenio:

a) Relación individualizada de los préstamos convenidos concedidos en el ámbito territorial de dicha Comunidad, clasificados por entidades de crédito y por cada una de las modalidades de actuaciones protegidas.

b) Relación individualizada de las subrogaciones en préstamos convenidos concedidos para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en el ámbito territorial de dicha Comunidad, clasificadas por entidades de crédito, así como de las ayudas estatales directas a la entrada (AEDE) a las que el Ministerio haya dado su conformidad. En la medida en que se disponga de la información expresada en el párrafo 1.3, a), de esta cláusula, la misma podrá figurar combinada con las mencionadas subrogaciones y, en su caso, AEDE.
3. Base de Datos de Actuaciones Protegidas.

Los datos que la Comunidad Autónoma suministre al Ministerio de Vivienda, en el marco de este convenio, en especial los referentes a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción y a los beneficiarios de las ayudas financieras, podrán ser incluidos por dicho Ministerio en la Base de Datos de Actuaciones Protegidas a que se refiere la disposición adicional sexta del real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en la forma y a los efectos que se determinen en la Orden de creación de dicho Registro, según lo previsto en la mencionada disposición adicional.

4. Información pública.

4.1. Ambas partes se comprometen a colaborar activamente para potenciar la difusión de información acerca de las medidas del Plan.

4.2. La participación de las distintas Instituciones deberá hacerse constar en cuanta información pública se edite y, en particular, en los carteles exteriores descriptivos de las obras en promociones de viviendas protegidas, rehabilitación y urbanización de suelo, en los que figurará el importe de la subvención aportada, en su caso, por el Ministerio de Vivienda, con una tipografía y tamaño igual a los empleados para referirse a la participación de la Comunidad Autónoma. En caso de que ésta última haya aprobado la obligación de instalar placas o identificativos de carácter permanente en el exterior de las viviendas protegidas, deberá incluirse en aquéllos la referencia a la financiación con cargo al Plan. Los sistemas y pautas de información pública corporativa de ambas Administraciones, por lo que se refiere a las actuaciones protegidas del Plan, se acordarán en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

5. Comisión Bilateral de Seguimiento.

5.1. Ambas partes se comprometen a efectuar el seguimiento conjunto y a coordinar sus actuaciones en orden al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente Convenio. A tal efecto se crea una Comisión Bilateral de Seguimiento que presidirán conjuntamente el titular del Ministerio de Vivienda y el titular de la Consejería o departamento competente en materia de Vivienda.

En dicha Comisión figurará, por parte de la Administración General del Estado, un representante de la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma.

La Comisión habrá de constituirse en el plazo de un mes a partir de la firma del presente Convenio y se reunirá, al menos, una vez al semestre.

5.2. Las funciones de esta Comisión serán:

a) Comprobar el efectivo intercambio previsto de información y analizar su contenido.

b) Llevar a cabo un seguimiento sistemático del cumplimiento de los Convenios entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito, a efectos de garantizar el adecuado volumen de financiación convenida en el correspondiente ámbito territorial.

c) Analizar el desarrollo y cumplimiento del presente Convenio, y formular las oportunas propuestas en el caso de desviaciones del mismo.

d) Formular y acordar, en su caso, las propuestas de financiación específica de áreas prioritarias de urbanización de suelo y de las áreas de rehabilitación y de renovación concretas.

e) Formular y acordar, en su caso, las propuestas y cuantías de subvenciones para la implantación y mantenimiento de las ventanillas únicas para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas, así como para la prevención del fraude en estas materias, incluyendo, en su caso, la constitución, mejora y mantenimiento de registros públicos de demandantes.

f) Formular y acordar, en su caso, con carácter excepcional, propuestas de reajustes de objetivos mediante transferencias internas de los mismos, incrementando los de una o varias líneas de actuaciones protegidas a costa de reducciones de los de otra u otras, siempre que ello sea posible en función de las modalidades específicas de ayudas financieras que en cada caso correspondan. Dichos cambios de objetivos se efectuarán teniendo en cuenta la evolución de las circunstancias en el territorio de la Comunidad Autónoma y del grado general de cumplimiento del Plan en los restantes territorios, siempre dentro de los volúmenes máximos de recursos financieros y ayudas estatales autorizados, según el artículo 201 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Se acordarán, asimismo, en su caso, los incrementos de objetivos iniciales con cargo a la reserva de eficacia, según se establece en la cláusula cuarta de este Convenio. Los nuevos objetivos así acordados serán la base para la determinación y el oportuno reajuste, en su caso, de los compromisos de gasto por parte del Ministerio de Vivienda, entendiéndose que dicho Ministerio no estará obligado a pago presupuestario alguno en concepto de ayudas financieras a actuaciones que excedan en su número o importe de las acordadas en el presente Convenio y, en su caso, en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento.

6. Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.

Ambas partes se comprometen a participar en la Comisión Multilateral de Seguimiento, integrada por los Directores Generales competentes en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla y del Ministerio de Vivienda, y que será presidida por el titular de la Secretaría General de Vivienda o, por su delegación, por el titular de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda del Ministerio de Vivienda. La Comisión se reunirá, al menos, una vez cada semestre.

La Comisión Multilateral analizará la evolución del Plan y debatirá acerca de las medidas oportunas a adoptar en desarrollo del mismo o, en su caso, para corregir las eventuales desviaciones respecto a la evolución prevista de dicho Plan, que sean detectadas.

SEXTA. DURACION Y MODIFICACIÓN DEL CONVENIO.

La duración del presente Convenio será la del período comprendido entre su fecha de otorgamiento y el 31 de diciembre del año 2012, coincidiendo en todo caso la vigencia del mismo con la del Plan. Dicho plazo podrá ser prorrogado por el tiempo que las partes acuerden si, llegado su término, existieran razones que así lo aconsejaran.

Asimismo, por razones debidamente justificadas, el presente Convenio podrá ser modificado, mediante acuerdo de las partes que lo suscriben.

En ambos supuestos, se dará cuenta a la Comisión Multilateral de Seguimiento del Plan.

SÉPTIMA. EXTINCIÓN.

El presente Convenio se extinguirá por la conclusión del período máximo establecido para su vigencia y, en todo caso, por el agotamiento del volumen de recursos estatales asignados, así como por resolución del mismo.

Serán causas de resolución el mutuo acuerdo de las Administraciones intervinientes, la decisión unilateral de alguna de ellas cuando se produzca por la otra un incumplimiento grave acreditado de las obligaciones asumidas, y cualesquiera otras que, en su caso, le fueran de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

En el mismo supuesto de extinción del Convenio, las actuaciones en curso, o sea, aquellas cuyo derecho a ayudas financieras haya sido reconocido anteriormente por la Comunidad Autónoma, continuarán su tramitación con las limitaciones impuestas por la vigencia prevista del Convenio y, en todo caso, por el agotamiento del volumen de recursos estatales asignados.

OCTAVA. NATURALEZA JURIDICA Y JURISDICCION.

El presente Convenio tiene naturaleza jurídica administrativa. Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del mismo, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Convenio por duplicado

La Ministra de Vivienda El ..... de la Comunidad

Fdo.: Beatriz Corredor Sierra Fdo.:

ANEXO 5. OBJETIVOS DEL PEVR CONVENIDOS ENTRE EL MINISTERIO Y LAS CCAA

En el Anexo I de cada Convenio de colaboración firmado entre el Ministerio y las CCAA se cuantifican todos los objetivos convenidos en las distintas líneas de los Programas de ayudas del PEVR.

La segunda modificación modificación del PEVR, de acuerdo con la Disposición adicional 1ª del RD. 1713/2010, de 17 de diciembre, permite el reajuste de los objetivos inicialmente convenidos, que se reflejan en las tablas de este Anexo.

"Disposición adicional primera. Objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios de Colaboración, la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación podrá acordar el reajuste de los objetivos convenidos entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla entre distintos ejes del plan, especialmente con el fin de favorecer los programas destinados al fomento del alquiler y la rehabilitación, siempre que dicho reajuste no suponga mayor compromisos de gasto para los Presupuestos Generales del Estado. Estos mismos reajustes podrán también efectuarse durante el Período 2010 del Plan."

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012
ACTUACIONES CONVENIDAS TOTALES DEL PLAN
SIN RESERVA DE EFICACIA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**269.307**	**57.286**	**62.412**	**71.436**	**78.173**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**200.645**	**45.355**	**48.483**	**51.677**	**55.130**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**21.264**	4.069	4.619	5.880	6.696
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**144.708**	33.420	35.402	37.168	38.718
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**34.673**	7.866	8.462	8.629	9.716
1.B. Promoción de vivienda protegida nueva construcción en alquiler	**66.160**	**11.298**	**13.306**	**19.136**	**22.420**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**5.560**	1.130	1.045	1.475	1.910
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**9.719**	1.585	2.053	2.885	3.196
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**616**	154	154	154	154
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**6.320**	1.285	1.270	1.774	1.991
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**28.585**	4.585	5.350	8.415	10.235
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**3.309**	670	700	896	1.043
1.B.7. Alojamientos	**12.051**	1.889	2.734	3.537	3.891
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**2.502**	633	623	623	623
2. Programa de ayudas a inquilinos	**56.000**	12.647	12.797	15.173	15.383
3. Adquisición de vivienda usada	**19.957**	4.216	4.426	5.580	5.735
4. Rehabilitación.	**354.478**	**80.569**	**86.180**	**92.401**	**95.328**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**43.413**	8.393	10.043	12.480	12.497
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**7.912**	1.518	1.698	2.228	2.468
4.3. Erradicación del chabolismo	**2.543**	588	669	638	648
4.4. Ayudas RENOVE	**300.610**	70.070	73.770	77.055	79.715
5. Suelo	**67.049**	**16.291**	**14.076**	**18.246**	**18.436**
5.1. Áreas Prioritarias	**41.535**	9.950	9.205	11.110	11.270
5.2. Áreas No Prioritarias	**25.514**	6.341	4.871	7.136	7.166
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**699.742**	**154.718**	**165.815**	**184.590**	**194.619**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**67.049**	**16.291**	**14.076**	**18.246**	**18.436**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**766.791**	**171.009**	**179.891**	**202.836**	**213.055**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012
COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**45.029**	**10.165**	**10.565**	**11.831**	**12.468**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**31.290**	**7.665**	**7.665**	**7.956**	**8.004**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**5.000**	1.085	1.085	1.355	1.475
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**23.400**	5.890	5.890	5.981	5.639
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**2.890**	690	690	620	890
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**13.459**	**2.430**	**2.830**	**3.805**	**4.394**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**2.000**	350	400	550	700
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**975**	200	200	275	300
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**80**	20	20	20	20
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**1.925**	300	450	600	575
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**5.300**	1.000	1.000	1.500	1.800
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**40**	10	10	10	10
1.B.7. Alojamientos	**3.139**	550	750	850	989
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**280**	70	70	70	70
2. Programa de ayudas a inquilinos	**9.000**	2.077	2.077	2.423	2.423
3. Adquisición de vivienda usada	**2.000**	390	390	610	610
4. Rehabilitación.	**51.295**	**11.695**	**12.325**	**13.420**	**13.855**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**7.525**	1.320	1.370	2.415	2.420
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**1.490**	270	350	400	470
4.3. Erradicación del chabolismo	**420**	105	105	105	105
4.4. Ayudas RENOVE	**41.860**	10.000	10.500	10.500	10.860
5. Suelo	**12.680**	**2.850**	**2.850**	**3.490**	**3.490**
5.1. Áreas Prioritarias	**5.680**	1.250	1.250	1.590	1.590
5.2. No Prioritarias	**7.000**	1.600	1.600	1.900	1.900
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**107.324**	**24.327**	**25.357**	**28.284**	**29.356**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**12.680**	**2.850**	**2.850**	**3.490**	**3.490**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**120.004**	**27.177**	**28.207**	**31.774**	**32.846**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012
COMUNIDAD AUTONOMA DE ARAGON **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**10.120**	**2.090**	**2.325**	**2.780**	**2.925**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**8.100**	**1.700**	**1.870**	**2.230**	**2.300**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**800**	100	150	250	300
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**6.000**	1.300	1.400	1.650	1.650
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**1.300**	300	320	330	350
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**2.000**	**385**	**450**	**545**	**620**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**95**	10	15	30	40
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**300**	60	70	80	90
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**135**	15	25	40	55
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**960**	200	230	250	280
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**175**	35	40	50	50
1.B.7. Alojamientos	**315**	60	65	90	100
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**20**	5	5	5	5
2. Programa de ayudas a inquilinos	**2.000**	440	440	560	560
3. Adquisición de vivienda usada	**1.600**	400	400	400	400
4. Rehabilitación.	**8.110**	**1.670**	**1.920**	**2.060**	**2.460**
4.1. de Rehabilitación Integral (ARIS)	**460**	110	110	120	120
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**110**	25	25	30	30
4.3. Erradicación del chabolismo	**40**	10	10	10	10
4.4. Ayudas RENOVE	**7.500**	1.525	1.775	1.900	2.300
5. Suelo	**6.450**	**1.575**	**1.575**	**1.625**	**1.675**
5.1. Áreas Prioritarias	**6.050**	1.500	1.500	1.500	1.550
5.2. Áreas No Prioritarias	**400**	75	75	125	125
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**21.830**	**4.600**	**5.085**	**5.800**	**6.345**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**6.450**	**1.575**	**1.575**	**1.625**	**1.675**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**28.280**	**6.175**	**6.660**	**7.425**	**8.020**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE ASTURIAS **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**10.900**	**2.470**	**2.610**	**2.820**	**3.000**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**9.620**	**2.200**	**2.320**	**2.470**	**2.630**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**370**	50	70	120	130
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**7.000**	1.600	1.700	1.800	1.900
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**2.250**	550	550	550	600
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**1.260**	**265**	**285**	**345**	**365**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**140**	20	30	40	50
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**160**	30	30	50	50
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**140**	20	30	40	50
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**360**	90	90	90	90
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**160**	30	30	50	50
1.B.7. Alojamientos	**280**	70	70	70	70
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**20**	5	5	5	5
2. Programa de ayudas a inquilinos	**2.000**	500	500	500	500
3. Adquisición de vivienda usada	**700**	170	170	180	180
4. Rehabilitación.	**12.050**	**2.920**	**2.920**	**3.105**	**3.105**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**330**	80	80	85	85
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**120**	20	20	40	40
4.3. Erradicación del chabolismo	**100**	25	25	25	25
4.4. Ayudas RENOVE	**11.500**	2.795	2.795	2.955	2.955
5. Suelo	**1.060**	**210**	**210**	**320**	**320**
5.1. Áreas Prioritarias	**640**	140	140	180	180
5.2. Áreas No Prioritarias	**420**	70	70	140	140
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**25.650**	**6.060**	**6.200**	**6.605**	**6.785**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**1.060**	**210**	**210**	**320**	**320**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**26.710**	**6.270**	**6.410**	**6.925**	**7.105**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ISLAS BALEARES **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**5.330**	**928**	**1.168**	**1.479**	**1.755**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**3.335**	**590**	**751**	**904**	**1.090**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**340**	70	80	90	100
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**2.305**	410	515	640	740
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**690**	110	156	174	250
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**1.965**	**338**	**407**	**565**	**655**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**115**	15	20	35	45
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**330**	60	70	100	100
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**190**	30	40	60	60
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**970**	160	200	270	340
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**120**	20	20	40	40
1.B.7. Alojamientos	**220**	48	52	55	65
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**30**	0	10	10	10
2. Programa de ayudas a inquilinos	**1.405**	350	350	350	355
3. Adquisición de vivienda usada	**240**	50	50	70	70
4. Rehabilitación.	**9.510**	**2.160**	**2.451**	**2.480**	**2.419**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**1.556**	192	402	507	455
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**163**	38	48	43	34
4.3. Erradicación del chabolismo	**111**	10	81	10	10
4.4. Ayudas RENOVE	**7.680**	1.920	1.920	1.920	1.920
5. Suelo	**950**	**185**	**185**	**290**	**290**
5.1. Áreas Prioritarias	**580**	120	120	170	170
5.2. Áreas No Prioritarias	**370**	65	65	120	120
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**16.485**	**3.488**	**4.019**	**4.379**	**4.599**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**950**	**185**	**185**	**290**	**290**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**17.435**	**3.673**	**4.204**	**4.669**	**4.889**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**12.870**	**3.400**	**2.885**	**3.140**	**3.445**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**8.965**	**2.075**	**2.175**	**2.275**	**2.440**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**860**	215	215	215	215
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**6.600**	1.500	1.600	1.700	1.800
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**1.505**	360	360	360	425
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**3.805**	**1.300**	**685**	**840**	**980**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**750**	400	150	100	100
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**310**	55	55	95	105
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**40**	10	10	10	10
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**1.265**	600	200	200	265
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**845**	120	140	265	320
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**150**	30	30	40	50
1.B.7. Alojamientos	**445**	85	100	130	130
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**100**	25	25	25	25
2. Programa de ayudas a inquilinos	**2.970**	900	800	635	635
3. Adquisición de vivienda usada	**540**	120	120	150	150
4. Rehabilitación.	**16.620**	**2.825**	**3.575**	**4.785**	**5.435**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**2.300**	400	450	650	800
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**550**	250	100	100	100
4.3. Erradicación del chabolismo	**120**	25	25	35	35
4.4. Ayudas RENOVE	**13.650**	2.150	3.000	4.000	4.500
5. Suelo	**3.625**	**1.510**	**635**	**740**	**740**
5.1. Áreas Prioritarias	**2.975**	1.400	525	525	525
5.2. Áreas No Prioritarias	**650**	110	110	215	215
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**33.000**	**7.245**	**7.380**	**8.710**	**9.665**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**3.625**	**1.510**	**635**	**740**	**740**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**36.625**	**8.755**	**8.015**	**9.450**	**10.405**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**5.386**	**1.184**	**1.229**	**1.409**	**1.564**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**4.050**	**970**	**970**	**1.020**	**1.090**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**400**	70	70	120	140
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**3.000**	750	750	750	750
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**650**	150	150	150	200
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**1.296**	**204**	**249**	**379**	**464**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**55**	10	10	15	20
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**140**	20	30	40	50
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**16**	4	4	4	4
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**85**	10	15	25	35
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**600**	80	100	190	230
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**100**	20	20	25	35
1.B.7. Alojamientos	**300**	60	70	80	90
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**40**	10	10	10	10
2. Programa de ayudas a inquilinos	**1.065**	230	230	300	305
3. Adquisición de vivienda usada	**360**	75	75	105	105
4. Rehabilitación.	**7.145**	**1.715**	**1.735**	**1.825**	**1.870**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**835**	150	160	245	280
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**170**	30	40	45	55
4.3. Erradicación del chabolismo	**60**	15	15	15	15
4.4. Ayudas RENOVE	**6.080**	1.520	1.520	1.520	1.520
5. Suelo	**1.175**	**225**	**225**	**350**	**375**
5.1. Áreas Prioritarias	**725**	150	150	200	225
5.2. Áreas No Prioritarias	**450**	75	75	150	150
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**13.956**	**3.204**	**3.269**	**3.639**	**3.844**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**1.175**	**225**	**225**	**350**	**375**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**15.131**	**3.429**	**3.494**	**3.989**	**4.219**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE CASTILLA-LA MANCHA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**14.065**	**3.115**	**3.345**	**3.665**	**3.940**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**13.605**	**3.000**	**3.230**	**3.550**	**3.825**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**1.380**	250	280	400	450
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**9.225**	2.000	2.200	2.400	2.625
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**3.000**	750	750	750	750
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**340**	**85**	**85**	**85**	**85**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**40**	10	10	10	10
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**20**	5	5	5	5
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**200**	50	50	50	50
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**20**	5	5	5	5
1.B.7. Alojamientos	**20**	5	5	5	5
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**120**	30	30	30	30
2. Programa de ayudas a inquilinos	**2.300**	480	480	640	700
3. Adquisición de vivienda usada	**1.105**	250	270	285	300
4. Rehabilitación.	**13.840**	**2.860**	**2.980**	**3.770**	**4.230**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**1.760**	320	340	530	570
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**460**	110	110	110	130
4.3. Erradicación del chabolismo	**120**	30	30	30	30
4.4. Ayudas RENOVE	**11.500**	2.400	2.500	3.100	3.500
5. Suelo	**2.560**	**480**	**480**	**800**	**800**
5.1. Áreas Prioritarias	**1.600**	320	320	480	480
5.2. Áreas No Prioritarias	**960**	160	160	320	320
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**31.310**	**6.705**	**7.075**	**8.360**	**9.170**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**2.560**	**480**	**480**	**800**	**800**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**33.870**	**7.185**	**7.555**	**9.160**	**9.970**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE CASTILLA Y LEON **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**13.768**	**2.971**	**3.191**	**3.665**	**3.941**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**9.598**	**2.326**	**2.371**	**2.415**	**2.486**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**635**	110	110	195	220
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**7.485**	1.880	1.895	1.875	1.835
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**1.478**	336	366	345	431
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**3.990**	**600**	**775**	**1.205**	**1.410**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**140**	15	25	45	55
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**620**	105	105	195	215
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**40**	10	10	10	10
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**200**	35	45	55	65
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**1.700**	235	280	540	645
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**400**	100	100	100	100
1.B.7. Alojamientos	**890**	100	210	260	320
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**180**	45	45	45	45
2. Programa de ayudas a inquilinos	**3.235**	785	785	830	835
3. Adquisición de vivienda usada	**1.030**	215	215	300	300
4. Rehabilitación.	**24.509**	**5.870**	**5.925**	**6.175**	**6.539**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**3.080**	740	750	770	820
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**549**	85	130	160	174
4.3. Erradicación del chabolismo	**180**	45	45	45	45
4.4. Ayudas RENOVE	**20.700**	5.000	5.000	5.200	5.500
5. Suelo	**3.750**	**795**	**795**	**1.080**	**1.080**
5.1. Áreas Prioritarias	**2.160**	430	430	650	650
5.2. Áreas No Prioritarias	**1.590**	365	365	430	430
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**42.542**	**9.841**	**10.116**	**10.970**	**11.615**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**3.750**	**795**	**795**	**1.080**	**1.080**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**46.292**	**10.636**	**10.911**	**12.050**	**12.695**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**40.572**	**8.348**	**9.948**	**10.673**	**11.603**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**29.300**	**6.450**	**7.450**	**7.450**	**7.950**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**2.600**	500	600	700	800
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**19.000**	4.250	4.850	4.750	5.150
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**7.700**	1.700	2.000	2.000	2.000
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**11.040**	**1.840**	**2.440**	**3.165**	**3.595**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**680**	40	140	250	250
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**3.600**	550	850	1.050	1.150
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**60**	15	15	15	15
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**600**	80	120	200	200
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**4.600**	900	1.000	1.200	1.500
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**380**	75	75	100	130
1.B.7. Alojamientos	**1.120**	180	240	350	350
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**232**	58	58	58	58
2. Programa de ayudas a inquilinos	**8.000**	1.900	1.900	2.100	2.100
3. Adquisición de vivienda usada	**2.500**	500	500	750	750
4. Rehabilitación.	**40.937**	**10.173**	**10.203**	**10.233**	**10.328**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**4.070**	1.000	1.000	1.000	1.070
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**635**	115	145	175	200
4.3. Erradicación del chabolismo	**232**	58	58	58	58
4.4. Ayudas RENOVE	**36.000**	9.000	9.000	9.000	9.000
5. Suelo	**9.000**	**1.700**	**1.900**	**2.700**	**2.700**
5.1. Áreas Prioritarias	**5.300**	1.100	1.200	1.500	1.500
5.2. Áreas No Prioritarias	**3.700**	600	700	1.200	1.200
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**92.009**	**20.921**	**22.551**	**23.756**	**24.781**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**9.000**	**1.700**	**1.900**	**2.700**	**2.700**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**101.009**	**22.621**	**24.451**	**26.456**	**27.481**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

CIUDAD DE CEUTA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**346**	**186**	**0**	**100**	**60**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**235**	**75**	**0**	**100**	**60**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**0**	0	0	0	0
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**60**	0	0	0	60
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**175**	75	0	100	0
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**111**	**111**	**0**	**0**	**0**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**75**	75	0	0	0
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**0**	0	0	0	0
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**0**	0	0	0	0
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**0**	0	0	0	0
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**0**	0	0	0	0
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**0**	0	0	0	0
1.B.7. Alojamientos	**36**	36	0	0	0
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**0**	0	0	0	0
2. Programa de ayudas a inquilinos	**240**	60	60	60	60
3. Adquisición de vivienda usada	**16**	4	4	4	4
4. Rehabilitación.	**2.583**	**500**	**808**	**975**	**300**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**1.383**	200	508	675	0
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**0**	0	0	0	0
4.3. Erradicación del chabolismo	**0**	0	0	0	0
4.4. Ayudas RENOVE	**1.200**	300	300	300	300
5. Suelo	**60**	**0**	**0**	**0**	**60**
5.1. Áreas Prioritarias	**60**	0	0	0	60
5.2. Áreas No Prioritarias	**0**	0	0	0	0
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**3.185**	**750**	**872**	**1.139**	**424**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**60**	**0**	**0**	**0**	**60**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**3.245**	**750**	**872**	**1.139**	**484**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACION 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**10.650**	**2.140**	**2.410**	**2.940**	**3.160**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**9.800**	**2.000**	**2.200**	**2.700**	**2.900**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**3.200**	600	800	800	1.000
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**5.000**	1.000	1.000	1.500	1.500
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**1.600**	400	400	400	400
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**650**	**90**	**160**	**190**	**210**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**60**	10	10	20	20
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**80**	10	15	25	30
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**40**	10	10	10	10
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**40**	10	10	10	10
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**200**	20	60	60	60
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**80**	10	15	25	30
1.B.7. Alojamientos	**150**	20	40	40	50
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**200**	50	50	50	50
2. Programa de ayudas a inquilinos	**400**	100	100	100	100
3. Adquisición de vivienda usada	**1.200**	300	300	300	300
4. Rehabilitación.	**12.180**	**2.555**	**3.165**	**3.175**	**3.285**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**400**	100	100	100	100
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**180**	30	40	50	60
4.3. Erradicación del chabolismo	**100**	25	25	25	25
4.4. Ayudas RENOVE	**11.500**	2.400	3.000	3.000	3.100
5. Suelo	**4.100**	**970**	**970**	**1.080**	**1.080**
5.1. Áreas Prioritarias	**3.400**	850	850	850	850
5.2. Áreas No Prioritarias	**700**	120	120	230	230
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**24.430**	**5.095**	**5.975**	**6.515**	**6.845**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**4.100**	**970**	**970**	**1.080**	**1.080**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**28.530**	**6.065**	**6.945**	**7.595**	**7.925**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE GALICIA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**13.780**	**2.810**	**3.040**	**3.775**	**4.155**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**9.620**	**2.250**	**2.190**	**2.490**	**2.690**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**320**	50	90	90	90
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**7.400**	1.800	1.700	1.900	2.000
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**1.900**	400	400	500	600
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**3.980**	**515**	**805**	**1.240**	**1.420**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**220**	20	40	60	100
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**625**	100	125	200	200
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**40**	10	10	10	10
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**365**	45	70	115	135
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**1.490**	100	290	500	600
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**310**	60	70	80	100
1.B.7. Alojamientos	**930**	180	200	275	275
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**180**	45	45	45	45
2. Programa de ayudas a inquilinos	**3.270**	700	700	935	935
3. Adquisición de vivienda usada	**1.070**	220	220	315	315
4. Rehabilitación.	**29.025**	**7.635**	**7.105**	**7.130**	**7.155**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**6.250**	1.000	1.750	1.750	1.750
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**495**	90	110	135	160
4.3. Erradicación del chabolismo	**180**	45	45	45	45
4.4. Ayudas RENOVE	**22.100**	6.500	5.200	5.200	5.200
5. Suelo	**3.610**	**675**	**675**	**1.130**	**1.130**
5.1. Áreas Prioritarias	**2.260**	450	450	680	680
5.2. Áreas No Prioritarias	**1.350**	225	225	450	450
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**47.145**	**11.365**	**11.065**	**12.155**	**12.560**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**3.610**	**675**	**675**	**1.130**	**1.130**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**50.755**	**12.040**	**11.740**	**13.285**	**13.690**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE LA RIOJA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**4.710**	**895**	**1.045**	**1.280**	**1.490**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**3.900**	**740**	**880**	**1.060**	**1.220**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**250**	40	50	60	100
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**2.650**	600	630	700	720
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**1.000**	100	200	300	400
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**790**	**150**	**160**	**215**	**265**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**180**	40	40	50	50
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**20**	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**20**	5	5	5	5
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**360**	50	60	100	150
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**20**	5	5	5	5
1.B.7. Alojamientos	**170**	40	40	45	45
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**20**	5	5	5	5
2. Programa de ayudas a inquilinos	**1.300**	290	290	360	360
3. Adquisición de vivienda usada	**1.000**	240	240	260	260
4. Rehabilitación.	**11.530**	**2.580**	**2.790**	**3.020**	**3.140**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**390**	70	80	110	130
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**20**	5	5	5	5
4.3. Erradicación del chabolismo	**20**	5	5	5	5
4.4. Ayudas RENOVE	**11.100**	2.500	2.700	2.900	3.000
5. Suelo	**855**	**170**	**170**	**255**	**260**
5.1. Áreas Prioritarias	**355**	70	70	105	110
5.2. Áreas No Prioritarias	**500**	100	100	150	150
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**18.540**	**4.005**	**4.365**	**4.920**	**5.250**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**855**	**170**	**170**	**255**	**260**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**19.395**	**4.175**	**4.535**	**5.175**	**5.510**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD DE MADRID **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**39.868**	**8.450**	**9.272**	**10.964**	**11.182**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**27.829**	**6.690**	**6.862**	**7.247**	**7.030**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**1.941**	310	340	605	686
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**21.588**	5.380	5.422	5.542	5.244
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**4.300**	1.000	1.100	1.100	1.100
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**11.239**	**1.560**	**2.210**	**3.517**	**3.952**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**390**	35	65	130	160
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**909**	110	168	295	336
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**80**	20	20	20	20
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**635**	70	135	199	231
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**6.050**	900	1.050	1.900	2.200
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**724**	150	160	191	223
1.B.7. Alojamientos	**2.451**	275	612	782	782
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**800**	200	200	200	200
2. Programa de ayudas a inquilinos	**8.900**	1.900	1.900	2.550	2.550
3. Adquisición de vivienda usada	**2.676**	568	618	745	745
4. Rehabilitación.	**56.599**	**13.676**	**13.808**	**14.478**	**14.637**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**8.849**	1.936	2.018	2.368	2.527
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**1.750**	250	300	600	600
4.3. Erradicación del chabolismo	**560**	130	130	150	150
4.4. Ayudas RENOVE	**45.440**	11.360	11.360	11.360	11.360
5. Suelo	**9.424**	**3.556**	**1.956**	**1.956**	**1.956**
5.1. Áreas Prioritarias	**5.000**	1.250	1.250	1.250	1.250
5.2. Áreas No Prioritarias	**4.424**	2.306	706	706	706
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**108.043**	**24.594**	**25.598**	**28.737**	**29.114**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**9.424**	**3.556**	**1.956**	**1.956**	**1.956**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**117.467**	**28.150**	**27.554**	**30.693**	**31.070**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

CIUDAD DE MELILLA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**313**	**79**	**124**	**65**	**45**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**313**	**79**	**124**	**65**	**45**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**18**	4	4	5	5
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**190**	70	60	30	30
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**105**	5	60	30	10
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**0**	0	0	0	0
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**0**	0	0	0	0
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**0**	0	0	0	0
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**0**	0	0	0	0
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**0**	0	0	0	0
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**0**	0	0	0	0
1.B.7. Alojamientos	**0**	0	0	0	0
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**0**	0	0	0	0
2. Programa de ayudas a inquilinos	**240**	60	60	60	60
3. Adquisición de vivienda usada	**20**	4	4	6	6
4. Rehabilitación.	**620**	**155**	**155**	**155**	**155**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**300**	75	75	75	75
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**0**	0	0	0	0
4.3. Erradicación del chabolismo	**0**	0	0	0	0
4.4. Ayudas RENOVE	**320**	80	80	80	80
5. Suelo	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
5.1. Áreas Prioritarias	**0**	0	0	0	0
5.2. Áreas No Prioritarias	**0**	0	0	0	0
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**1.193**	**298**	**343**	**286**	**266**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**1.193**	**298**	**343**	**286**	**266**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD AUTONOMA DE MURCIA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**10.310**	**1.085**	**2.170**	**2.715**	**4.340**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**7.750**	**845**	**1.675**	**2.025**	**3.205**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**100**	15	25	25	35
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**7.350**	800	1.600	1.900	3.050
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**300**	30	50	100	120
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**2.460**	**200**	**475**	**670**	**1.115**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**100**	10	20	30	40
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**500**	50	100	140	210
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**40**	10	10	10	10
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**100**	10	20	20	50
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**1.150**	80	200	300	570
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**50**	10	10	15	15
1.B.7. Alojamientos	**520**	30	115	155	220
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**100**	40	20	20	20
2. Programa de ayudas a inquilinos	**2.675**	350	600	800	925
3. Adquisición de vivienda usada	**900**	60	200	300	340
4. Rehabilitación.	**17.470**	**1.630**	**4.320**	**5.440**	**6.080**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**1.150**	100	250	350	450
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**220**	20	50	60	90
4.3. Erradicación del chabolismo	**100**	10	20	30	40
4.4. Ayudas RENOVE	**16.000**	1.500	4.000	5.000	5.500
5. Suelo	**650**	**40**	**100**	**230**	**280**
5.1. Áreas Prioritarias	**350**	20	50	130	150
5.2. Áreas No Prioritarias	**300**	20	50	100	130
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**31.355**	**3.125**	**7.290**	**9.255**	**11.685**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**650**	**40**	**100**	**230**	**280**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**32.005**	**3.165**	**7.390**	**9.485**	**11.965**

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009 - 2012

COMUNIDAD VALENCIANA **ANEXO I**

Programas de actuaciones protegidas	**AÑOS Y OBJETIVOS** (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	**31.290**	**6.970**	**7.085**	**8.135**	**9.100**
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	**23.335**	**5.700**	**5.750**	**5.720**	**6.165**
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	**3.050**	600	650	850	950
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	**16.455**	4.190	4.190	4.050	4.025
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	**3.830**	910	910	820	1.190
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	**7.775**	**1.225**	**1.290**	**2.370**	**2.890**
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	**700**	110	110	160	320
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	**950**	185	185	280	300
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	**80**	20	20	20	20
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	**600**	50	100	200	250
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	**3.800**	600	600	1.200	1.400
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	**580**	110	110	160	200
1.B.7. Alojamientos	**1.065**	150	165	350	400
1.C. Cofinanciacion de viviendas de promoción pública	**180**	45	45	45	45
2. Programa de ayudas a inquilinos	**7.000**	1.525	1.525	1.970	1.980
3. Adquisición de vivienda usada	**3.000**	650	650	800	900
4. Rehabilitación.	**40.455**	**9.950**	**9.995**	**10.175**	**10.335**
4.1. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)	**2.775**	600	600	730	845
4.2. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)	**1.000**	180	225	275	320
4.3. Erradicación del chabolismo	**200**	50	50	50	50
4.4. Ayudas RENOVE	**36.480**	9.120	9.120	9.120	9.120
5. Suelo	**7.100**	**1.350**	**1.350**	**2.200**	**2.200**
5.1. Áreas Prioritarias	**4.400**	900	900	1.300	1.300
5.2. Áreas No Prioritarias	**2.700**	450	450	900	900
TOTALES	**TOTAL**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
1. TOTAL VIVIENDAS	**81.745**	**19.095**	**19.255**	**21.080**	**22.315**
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	**7.100**	**1.350**	**1.350**	**2.200**	**2.200**
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	**88.845**	**20.445**	**20.605**	**23.280**	**24.515**

ANEXO 6. MODELO DE CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LAS ENTIDADES FINANCIERAS

CONVENIO ENTRE EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ....., DE FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012.

En Madrid, a de de 2009,

R E U N I D O S:

De una parte, la Sra. Dª Beatriz Corredor Sierra, Ministra de Vivienda, en virtud del Real Decreto 436/2008, de 12 de abril, por el que se dispone su nombramiento, y actuando al amparo de lo dispuesto en el artículo 13.3 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.

De otra parte, el Sr. /Sra…. en calidad de …. en virtud de (citar el documento de nombramiento), y actuando al amparo de (citar el título habilitante para la firma).

Las partes se reconocen mutuamente, en la calidad con que cada una interviene, con capacidad legal necesaria para el otorgamiento de este Convenio de Colaboración y al efecto

EXPONEN

Primero. El Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (en adelante, el Plan).

Segundo. El artículo 18 de dicho Real Decreto establece que las relaciones del Ministerio de Vivienda con las entidades de crédito para la ejecución del Plan, se formalizarán mediante convenios de colaboración que garantizarán la oferta de préstamos convenidos que resulte necesaria para la financiación del Plan, así como la gestión del pago de la subsidiación de dichos préstamos y de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) a los prestatarios a los que correspondan estas ayudas financieras.

Tercero. El mencionado artículo 18 determina asimismo que las entidades de crédito colaboradoras serán seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Cuarto. La Entidad de Crédito ha sido seleccionada como entidad de crédito colaboradora mediante el sistema de selección establecido en la Orden VIV/ /2009, de de de convocatoria y procedimiento de selección de entidades de crédito colaboradoras del Plan, en relación con lo establecido en los artículos 12 y 13 de la mencionada Ley General de Subvenciones.

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto, las partes suscriben el presente Convenio de Colaboración, que se regirá con arreglo a las siguientes

C L Á U S U L A S

PRIMERA. OBJETO.

El objeto del presente convenio consiste en establecer las pautas de colaboración y los compromisos mutuos de las partes para garantizar la ejecución del Plan en lo referente a su financiación mediante préstamos, y a la gestión de las ayudas financieras estatales en forma de subsidios de préstamos y de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

SEGUNDA. ACTUACIONES.

1. Las actuaciones necesarias para el cumplimiento del objeto del Convenio consisten en:

a. La concesión, por las Entidades de crédito, de préstamos convenidos.
b. La conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de dichos préstamos.
c. La formalización por la Entidad de Crédito de los préstamos convenidos.
d. El abono por la Entidad de crédito de la subsidiación y de la AEDE, cuando corresponda.
e. El reintegro de los abonos de la subsidiación y de la AEDE a la Entidad de crédito por parte del Ministerio de Vivienda.

2. Estas actuaciones se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre; en la Orden VIV/ /2009, de de , sobre convocatoria y procedimiento de selección de entidades de crédito colaboradoras del Plan; y en las condiciones del Manual de Gestión para la financiación de las actuaciones protegidas del Plan por parte de las entidades de crédito colaboradoras (en adelante, el Manual de Gestión), que se acompaña como anexo a este convenio, y cuyas posteriores eventuales modificaciones serán oportunamente comunicadas por el Ministerio de Vivienda a la Entidad de Crédito.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.

Para el cumplimiento del objeto del presente Convenio de Colaboración, el Ministerio de Vivienda, a través de la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, se compromete a:

1) Dar conformidad a las concesiones de préstamos convenidos y al abono de la AEDE y la subsidiación, bajo las siguientes condiciones:
1.1. La conformidad se manifestará expresamente en el plazo de un mes desde la recepción de las comunicaciones de la Entidad de Crédito. Al mes de la recepción se entenderá dada tácitamente la conformidad, excepto la correspondiente al abono de la AEDE, que se dará de forma expresa.

1.2. En cualquier caso, la conformidad del Ministerio de Vivienda, se entenderá condicionada a que la cuantía del préstamo no exceda, ni sea inferior, a las establecidas en el Real Decreto, y a que los datos que figuran en el contrato de opción de compra, compraventa o de adjudicación, y que han servido de base para la determinación por parte de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CA), de la cuantía de las ayudas financieras, coincidan exactamente con los que figuren en las correspondientes escrituras públicas de compraventa o de adjudicación. En caso de que no se diera dicha coincidencia, la Entidad de Crédito comunicará esta circunstancia al Ministerio de Vivienda.

1.3. El Ministerio de Vivienda podrá notificar por adelantado la concesión o denegación de la conformidad, utilizando los medios electrónicos, informáticos o telemáticos que se consideren convenientes, sin perjuicio de que con posterioridad se produzca la comunicación formal a través del medio y modelo establecidos al efecto.

1.4. La cuantía de pagos por subsidiación y AEDE, tendrá la limitación máxima establecida para el conjunto de Entidades.

2) Abonar a la Entidad de Crédito las cuantías de subsidiaciones de préstamos y AEDE adelantadas por la misma a los beneficiarios de dichas ayudas.

Esta devolución de las ayudas adelantadas se efectuará de conformidad con lo establecido en la Claúsula séptima y en el Manual de Gestión.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD DE CRÉDITO.

La Entidad se compromete a lo siguiente:

1) Financiación y gestión de ayudas financieras.

1.1. La Entidad de Crédito se compromete a colaborar con el Ministerio de Vivienda en la aplicación del Plan, mediante:

- La concesión y formalización de préstamos convenidos.

- Su participación en la gestión de las ayudas financieras estatales, adelantando el pago de subsidios de préstamos y AEDE a los prestatarios a los que correspondan dichas ayudas, que le serán reintegradas posteriormente por el Ministerio de Vivienda.

1.2. La Entidad de Crédito se compromete a conceder y formalizar préstamos convenidos a tipo de interés fijo o variable, previo reconocimiento por el órgano administrativo competente de las CCAA

del cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a dichos préstamos y valorada por la Entidad de Crédito la solvencia del solicitante.

La Entidad de Crédito facilitará a las cooperativas o comunidades de propietarios la concesión de las garantías preceptivas referentes a la percepción de cantidades anticipadas durante la construcción a cuenta del coste de la vivienda.

1.3. La Entidad de Crédito concedente del préstamo convenido se compromete también a descontar de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en período de carencia), los subsidios que en su caso correspondan; y a satisfacer las AEDE, en las cuantías y a los prestatarios que vengan determinados en las resoluciones correspondientes de los órganos administrativos competentes de las CCAA.

1.4. La Entidad de Crédito se compromete a proseguir su colaboración con el Ministerio de Vivienda, una vez finalizado el período de duración del presente acuerdo, y hasta la formalización de un nuevo convenio de colaboración en el período transitorio de aplicación de un eventual nuevo plan estatal de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de la Entidad de Crédito de desvincularse de dicha colaboración, una vez finalizado el período de duración del presente convenio, según se concreta en la Cláusula undécima.

2) Tipos de interés de los préstamos.

2.1. Los préstamos convenidos podrán tener tipo de interés efectivo variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora.

2.2. El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable, el mismo se determinará y revisará según lo establecido al respecto en la normativa reguladora del Plan.
A efectos de los cálculos, se tomará una cuantía del euribor con tres decimales, aún cuando el resultado final se redondeará sólo a dos.

2.3. En el supuesto de préstamos convenidos a tipo de interés efectivo fijo, el mismo se determinará partiendo de un swap de plazo equivalente a la duración del préstamo, según se especifica en el Manual de Gestión, más el diferencial que establece la Orden VIV/ /2009, de de . , de convocatoria y procedimiento de selección de entidades de crédito colaboradoras del Plan

3) Ejecución judicial del préstamo.

En el supuesto de instar la Entidad de Crédito la ejecución judicial de un préstamo convenido, por impago del mismo, la Entidad se compromete a informar sobre esta circunstancia al Ministerio de Vivienda, en el plazo máximo de un mes, a fin de que el mismo pueda personarse como parte

interesada en el procedimiento en la recuperación de las ayudas financieras Estatales abonadas al prestatario a través de la Entidad de Crédito, incrementadas en los intereses de demora desde el reintegro de las mismas por el Ministerio a la Entidad.

Este compromiso se extiende a los supuestos de ejecución de préstamos correspondientes a planes estatales de vivienda anteriores al presente.

4) Información a la red de oficinas.

La Entidad de Crédito se compromete a informar con urgencia a toda su red de oficinas acerca de la firma del presente Convenio, así como del contenido y términos del mismo, incluyendo la distribución del Manual de Gestión.

QUINTA. ENTIDADES COLABORADORAS PREFERENTES DEL PLAN.

1) Entidades colaboradoras preferentes.

Se considerarán entidades colaboradoras preferentes del Plan aquellas que concedan préstamos convenidos en cuantías superiores a 75 millones de euros al año, así como las que incrementen el volumen anual de sus concesiones de préstamos convenidos en importes superiores a 20 millones de euros, tomando como referencia el ejercicio anterior.

2) Ventajas de las entidades colaboradoras preferentes.

Las entidades que cumplan los requisitos expuestos en el apartado 1 anterior gozarán de las siguientes ventajas:

2.1. Tendrán prioridad en todas las líneas de apoyo financiero o económico que el Ministerio de Vivienda apruebe o convenga con terceros con el objetivo de estimular la demanda de vivienda protegida. Las condiciones en las que se concreten serán establecidas en cada una de las líneas que se pongan en funcionamiento y serán estudiadas por la Mesa de Seguimiento Financiero del Plan.
2.2. Podrán utilizar un distintivo que se creará para diferenciar a las entidades colaboradoras preferentes del Plan en su política de promoción, así como en las actuaciones que lleve a cabo el Ministerio de Vivienda.

2.3. Participarán en la Mesa de Seguimiento Financiero del Plan, en la forma prevista en el apartado siguiente.

3) Mesa de Seguimiento Financiero del Plan.

Objetivo.

3.1 La Mesa de Seguimiento Financiero del Plan se constituye como un foro de consulta del Ministerio de Vivienda, cuyo objetivo es estudiar en cada momento la evolución de las medidas financieras contempladas en el Plan, proponer mejoras o actualizaciones, así como nuevas líneas que puedan contribuir al mejor cumplimiento de los objetivos marcados por dicho Ministerio.

3.2. Composición.

La Mesa de Seguimiento Financiero del Plan estará formada por los representantes del Ministerio de Vivienda que designe su titular, uno de los cuales ejercerá la presidencia, los representantes de las entidades colaboradoras preferentes, un representante del ICO, un representante de la AEB, uno de la CECA y uno de la UNACC.

3.3. Funciones.

- Evaluar periódicamente las acciones contempladas en el Plan
- Proponer nuevas líneas de mejora para el cumplimiento de los objetivos del Plan.
- Realizar un seguimiento de la situación de financiación del Plan.

3.4. Funcionamiento.

La Mesa se reunirá al menos una vez cada semestre, convocada por el Ministerio de Vivienda.

SEXTA. CONDICIONES OPERATIVAS EN LAS CONCESIONES Y FORMALIZACIONES DE PRÉSTAMOS Y EN LOS ABONOS DE SUBSIDIACIONES Y AEDE.

1) Concesión de préstamos.

La Entidad de Crédito, notificará al Ministerio de Vivienda, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su concesión, y mediante soporte informático, los préstamos concedidos, con o sin subsidiación.

2) Formalización de los préstamos.

2.1. Plazo de otorgamiento de la escritura.

La Entidad de Crédito formalizará los préstamos a los que el Ministerio de Vivienda haya dado su conformidad, dentro del plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de conformidad, con carácter general.

El plazo indicado sólo podrá ser ampliado por justa causa apreciada por el Ministerio de Vivienda, a propuesta motivada de la Entidad de Crédito.

En caso de que el préstamo no sea formalizado en el plazo establecido, el Ministerio de Vivienda retirará su conformidad a la inclusión del mismo en el marco del convenio de colaboración, perdiendo, por tanto, el carácter de préstamo convenido.

2.2. Contenido de la escritura.

En el texto de la escritura de formalización del préstamo, se harán constar, expresamente, aquellos extremos a los que se refiere el Manual de Gestión.

Formará parte inseparable de la escritura, la tabla de amortización del préstamo, al tipo de interés inicial y, en su caso, con la cuantía fija inicial anual de la subsidiación, advirtiéndose de su validez, en caso de préstamos a tipo de interés efectivo variable, hasta que se produzcan modificaciones del tipo de interés, que afectarían a la tabla de amortización, o amortizaciones anticipadas, que darían lugar, además, a una nueva cuantía de la subsidiación.

3) Abono de la subsidiación.

Serán necesarios, con carácter previo al abono, el reconocimiento de la Comunidad Autónoma del derecho a la subsidiación, la obtención del préstamo convenido, y la conformidad del Ministerio de Vivienda, según se expone en el número 1 de la Cláusula segunda.

La cuantía de la subsidiación se satisfará a sus destinatarios, por la Entidad de Crédito concedente del préstamo convenido, en la emisión de cada uno de los recibos para pago de las obligaciones derivadas de dicho préstamo, por el período reconocido por la Comunidad Autónoma, minorando el total a pagar en la cuantía de la subsidiación que corresponda.
La Entidad de Crédito se compromete a diferenciar expresamente en dichos recibos justificativos del pago de las cuotas, de amortización e intereses, o sólo de intereses, en período de carencia, según corresponda:

- Las cantidades que se deducen del pago de las cuotas en concepto de la subsidiación a cargo del Ministerio de Vivienda, y que la Entidad de Crédito adelanta al prestatario, como parte de la colaboración con dicho Ministerio, que será expresamente mencionado como concedente de la ayuda;

- Aquellas otras cantidades que, en consecuencia, deba abonar el prestatario.

Si el reconocimiento del derecho a la subsidiación por la CA fuese posterior a la formalización del préstamo con la Entidad de Crédito, se remitirá al Ministerio de Vivienda la resolución de la CA, teniendo efectos la subsidiación del préstamo a partir del momento de recepción de dicha resolución por parte del Ministerio de Vivienda.

4) Abono de la AEDE.

Serán necesarios, con carácter previo al abono, el reconocimiento de la Comunidad Autónoma del derecho a la AEDE, la obtención del préstamo convenido, y la conformidad expresa del Ministerio de Vivienda.

La cuantía total de la AEDE se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por la Entidad de Crédito concedente del préstamo convenido, en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa y de la de constitución de la hipoteca de la vivienda.

Si el reconocimiento del derecho a la AEDE por la Comunidad Autónoma fuese posterior a la formalización del préstamo con la Entidad de Crédito, se remitirá al Ministerio de Vivienda la resolución de la Comunidad Autónoma, como requisito previo a la conformidad del citado Ministerio al desembolso de la AEDE.

5) Notificación e información al Ministerio de Vivienda.

La Entidad de Crédito notificará al Ministerio de Vivienda la formalización de los préstamos concedidos, con o sin subsidiación, así como el abono, en su caso, de la AEDE, en el plazo máximo de 15 días hábiles.

La notificación de la formalización del préstamo expresará su importe, si el tipo de interés efectivo aplicado es fijo o variable, y la cuantía de dicho tipo efectivo.

Asimismo, la Entidad de Crédito notificará al Ministerio de Vivienda, en igual forma y plazo, los restantes movimientos de los préstamos convenidos.

La Entidad de Crédito se compromete a remitir al Ministerio de Vivienda, en el plazo máximo de un mes desde la fecha en que le fueran solicitadas, copia auténtica de las escrituras de préstamo que por parte del citado Ministerio pudieran serle requeridas, así como cualquier otra documentación y datos referentes a dichos préstamos.

6) Resolución del préstamo.

En los casos de resolución del contrato de préstamo por denegación de la calificación definitiva o por ejecución de hipoteca, por incumplimiento de obligaciones por el beneficiario, la Entidad de Crédito procederá a interrumpir la liquidación del subsidio, sin perjuicio de reanudarla si se produjera, en su caso, la rehabilitación del préstamo.

En ambos casos, la Entidad de Crédito se compromete a notificar al Ministerio de Vivienda, tanto la resolución del contrato de préstamo como la causa de la misma, en el plazo máximo de un mes, y a reintegrar, en su caso, las ayudas correspondientes.

7) Interrupción del abono de las cuotas de amortización.

En el caso excepcional al que se refiere el artículo 42.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, la Entidad de Crédito deberá comunicar al Ministerio de Vivienda la interrupción del abono de las cuotas amortizativas, suspendiendo la facturación del préstamo hasta que se reanude su amortización. Tanto la interrupción como la reanudación citadas deberán ser comunicadas por escrito.

SÉPTIMA. CONDICIONES OPERATIVAS EN LA LIQUIDACIÓN Y REINTEGRO A LA ENTIDAD DE CRÉDITO DE SUBSIDIACIONES Y AEDE.

1) Información documental de las liquidaciones.

1.1. Liquidación de subsidios.

El Ministerio de Vivienda abonará a la Entidad de Crédito, con periodicidad mensual cuando se refiera a préstamos convenidos al amparo del Plan, la cuantía correspondiente a las liquidaciones por subsidiación de los préstamos convenidos satisfechas a los beneficiarios.

La Entidad de Crédito presentará documentalmente al Ministerio de Vivienda, la liquidación de los subsidios referidos a períodos vencidos, remitiéndola con periodicidad mensual cuando correspondan al Plan, y con periodicidad preferentemente mensual, según se indique en el Manual de Gestión, cuando se trate de los planes estatales anteriores, aportando la certificación de importes facturados por cada plan de vivienda (por duplicado ejemplar).

La liquidación de subsidios deberá cursarse por la Entidad de Crédito para su abono por el Ministerio de Vivienda, de forma independiente y separada respecto a la liquidación de las AEDE.

1.2. Liquidación de la AEDE.

a) El Ministerio de Vivienda abonará a la Entidad de Crédito la cuantía correspondiente a la AEDE que haya satisfecho al beneficiario.

b) La Entidad de Crédito presentará documentalmente al Ministerio de Vivienda la liquidación de las AEDE abonadas con cargo a cada uno de los planes estatales de vivienda 2009-2012, 2005-2008, 2002-2005 y 1998-2001, debiéndose remitir certificación de importes facturados (por duplicado ejemplar), con periodicidad mensual cuando se refiera al Plan, o según se indique, para los restantes planes estatales.

La liquidación de la AEDE correspondiente a los préstamos convenidos concedidos desde la entrada en vigor del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, hasta el día anterior al de entrada en vigor de la Orden a que se refiere la disposición transitoria primera, 1, del mencionado real decreto, se regirá en cuanto a su tramitación por las normas aplicadas a las AEDE de los préstamos convenidos concedidos en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

2) Comprobación y abono de las liquidaciones.

Comprobadas las liquidaciones de subsidiación y de AEDE, y siempre que la remisión de datos, por parte de la Entidad de Crédito, se haya ajustado a lo dispuesto en este Convenio, el Ministerio de Vivienda expedirá los mandamientos de pago correspondientes al importe de las citadas liquidaciones, conforme a las normas generales vigentes en materia de pagos.

3) Revisión de las liquidaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 anterior, el Ministerio de Vivienda podrá llevar a cabo una revisión ulterior de las liquidaciones, exigiendo, en su caso, las rectificaciones pertinentes, quedando condicionado el plazo legal de pago de las mismas a su subsanación.

La Entidad de Crédito estará obligada a devolver al Ministerio de Vivienda las cantidades liquidadas indebidamente.

OCTAVA. SUMINISTRO DE INFORMACIÓN.

1) Información en soporte informático.

La Entidad de Crédito, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones de información recogidas en el presente Convenio, se compromete a facilitar al Ministerio de Vivienda la información que le sea requerida, a efectos de control y seguimiento del desarrollo de los programas de financiación.

La información, en todas sus fases, derivada del presente Convenio se efectuará de acuerdo con el protocolo informático establecido en el Manual de Gestión y demás instrucciones complementarias, o cualquier otro que, en su momento, se señale con carácter general o particular para la Entidad de Crédito.

2) Información en soporte documental.

En función de la regulación específica que se establezca con los órganos de intervención del gasto público, el Ministerio de Vivienda se reserva la facultad de fijar el momento en el que la Entidad de Crédito pueda optar por abandonar el soporte papel en todo o en parte de la información a remitir sobre liquidaciones de subsidios, y de AEDE. Asimismo, podrá modificar, de común acuerdo con las Entidades, el procedimiento para realizar los pagos.

3) Base de datos de promociones protegidas para información al público.

La Entidad de Crédito autoriza al Ministerio de Vivienda para integrar los datos suministrados sobre identidad de los promotores de actuaciones financiadas para venta o arrendamiento, así como sobre las principales características de las promociones, a través de un proceso informático que permita emplearlos como banco de datos de información al público, siempre que dichos promotores lo autoricen.

4) Información certificada.

La Entidad de Crédito facilitará la información certificada necesaria para el reintegro de las ayudas estatales abonadas, de acuerdo con el artículo 6.2 de la Ley 15/1999, sobre Protección de Datos de Carácter Personal.

5) Base de datos de actuaciones protegidas.
La Entidad de Crédito autoriza al Ministerio de Vivienda para integrar todos los datos suministrados por la misma, o aquéllos que el citado Ministerio considere conveniente, sobre promotores de viviendas protegidas y beneficiarios de las ayudas financieras desagregados por modalidades de actuaciones protegidas, en la base de datos a que se refiere la disposición adicional sexta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

NOVENA. SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.

1) Resolución de dudas.

La resolución de las posibles dudas sobre la interpretación y aplicación de los términos de este Convenio corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, del Ministerio

de Vivienda, que velará por el cumplimiento de sus aspectos formales y de tramitación, así como en cuanto al logro de sus finalidades básicas.

2) Asistencia a Comisiones Bilaterales de Seguimiento de convenios con CCAA.

La Entidad de Crédito podrá ser convocada a las reuniones de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento integradas por representantes del Ministerio de Vivienda y de cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, previstas en los correspondientes Convenios entre ambas Administraciones.

DÉCIMA. MODIFICACIÓN Y RESOLUCIÓN.

1) Modificación.

El presente Convenio de Colaboración podrá ser modificado de mutuo acuerdo entre las partes.

2) Resolución.

Serán causa de resolución del Convenio el mutuo acuerdo de las partes, así como el acuerdo motivado de una de ellas debido al incumplimiento grave o reiterado de la otra de alguna de sus cláusulas, debiendo ser comunicado el incumplimiento mediante preaviso, al menos, con un mes de antelación a la fecha propuesta de resolución.

Asimismo, la decisión unilateral del Ministerio de Vivienda cuando se den las circunstancias, y con las condiciones, a que se refiere el artículo 18.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con un preaviso de dos meses.

Eventualmente, la decisión del Gobierno de la Nación de interrumpir el Plan o el agotamiento del volumen de recursos estatales asignados.

En el supuesto de resolución del Convenio, los préstamos convenidos a los que el Ministerio de Vivienda haya prestado su conformidad, mantendrán su carácter de convenidos en las condiciones establecidas en el convenio.

UNDÉCIMA. DURACIÓN.

El presente Convenio de Colaboración surtirá efectos desde el día de su firma hasta el 31 de diciembre de 2012, pudiendo prorrogarse, mediante acuerdo expreso de ambas partes, siempre que su prórroga se adopte con anterioridad a la finalización de su plazo de duración.

DUODÉCIMA. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

El presente Convenio de Colaboración tiene la naturaleza de los prevenidos en el artículo 4.1.d) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, siéndole de aplicación, en defecto de sus normas específicas, los principios de dicho texto legal, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Las cuestiones litigiosas a las que pueda dar lugar la interpretación, modificación, efectos o resolución del contenido del presente Convenio, serán resueltas de conformidad con lo previsto en la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.

Y en prueba de conformidad, y para la debida constancia de cuanto queda convenido, las partes firman por duplicado el presente documento en el lugar y fecha al principio indicados.

POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA,	POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO,
Beatriz Corredor Sierra	

ANEXO 7. RELACIÓN DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS COLABORADORAS

Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio, por la que se hace pública la relación de entidades de crédito seleccionadas como colaboradoras, y las calificadas como preferentes, para la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

ANEXO I de la Orden

Entidades de crédito colaboradoras y calificadas como preferentes para la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

N.º de registro en el Banco de España	Denominación de la entidad
49	B. SANTANDER
30	B. ESPAÑOL DE CREDITO
182	B. BILBAO VIZCAYA
2106	CAJASOL
2013	C.A. DE CATALUÑA
2085	C.A. IBERCAJA
2038	C.A.Y M.PIEDAD MADRID
2077	C.BANCAJA
2090	C.A. DEL MEDITERRANEO
2100	C.A. Y PENS. BARCELONA
2103	UNICAJA
2105	CAJA CASTILLA LA MANCHA
2048	C. A. DE ASTURIAS
2086	C. A. INMACULADA ARAGON
2091	C. A. DE GALICIA
2096	C. ESPAÑA INVERSIONES

Entidades de crédito colaboradoras para la financiación de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Banca privada

4	BANCO DE ANDALUCIA.
42	BANCO GUIPUZCOANO.
46	BANCO GALLEGO.
72	BANCO PASTOR.
75	BANCO POPULAR ESPAÑOL.
78	BANCA PUEYO.
81	BANCO DE SABADELL.
93	BANCO DE VALENCIA.
198	BANCO COOPERATIVO ESPAÑOL.
216	BANCO POPULAR HIPOTECARIO, S.A.
229	BANCO POPULAR E-COM.

Entidades financieras públicas

1000	I.C.O. INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL
	I.C.F. INSTITUTO CATALÁN DE FINANZAS

Establecimientos financieros de crédito

8512	U.C.I. UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A.

Cajas de Ahorro

2010	C. G. A. Y M.P. DE BADAJOZ
2017	C.A. Y M. P. DEL CÍRCULO CATÓLICO OBRERO
2018	C.A. Y M.P. DE BURGOS
2024	C.A. Y M.P. DE CÓRDOBA (CAJASUR)
2030	C.A. PROV. DE GERONA
2031	C. GRAL. DE A. Y M.P. DE GRANADA
2032	C.A. PROV. DE GUADALAJARA
2037	C. PROV. AHORROS DE LA RIOJ
2040	C. AHORROS DE MANLLEU
2041	C. AHORROS DE MANRESA
2042	C. AHORROS LAYETANA
2043	C. AHORROS DE MURCIA
2045	C.A. Y M.P. DE ONTINYENT
2051	C.A. Y M.P. DE BALEARES (SA NOSTRA)
2052	C. INSULAR AH. DE CANARIAS
2054	C. AHORROS DE NAVARRA
2056	C.A. Y M.P. DE POLLENSA
2059	CAIXA D'ESTALVIS DE SABADELL
2065	C. GENERAL DE AHORROS DE CANARIAS
2066	C. AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA
2069	C.A. Y M.P. DE SEGOVIA
2073	C.A. PROV. DE TARRAGONA
2074	C. AHORROS DE TARRASA
2080	C. AHORROS DE VIGO E OURENSE
2081	C. AHORROS DEL PENEDES
2092	C. PROV. DE A. DE JAEN
2094	C.A. Y M. P. DE AVILA

2095	C.A. DE BILBAO VIZCAYA KUTXA (BBK)
2097	C. AHORROS DE VITORIA Y ALAVA
2099	C.A. Y M.P. EXTREMADURA
2101	C.A. GUIPUZCOA Y S. SEBASTIAN (KUTXA)
2104	CAJA DUERO

Cajas Rurales

3001	C.R. DE ALMENDRALEJO
3005	C.R. DE ORIHUELA
3007	C.R. GIJONESA
3008	C.R. DE NAVARRA
3009	C.R. DE EXTREMADURA
3016	C.R. PROV. DE SALAMANCA
3017	C.R. PROV. DE SORIA
3020	C.R. DE UTRERA
3021	C.R. DEL JALON
3022	C.R. DE FUENTEPELAYOS (CEGA)
3023	C.R. PROV. DE GRANADA
3029	CAJA DE CREDITO DE PETREL
3035	C. LABORAL POPULAR
3045	CAIXA RURAL DE ALTEA
3056	C.R. DE ALBACETE
3058	CAJAMAR
3059	C.R. PROV. DE ASTURIAS
3060	C.R. DE BURGOS
3062	C.R. DE CIUDAD REAL
3063	C.R. DE CORDOBA
3064	C.R. PROV. DE CUENCA
3067	C.R. PROV. DE JAEN
3070	CAIXA R. GALEGA, S. C. C. L. G.
3076	C.R. PROV. DE STA. C. DE TENERIFE
3078	C.R. PROV. DE SEGOVIA
3080	C.R. PROV. DE TERUEL
3081	C.R. DE TOLEDO
3082	C.R. DEL MEDITERRÁNEO
3085	C.R. PROV. DE ZAMORA
3089	C.R. DE BAENA
3094	C.R. CAJA CAMPO
3095	C.R. DE ALMENARA
3102	C.R. SAN VICENTE FERRER
3105	CAIXA CALLOSA D'EN SARRIÁ
3110	C.R. DE VILA-REAL
3111	C.R. SAN ISIDRO
3112	C.R. SAN JOSE DE BURRIANA
3114	C.R. DE CASTELLON
3116	C. R. DE MOTA DEL CUERVO
3117	C.R. DE ALGEMESI
3118	C.R. DE TORRENT
3121	C.R. DE CHESTE
3123	C.R. DE TURIS
3127	C.R. DE CASAS IBAÑEZ
3128	C.R. DE LA RODA
3130	C.R. DE ALMASSORA
3134	C.R. DE NUESTRA SEÑORA DE ONDA
3135	C.R. SAN JOSE DE NULES
3138	C.R. DE BETXÍ
3146	CAJA DE CREDITO COOPERATIVO
3147	C.R. DE BALEARES

3150	C.R. DE ALBAL
3152	C. R. DE VILLAR DEL ARZOBISPO
3157	C.R. LA JUNQUERA DE CHILCHES (XILXES)
3159	C.R. CAIXA POPULAR
3162	CAIXA RURAL DE BENICARLÓ
3174	C.R. DE VINARÓS
3177	C.R. DE CANARIAS
3187	C.R. DEL SUR
3188	CRÈDIT VALENCIÀ C. R.
3189	C.R. ARAGONESA

El Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en las Comunidades Autónomas y normativa básica en Navarra y País Vasco

La adaptación al PEVR por las Comunidades Autónomas se analiza en el Capítulo I, a través de los cuadros explicativos y las aclaraciones a los mismos.

La normativa de adaptación, en textos normalizados y refundidos, se incorpora en un anexo.

Índice general del anexo

Página

Normativa de adaptación de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 por las CCAA y normativa básica de Vivienda en Navarra y País Vasco

- **Andalucía** 9
- **Aragón** 105
- **Asturias** 179
- **Balears, Illes** 209
- **Canarias** 279
- **Cantabria** 453
- **Castilla - La Mancha** 531
- **Castilla y León** 671
- **Cataluña** 745
- **Ceuta** 843
- **Extremadura** 885
- **Galicia** 985
- **La Rioja** 1039
- **Madrid** 1137
- **Melilla** 1185
- **Murcia** 1211
- **Valenciana, Comunidad** 1591

Normativa básica del Plan de Vivienda en las Comunidades Forales

- **Navarra** 1299
- **País Vasco** 1385

Capítulo II. AYUDAS AUTONÓMICAS A LA VIVIENDA

Capítulo II. AYUDAS AUTONÓMICAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

Introducción

La política de vivienda de las Comunidades Autónomas se desarrolla en dos planos de gestión diferenciados. Por un lado, la aplicación del PEVR, que se inicia con el Decreto de adaptación que aprueba la Comunidad, que recoge las peculiaridades propias y el desarrollo normativo de los parámetros técnicos que el Plan deja a criterio de la Comunidad y que será el marco legal de referencia para la calificación de las actuaciones y viviendas protegidas que se acojan al mismo. Por otra parte las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias, tienen la facultad de autorizar líneas propias de ayudas, financiadas con su presupuesto. Algunas Comunidades han iniciado un marco legal que facilite la creación de Planes municipales de vivienda, procediendo a una segunda descentralización de la política de vivienda en su territorio.

Respecto al desarrollo del PEVR, las CCAA pueden optar por trasferir las ayudas de los distintos programas a los ciudadanos, o implementar condiciones e incrementos de las cuantías de las ayudas. El estudio de los criterios adoptados por las CCAA se realiza en el Capítulo I.

Por lo tanto, en el procedimiento de calificación de las actuaciones se estará a la normativa de desarrollo del PEVR, y por otro lado a la del Plan autonómico, de ayudas propias, cuya somera descripción se detalla en este Capítulo. Para conocer en profundidad los criterios de aplicación, requisitos y cuantías de estas ayudas autonómicas, se añaden, al final del Capítulo, las direcciones "web", de los sitios de información de ayudas a la vivienda en cada Comunidad Autónoma. Algunas de estas ayudas autonómicas son compatibles y pueden incrementar las del PEVR, y otras, por el contrario, implican su incompatibilidad con aquellas.

Desde el punto de vista presupuestario, cualquier modificación sobre las ayudas contempladas en el PEVR deberá ser financiada con fondos del presupuesto de cada Comunidad Autónoma.

La descripción que se realiza en este Capítulo se estructura, según los objetivos que se pretenden conseguir, en las actuaciones de:

- Promoción de viviendas protegidas.
- Ayudas a los adquirentes.
- Impulso al alquiler.
- Impulso a la rehabilitación y renovación urbana.
- Actuaciones para favorecer la urbanización de suelo para viviendas protegidas.
- Otras actuaciones.

Desde el punto de vista del esfuerzo que realizan las Comunidades Autónomas, para favorecer el acceso a la vivienda de sus ciudadanos, hay que tener en cuenta que algunas han optado por reforzar las ayudas del PEVR frente a la creación de otras nuevas. Otras Comunidades han optado por modificar las condiciones del Plan Estatal, asumiendo los costes con sus presupuestos, y algunas CCAA han desarrollado más ayudas propias, en algunos casos sin incrementar las contenidas en el Plan.

En este sentido hay que recalcar que, una vez asumidas las competencias en materia de vivienda, las Comunidades Autónomas pueden basar su estrategia en política de vivienda de manera muy diferenciada de acuerdo con los distintos programas de cada gobierno autonómico, por lo que el esfuerzo que se realice no sería tanto medible en el número mayor o menor de figuras distintas aprobadas, sino en el volumen de presupuesto autonómico que cada Comunidad destina a las políticas de vivienda, análisis que no es objeto del presente estudio.

Andalucía	
Adquirentes	Vivienda de iniciativa municipal y autonómica con criterio de esfuerzo económico
	Ayuda a los jóvenes para los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda
	Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra para jóvenes
	Ayuda a inquilinos con criterio de esfuerzo económico
Rehabilitación	Rehabilitación autonómica
	Rehabilitación de edificios
	Rehabilitación individualizada de viviendas
	Transformación de infraviviendas
	Adecuación funcional básica de viviendas
	Rehabilitación singular de viviendas
Suelo	Actuaciones autonómicas de suelo

1.- Vivienda de iniciativa municipal y autonómica, con criterio de esfuerzo económico, para que la adquisición por los compradores con ingresos entre 3 a 5,5 veces IPREM, no supere un tercio de sus ingresos

El objeto del presente Programa es facilitar, mediante la financiación cualificada, la promoción de viviendas protegidas a la que puedan acceder familias con ingresos que no superen 5,5 veces IPREM.

La financiación cualificada consistirá en un préstamo que garantice que el esfuerzo de los adquirentes con ingresos iguales o superiores a 3 veces IPREM o iguales o inferiores a 5,5 veces IPREM, no supera un tercio de sus ingresos.

2.- Ayuda a los jóvenes para los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda

La ayuda del punto anterior se verá complementada, para los jóvenes, con 1.200 euros para los gastos de escritura de la adquisición.

3.- Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra para jóvenes

El objeto de este Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler con opción de compra para jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces IPREM. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 m².

El promotor de la actuación, en el contrato de alquiler, dará una opción de compra de la vivienda al arrendatario, que la podrá ejercer en el séptimo año a contar desde la fecha de la calificación definitiva, sea éste el arrendatario inicial o no.

El precio máximo de venta de la vivienda, en el momento de ejercerse la opción de compra, será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por m^2 de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción de compra.

Los arrendatarios de las viviendas podrán optar a una subvención durante los 7 primeros años desde la calificación definitiva, de la siguiente cuantía:

a) Del 55% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,5 veces IPREM.

b) Del 30% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,7 veces IPREM.

c) Del 20% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 2 veces IPREM.

4.- Ayuda a inquilinos con criterio de esfuerzo económico

Es una ayuda a inquilinos, en alquiler de renta básica, para la integración social.

Los inquilinos tendrán derecho a la subvención de un porcentaje variable de la renta comprendido entre el 15% y el 40 %, con un incremento del 5% por familias con 5 o más miembros, o que tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o discapacidad, manteniéndose la ayuda durante todo el periodo de alquiler, mientras subsistan las mismas circunstancias.

Las familias con ingresos inferiores a 1,5 veces IPREM podrán recibir una subvención por cuantía equivalente al 40% de la renta mensual. Cuando los ingresos sean iguales o superiores a 1,5 e

inferiores a 1,7 veces IPREM, la cuantía será del 15%. Si la familia es de 5 o más miembros o tiene a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, y ocupa una vivienda de superficie superior a los 70 m², las ayudas anteriores se incrementarán un 5%.

5.- Rehabilitación Autonómica

El objeto del Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas, en municipios declarados de Rehabilitación autonómica.

El promotor deberá ser el propietario residente en la vivienda, o con autorización de éste, el arrendatario o usuario de la misma. Los ingresos familiares del promotor no serán superiores a 2,5 veces IPREM.

El presupuesto de ejecución material máximo por vivienda, según el tipo de intervención, será de:

a) 12.000 euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad alguna o varias de las relacionadas en el artículo 67.1 del Texto integrado del PCVS 2008-2012[140], no afecten al conjunto del sistema estructural de la vivienda.

b) 18.000 euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad principal alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva de la vivienda, afecten al conjunto del sistema estructural, proporcionándole adecuadas condiciones, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

El promotor que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa percibirá:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

b) Una subvención de cuantía equivalente al 50% del presupuesto de ejecución material de las obras.

c) Cuando el promotor de la actuación sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Andalucía-Junta Sesentaycinco, modalidad Oro, de conformidad con lo previsto en el Decreto 76/2001, de 13 de

[140] Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Decreto 395/2008, de 24 de junio.

marzo, por el que se regula la concesión de dicha Tarjeta, la subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 70% del presupuesto de ejecución material de las obras.

La aportación restante, hasta completar el coste total de la actuación, será efectuada por el promotor de la actuación de rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal.

Además, el promotor de la actuación podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto de ejecución material de la actuación.

La presentación de solicitudes por parte de los Ayuntamientos para acceder a este Programa, está sujeta a convocatoria pública, que será publicada mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

6.- Programa de Rehabilitación de edificios

Cuando el promotor sea la comunidad de propietarios, el 50% de ellos deben tener ingresos familiares inferiores a 2,5 veces IPREM.

Cuando el promotor sea el propietario de un edificio en alquiler, las viviendas alquiladas a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces IPREM junto con las desocupadas, deben alcanzar el 50% de la totalidad de las viviendas del edificio.

El presupuesto protegible no superará un total de 10.000 euros por vivienda, o de 14.000 euros por vivienda, en el caso de obras de adecuación estructural.

Las ayudas pueden ser:

a) Asistencia técnica, para la redacción de los proyectos o documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

b) Una subvención del 75% del presupuesto protegible.

c) Se podrá solicitar un préstamo cualificado por un importe máximo de la cantidad que resulte de deducir el importe de la subvención del presupuesto protegible.

La presentación de solicitudes para acceder a este Programa, está sujeta a convocatoria pública, que será publicada mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

7.- Rehabilitación individualizada de viviendas

El promotor de la actuación debe ser el propietario de la vivienda o arrendatario con autorización o usuario de la vivienda. Sus ingresos familiares no serán superiores a 5,5 veces IPREM.

El presupuesto máximo protegido será hasta 73.222 euros, equivalente a la superficie útil, hasta 120 m^2, multiplicada por el 50% del precio máximo de venta de viviendas protegidas de Régimen especial.

Se podrá solicitar una subvención de hasta un 25% del presupuesto protegible, como máximo 3.000 euros, cuando los ingresos familiares no excedan de 3,5 veces IPREM.

Esta subvención podrá tener un incremento hasta una cuantía equivalente a un 40% del presupuesto protegible, como máximo 4.800 euros, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces IPREM, o la persona sea mayor de 65 años o con discapacidad. Igual incremento se aplicará cuando se actúe sobre viviendas desocupadas y éstas se destinen, tras la rehabilitación al alquiler, por un periodo mínimo de 5 años.

Se podrá solicitar un préstamo cualificado por un importe máximo de la cantidad que resulte de deducir el importe de la subvención del presupuesto protegible, cuando los ingresos familiares no excedan de 5,5 veces IPREM.

La presentación de solicitudes para acceder a este Programa, está sujeta a convocatoria pública, que será publicada mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

8.- Transformación de infraviviendas

La vivienda deberá tener la consideración de infravivienda y encontrarse en una Zona de Actuación de Infravivienda, declarada o solicitada como tal, en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma.

El promotor de la actuación deberá ser el propietario residente en la vivienda o arrendatario con autorización, y sus ingresos no serán superiores a 1 vez IPREM. El presupuesto de ejecución material máximo será de 30.000 euros.

Los Ayuntamientos aportarán el trabajo social de apoyo a la gestión de la actuación y asumirán las tasas por licencias de obras correspondientes a las obras.

Este Programa se puede aplicar en las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos. En este caso los propietarios de inmuebles en los que residan familias que en su mayoría tengan unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces IPREM, o bien que se encuentren desocupadas, podrán percibir una subvención máxima equivalente a 30.000 euros por cada una de las viviendas resultantes de la actuación.

En el caso de edificios en alquiler o desocupados, el propietario aportará al menos el 30% del coste total de la actuación, pudiendo solicitar para ello un préstamo cualificado.

En caso de resultar viviendas vacías tras la actuación, se destinarán a alquiler por un periodo de 10 años, y se reservarán a inquilinos con ingresos menores a 2,5 veces IPREM.

Las ayudas pueden ser:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto o documentos técnicos necesarios y para la dirección de las obras.

b) Una subvención por el importe del presupuesto de ejecución de las obras, hasta un máximo de 30.000 euros por vivienda.

c) Posibilidad de solicitar un préstamo cualificado para propietarios que promuevan mediante este Programa actuaciones de rehabilitación integral en Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos y se actúe en inmuebles cedidos en alquiler o desocupados.

La presentación de solicitudes por parte de los Ayuntamientos para acceder a este Programa, está sujeta a convocatoria pública, que será publicada mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

9.- Adecuación funcional básica

El objeto de este Programa es la concesión de subvenciones destinadas a sufragar el coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, para la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida.

Mediante este Programa se podrán realizar las siguientes adaptaciones o mejoras:

a) Mejora de la seguridad y adaptación de la instalación eléctrica a la normativa vigente y a las necesidades funcionales del solicitante.

b) Instalación de alumbrado conmutado en el dormitorio u otro espacio de la vivienda que así lo requiera para su utilización por el solicitante.

c) Mejora de la seguridad y adecuación de la instalación de gas a la normativa vigente y a las necesidades funcionales del solicitante, así como la dotación de elementos de fácil y segura manipulación.

d) Adecuación del ancho de puerta, así como la eliminación de otras barreras arquitectónicas.

e) En los cuartos de baño, la instalación de suelo antideslizante, instalación de apoyos y asideros, y adecuación de los sanitarios y grifería a las necesidades del solicitante.

f) Colocación de pasamanos en pasillos.

g) Cualesquiera otras obras y elementos de similar naturaleza que contribuyan a la eficaz adecuación de la vivienda a las necesidades del solicitante.

La Junta de Andalucía pagará el 70% del coste de las obras, hasta un presupuesto máximo de 2.000 euros incluidos los impuestos, y tasas municipales, aunque las obras podrán superar esta cantidad.

Si la reforma lo requiere, y en el caso de que fuera preceptivo la intervención de un profesional cualificado, la Junta de Andalucía también pagará el 70% de sus honorarios, siempre con un presupuesto máximo de 600 euros.

Podrán beneficiarse de la subvención, las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Ser titular de la tarjeta "Andalucía-Junta sesentaycinco", o tener reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 40% y movilidad reducida.

- Que los ingresos de la unidad familiar de la persona solicitante no superen 2,5 veces IPREM. Calculado conforme a lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

- Residir, de forma habitual y permanente en la vivienda objeto de las mejoras.

10.- Rehabilitación singular

Figura encaminada a la protección y financiación de actuaciones específicas no contempladas de forma expresa en los programas del Plan Concertado, así como la reparación de los daños causados en viviendas y edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

En función del tipo de actuación se establecerá mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda y, excepcionalmente, mediante convenios a suscribir con los agentes que intervengan.

11.- Actuaciones autonómicas de suelo

El objeto del Programa es la adquisición de suelo por la Consejería competente en materia de vivienda, para su adscripción al Patrimonio autonómico de suelo, con la finalidad de la constitución de reservas estratégicas de terrenos y la ejecución de las políticas de suelo derivadas de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, para dar respuesta a las demandas de suelo y a los desajustes del mercado inmobiliario, en aquellos ámbitos territoriales con mayores dificultades de acceso al mercado de la vivienda.

Los contenidos de este Programa, con los criterios y prioridades de intervención, serán establecidos mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

La gestión y ejecución del Programa se llevará a cabo por dicha Consejería a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con la colaboración, en su caso, de los Ayuntamientos y Entidades públicas interesadas, y bajo las directrices e instrucciones de la Consejería competente en materia de vivienda, que será la encargada de elaborar la programación económica y financiera.

Aragón	
Adquirentes	Programa de vivienda garantizada
Alquiler	Ayudas a inquilinos de la bolsa de alquiler durante 5 años
	Ayudas a inquilinos durante 5 años

1.- Programa de vivienda garantizada

Todas las viviendas protegidas son garantizadas, ya que tienen derecho a un aval del 10% por parte del Gobierno de Aragón, e igualmente las viviendas libres que sean declaradas garantizadas.

Para la determinación del precio máximo podrán computarse como máximo 90 m² útiles destinados a vivienda y 33 m² máximo a anejos.

La renta máxima será el 4% sobre el precio máximo de venta anterior. Los precios y rentas máximas de las viviendas protegidas declaradas garantizadas serán los que resulten conforme a su normativa como protegidas.

El préstamo convenido se autorizará por un plazo no superior a 35 años, salvo acuerdo entre Entidad financiera y el prestatario, con un tipo de interés no superior al aplicado a la vivienda protegida de nueva construcción, y hasta el 90% del precio de compraventa. El periodo mínimo de carencia será de un año y máximo hasta 3 años. Deben cumplirse las condiciones mínimas de solvencia, a juicio de la Entidad de crédito colaboradora, y demás requisitos.

2.- Ampliación a 5 años de ayudas a inquilinos, si se celebra contrato a través de la bolsa de alquiler

En el caso de que el inquilino haya celebrado el contrato de arrendamiento a través de una bolsa pública de alquiler, podrá solicitar la ampliación de la ayuda a inquilinos del PEVR, hasta completar un periodo máximo de 5 años.

3.- Ayudas hasta 5 años a inquilinos de vivienda protegida

Para las viviendas protegidas los beneficiarios pueden solicitar la subvención del PEVR, hasta completar un periodo máximo de 5 años.

Asturias	
Adquirentes	Ayuda para el pago del 10 % de la entrada
Rehabilitación	Fachadas catalogadas o con características que aconsejen su protección, en ARI
	Vivienda principal en ámbito rural
	Rehabilitación urgente de vivienda en ruinas a causa de contingencias naturales
	Rehabilitación a promotores para uso propio en situación de precariedad económica
	Supresión de barreras arquitectónicas
Renovación	Remodelaciones urbanas sin interés arquitectónico

1.- Ayuda para el pago del 10 % de la entrada

La ayuda para el pago de la entrada cubrirá el 10% del pago del importe de la entrada, para beneficiarios con ingresos inferiores a 1,5 veces IPREM.

Las ayudas para la adquisición de viviendas serán las siguientes:

1º) Para las Viviendas Protegidas de Régimen general (VPA):

a) El 10% del precio de la vivienda, con el límite de 8.000 euros para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 2,5 veces IPREM.

b) El 7% del precio de la vivienda, con el límite de 6.000 euros para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 3,5 veces IPREM.

2º) Para las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma de autopromoción:

a) Para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 3,5 veces IPREM, el 20% del presupuesto protegido.

3º) Para las viviendas usadas:

a) Para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 3,5 veces IPREM, el 5% del precio de la vivienda con un límite de 6.000 euros.

4º) Para las viviendas Precio concertado (VPC):

a) Para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 3,5 veces IPREM, será de 1.200 euros.

2.- Fachadas catalogadas o con características que aconsejen su protección, en ARI

Podrán ser obras protegidas las obras de mantenimiento (pintura), o de reparación de fachadas o de sus elementos singulares, debiendo ser reparada en su conjunto.

Ingresos de la unidad familiar	Subvención
Hasta 2,5 veces IPREM	Hasta 85% del presupuesto protegido
Entre 2,5 – 3,5 veces IPREM	Hasta 75% del presupuesto protegido
Entre 3,5 – 5,5 veces IPREM	Hasta 60% del presupuesto protegido

El importe se graduará en función del interés del edificio, su estado de conservación y la actuación a ejecutar.

3. Vivienda principal en ámbito rural

Podrán ser obras protegidas las obras de adecuación funcional, para el mantenimiento o recuperación de elementos de interés arquitectónico, histórico, ambiental, así como la instalación de equipamiento higiénico-sanitario y sistema de depuración de aguas residuales.

Ingresos de la unidad familiar	Subvención
Hasta 3,5 veces IPREM	Hasta 25% del presupuesto protegido

Compatible con las ayudas del PEVR.

4. Rehabilitación urgente de vivienda en ruinas a causa de contingencias naturales

Ayudas para los casos de incendio, inundación o derrumbamiento, en los que la rehabilitación deberá acometerse en el plazo máximo de 45 días desde que se produjo el hecho casual, no intencionado ni previsible, que provocó el estado ruinoso.

Ingresos de la unidad familiar	Subvención
Hasta 1,5 veces IPREM	Hasta 100% del presupuesto protegido
Entre 1,5 – 2,5 veces IPREM	Hasta 90% del presupuesto protegido
Entre 2,5 – 3,5 veces IPREM	Hasta 70% del presupuesto protegido

El importe se graduará en función de la situación socio-económica del solicitante, el estado de la vivienda y la actuación a ejecutar.

Si las obras requieren proyecto técnico visado, los honorarios serán financiados, con un límite máximo de 6.010, 12 euros.

La subvención será incompatible con la indemnización que el solicitante pueda percibir de entidades de seguros u otros organismos, si ésta cubre la totalidad del coste de las obras y del proyecto.

5. Rehabilitación a promotores para uso propio en situación de precariedad económica

Podrán ser obras protegibles las obras necesarias para dotar de condiciones mínimas de habitabilidad a la vivienda.

Ingresos unidad familiar	Subvención	Límite
Menos 1,5 veces IPREM	100% del presupuesto protegible	28.000 €

Se deberá aportar un informe relativo a la situación socio-económica del solicitante, expedido por los Servicios sociales del Ayuntamiento correspondiente, que acredite efectivamente la misma, así como el estado de la vivienda.

Si las obras requieren proyecto técnico visado, los honorarios serán financiados, con un límite máximo de 6.010, 12 euros.

6. Remodelaciones urbanas sin interés arquitectónico

Los promotores serán comunidades de propietarios pertenecientes a un barrio de interés social declarado. La declaración de barrio de interés social se realizará mediante Resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

Podrán ser obras protegibles las obras en conjuntos urbanos y áreas rurales que supongan mejoras de edificios, elementos comunes y estructurales, o de accesibilidad arquitectónica.

Ingresos unidad familiar	Subvención	Límite
Hasta 2,5 veces IPREM	Hasta 40% del presupuesto protegido	6.000 €
Hasta 3,5 veces IPREM	Hasta 25% del presupuesto protegido	6.000 €

La ayuda complementaria a cargo del Principado, se determinará en función de los siguientes criterios:

- Número de solicitudes y disponibilidad presupuestaria.
- Interés del proyecto.
- Valor arquitectónico, ambiental y social.
- Estado e interés de la edificación y grado de deterioro.
- Características y coste de la obra.
- Recursos económicos del solicitante.

7. Supresión de barreras arquitectónicas

Podrán ser obras protegibles las necesarias para la adecuación de la vivienda a personas con movilidad reducida o mayores de 65 años.

Ingresos unidad familiar	Subvención	Límite
Hasta 3,5 veces IPREM	100% de las obras	2.000 €

Incompatible con las del PEVR para supresión de barreras arquitectónicas.

Illes Balears	
Adquirentes	Ayuda a la constitución de préstamos adicionales para adquisición de vivienda
	Ayudas a los jóvenes para constituir la primera hipoteca
	Adquisición de vivienda para su rehabilitación inmediata
Alquiler	Ayudas a propietario de vivienda libre para arrendamiento
Rehabilitación	Ayudas a la mejora de la accesibilidad de los edificios y de las viviendas
	Ayuda a la rehabilitación de edificios completos de viviendas libres para arrendarlas

1.- Ayuda a la constitución de préstamos adicionales para adquisición de vivienda

Es una ayuda dirigida a los adquirentes de Viviendas de Protección Pública o de Viviendas usadas, cuyos ingresos no superen 3,5 veces IPREM, y que constituyan un préstamo adicional hasta un 20% del precio de la vivienda.

El importe de la ayuda es el equivalente a los gastos de constitución, formalización y tramitación del préstamo adicional, con un límite de 1.500 euros, que se abonarán después de haber presentado los justificantes de los gastos mencionados.

2.- Ayudas a los jóvenes para constituir la primera hipoteca

La actuación protegible será la formalización de un préstamo hipotecario por parte de los jóvenes, para adquirir la primera vivienda que constituya su domicilio habitual y permanente.

Pueden ser beneficiarios de la ayuda las persones con edad entre 18 y 35 años que han obtenido la Primera hipoteca del Gobierno de las Islas Baleares y con unos ingresos hasta a 4,5 veces IPREM.

Pueden recibir esta ayuda los beneficiarios que formalicen la hipoteca, para adquirir su primera vivienda, con las condiciones establecidas en la primera hipoteca del Gobierno de las Islas Baleares, y que el precio de la vivienda sea hasta 220.000 euros.

El importe de la ayuda es equivalente al 15% de la cuota anual del préstamo hipotecario, hasta un máximo de 1.000 euros anuales durante 4 años.

3.- Adquisición de vivienda habitual para su rehabilitación inmediata

Esta actuación consiste en la adquisición, a título oneroso, de una vivienda o edificio de tipo unifamiliar para su rehabilitación inmediata.

La vivienda debe destinarse a residencia habitual y permanente del comprador.

Para poder acceder a esta ayuda no se podrá exceder el plazo de 9 meses entre la fecha de adquisición de la vivienda y la fecha de registro de entrada de la correspondiente solicitud de la ayuda.

La ayuda para los adquirentes con ingresos inferiores a 4,5 veces IPREM, será el 5% del precio de adquisición, con un límite de 6.000 euros, siempre que el precio de compra no exceda los límites legales establecidos para las viviendas usadas.

Si el adquirente es un joven con una edad entre 18 y 35 años y para resto grupo de protección preferente, la ayuda es del 10% del precio de adquisición con un límite de 10.000 euros.

Para calcular el importe de la ayuda, la superficie máxima computable de la vivienda tendrá una superficie de hasta 120 m².

4.- Ayudas a la mejora de la accesibilidad de los edificios y de las viviendas

La Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias otorgará una ayuda equivalente al 50% del presupuesto de las obras, con un límite máximo de 8.000 euros, que ejecute la comunidad de propietarios o los propietarios del edificio de viviendas, y el objeto de las cuales sea cumplir la normativa de las barreras arquitectónicas y el Reglamento 20/2003, de 28 de febrero, de supresión de barreras arquitectónicas, o, en el caso de imposibilidad técnica, que mejoren la accesibilidad de los edificios de viviendas.

5. Ayudas a la rehabilitación de edificios completos de viviendas libres para arrendarlas

Para edificios con antigüedad mínima de 40 años.

La superficie útil mínima destinada a viviendas será el 70% de la superficie útil total, excluídas las plantas situadas por debajo de la rasante y las plantas bajas. La superficie útil máxima de las viviendas será de 90 m². El edificio deberá tener un número mínimo de 5 viviendas y máximo de 20 viviendas. El destino de las viviendas resultantes deberá ser para arrendamiento.

La ayuda es del 50% del coste de las obras de rehabilitación de cada vivienda con un límite máximo de 6.000 euros. El presupuesto mínimo de las obras será de 12.000 euros por vivienda, y los ingresos máximos anuales de los arrendatarios hasta 3,5 veces IPREM.

Las rentas máximas anuales serán del 5,5% del Módulo Básico Estatal[141], multiplicado por 1,80, más el incremento adicional por ATPMS[142].

[141] Cuantías en el "Cuadro 7. Precios máximos. Módulo Básico Estatal". Página 88.

[142] Consultar cada municipio en el Anexo 2. Página 317. Los ATPMS son agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos

Canarias	
Promoción	Promoción pública de viviendas protegidas
	Autoconstrucción de viviendas
	Promotores para uso propio
Adquirentes	Adquisición de viviendas protegidas de promoción privada
	Adquisición de vivienda usada para uso propio
	Adquisición o autoconstrucción de vivienda libre para jóvenes
Alquiler	Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública
	Ayuda al alquiler a jóvenes canarios
	Ayuda a propietarios de viviendas en bolsa joven o bolsa de vivienda vacía
Rehabilitación y Renovación	Rehabilitación en bolsa de vivienda joven o vacía
	Rehabilitación Integral de c. históricos, urbanos, barrios degradados y mun. rurales
	Áreas de renovación urbana
	Ayudas para la erradicación del chabolismo
	Rehabilitación, reposición y eficiencia energética de edificios y viviendas
	Rehabilitación de viviendas en el medio rural
	Rehabilitación del parque público
Suelo	Promoción y fomento del suelo para la construcción de viviendas protegidas
	Patrimonio público de suelo

1. Promoción pública de viviendas protegidas

Constituyen actuaciones protegibles en el área de la promoción pública, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas, las siguientes:

- La promoción de viviendas en régimen de alquiler.

- La promoción de alojamientos colectivos.

Promoción pública de viviendas protegidas para alquiler

La actuación protegida de la promoción pública de viviendas en régimen de arrendamiento tiene por objeto la promoción, por el Instituto Canario de la Vivienda, de viviendas protegidas para

alquilar destinadas a unidades familiares cuyos ingresos ponderados no sean superiores a 1,5 veces el IPREM ponderado.

Los requisitos necesarios para acceder a las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler, así como el procedimiento de adjudicación de las mismas, se regirán por su normativa específica.

Cuando la promoción pública de viviendas se financie en parte, con fondos aportados por el Ministerio se estará además a lo dispuesto en el artículo 31 del PEVR.

Alojamientos colectivos de promoción pública

Los alojamientos colectivos de promoción pública se llevarán a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda, con fondos propios y se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente.

Los alojamientos colectivos de promoción pública deberán reunir los requisitos y condiciones establecidas, y la renta máxima será la establecida para las viviendas protegidas de nueva construcción de Régimen especial para arrendamiento.

Los alojamientos colectivos serán calificados provisional y definitivamente, por el Instituto Canario de la Vivienda como viviendas de promoción pública en Régimen del alquiler, sin perjuicio de que atendiendo a las condiciones socioeconómicas de sus ocupantes pueda acordarse un uso diferente al del arrendamiento.

Una vez calificados definitivamente, se integrarán en el patrimonio del Instituto Canario de la Vivienda, correspondiendo su gestión a los correspondientes Ayuntamientos y a los Cabildos Insulares.

Condiciones para la promoción.

1. La promoción de alojamientos colectivos queda condicionada, en todo caso, a la previa cesión gratuita del suelo por parte de la correspondiente Corporación Local, en condiciones de inmediata edificación.

2. Se deberá formalizar el correspondiente Convenio de colaboración en el que se establezcan las condiciones para llevar a cabo la promoción y gestión del alojamiento, en el que deberán figurar como mínimo los siguientes extremos:

a) La cesión del suelo por parte de la correspondiente Corporación Local.

b) La titularidad de la promoción al Instituto Canario de la Vivienda y su posterior cesión de uso al Ayuntamiento o Cabildo Insular del que se trate.

c) La asunción por parte del Ayuntamiento o Cabildo Insular de las obligaciones de llevar a cabo el proceso de selección de los ocupantes de acuerdo con los criterios que se establezcan en el propio convenio, que será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias, así como la gestión del alojamiento y la conservación y mantenimiento de los alojamientos.

En estos convenios la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se podrá reservar, para su adjudicación, hasta un 25% del número de alojamientos colectivos que integran la promoción.

2.- Autoconstrucción de viviendas

Para resultar beneficiarios de estas ayudas se deben de cumplir los requisitos siguientes:

- Ser titular registral del terreno objeto de la autoconstrucción como propietario, o como superficiario por al menos 50 años.

- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida, ni en cualquier caso sobre una vivienda libre, salvo que se trate de una vivienda en estado ruinoso.

- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea o haya sido adjudicatario de vivienda protegida, salvo que haya mediado renuncia.

- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea ocupante, sin titulo legal para ello, de una Vivienda Protegida de Promoción pública.

- Que no haya obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de Planes estatales o canarios de vivienda, durante los 10 años anteriores a al solicitud de la calificación.

- Que haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias durante, al menos, los 5 años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Condiciones generales de los terrenos:

- La superficie máxima del terreno será de 250 m² por vivienda, salvo que las determinaciones del planeamiento urbanístico exijan parcelas de superficie superiores a la indicada, o impidan la segregación de la parcela existente.

- Que el suelo objeto de la actuación protegida esté clasificado como urbano o urbanizable.

Condiciones generales de la vivienda:

El presupuesto del proyecto, por metro cuadrado útil de la vivienda, no excederá del precio máximo de venta o adjudicación vigente en el momento de la calificación provisional. La superficie útil de la vivienda no podrá exceder del 90 m², salvo en los supuestos de familias numerosas, o con personas discapacitadas o dependientes a su cargo, en cuyo caso podrá alcanzar hasta 125 m².

El promotor de una vivienda de autoconstrucción puede acceder indistintamente a las siguientes subvenciones, dependiendo de sus condiciones particulares:

a) Subvención al promotor que destine suelo a la construcción de vivienda protegida de nueva construcción en régimen de autoconstrucción, y siempre que los ingresos familiares no sean superiores a 2,5 veces IPREM. El importe máximo de la subvención será de 9.500 euros.

b) Subvención a favor del autoconstrutor, en función de sus ingresos familiares ponderados, en la cuantía siguiente:

Ingresos familiares: veces IPREM	Importe de la subvención
Hasta 2,5	6.000 €
De 2,5 hasta 3,5	3.000 €
De 3,5 hasta 5,5	1.500 €

c) Los jóvenes de entre 18 y 35 años, que promuevan o autoconstruyan para uso propio una vivienda declarada como protegida podrán obtener una subvención en función de sus ingresos en la cuantía siguiente:

Ingresos familiares: veces IPREM	Importe de la subvención
Hasta 2,5	6.400 €
De 2,5 hasta 3,5	3.000 €
De 3,5 hasta 4,5	1.500 €

3.- Promotores para uso propio

Para promociones de viviendas de los tres Regímenes: Especial, General básico y General medio, además de los requisitos establecidos para el primer acceso a una vivienda, el promotor debe acreditar su residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias al menos durante los 5 años anteriores a la solicitud de subvención, salvo en el caso de emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Consiste en el abono en un único pago de una cuantía fija en euros según el nivel de ingresos, según las siguientes cuantías:

Ingresos familiares (Veces IPREM)	Cuantía general (euros)	Jóvenes entre 18 y 35 años (ambos inclusive) *
Menor o igual a 2,5	6.400	12.800
Entre 2,5 y 3,5	3.000	6.000
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	1.500	3.000

* Para acogerse a las ayudas de jóvenes se tendrá en cuenta la edad del que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

4. Adquisición de viviendas protegidas de promoción privada

Subvención destinada a financiar parte del precio de adquisición de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta, de manera que con el resto de ayudas, la ayuda a la entrada puede llegar hasta los 22.000 euros.

Ingresos	Importe
≤ 2,5 veces IPREM	6.400 €
≥ 2,5 ≤ 3,5 veces IPREM	3.000 €
≥ 3,5 ≤ 4,5 veces IPREM	1.500 €

5. Adquisición de vivienda usada para uso propio

Cuando el adquirente ostente la condición de joven se podrá obtener una subvención cuya cuantía, en función de los ingresos del solicitante, será:

Ingresos	Importe
≤ 2,5 veces IPREM	6.400 €
≥ 2,5 ≤ 3,5 veces IPREM	3.000 €
≥ 3,5 ≤ 4,5 veces IPREM	1.500 €

Se entiende por vivienda usada, las viviendas libres y protegidas que sean adquiridas por título de compraventa en segundas o posteriores transmisiones, cuando se den los requisitos establecidos la normativa.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de 1 año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas.

d) Viviendas libres en las condiciones establecidas.

Podrán ser beneficiarios de las medidas de financiación los adquirentes que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la adquisición de la vivienda tenga por finalidad constituir el domicilio habitual y permanente del adquirente.

b) Que los ingresos no excedan de 6,5 veces el IPREM, para el caso de acceso al préstamo convenido o de 4,5 para el acceso al resto de las medidas de financiación.

c) Ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses a partir de la formalización de la correspondiente escritura pública de adquisición.

6. Adquisición o autoconstrucción de vivienda libre para jóvenes

Tendrán la consideración de beneficiarios de esta subvención los jóvenes que, a título oneroso, adquieran una vivienda financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria, para su destino como residencia habitual y permanente, mediante la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa o, en el caso de autoconstrucción, de la escritura de obra nueva, y cumplan, además, los siguientes requisitos:

1. Que en el momento de la escritura de compraventa o de obra nueva tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive.

2. Que entre la escritura de constitución de la hipoteca y la solicitud de la subvención no haya transcurrido más de 4 meses.

3. Que los ingresos familiares ponderados de los solicitantes no excedan de 4,5 veces IPREM, calculados conforme a la normativa reguladora del Plan de Vivienda de Canarias. Se tendrán en cuenta, en cualquier caso, el conjunto de los ingresos de todos los adquirentes, incluso cuando los mismos no se encuentren conviviendo en el momento de solicitar la subvención.

4. Que el valor total de adquisición, o de obra nueva, de la vivienda, y, en su caso, de sus anejos vinculados garaje y trastero, no exceda del precio correspondiente a una vivienda protegida de Régimen general medio de 90 m², incluidos el precio máximo por superficie de garaje y trastero.

5. Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente de sus adquirentes o autoconstructores, en el plazo de 3 meses desde la fecha de la escritura de Hipoteca joven.

6. No tener, ni haber tenido, vivienda en propiedad, salvo que no se ostente o se hubiese ostentado el derecho de uso o disfrute de la misma, o bien cuando el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa tributaria estatal y canaria, no exceda del 25%, del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

7. Que al menos uno de los solicitantes haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias como mínimo 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de esta subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años. En caso de una pluralidad de adquirentes, y a efectos de constatar el requisito de residencia, se estará en todo caso al solicitante con mayores ingresos económicos.

La subvención para la adquisición o autoconstrucción de viviendas libres por jóvenes dependerá de la capacidad económica de los adquirentes, de acuerdo con la siguiente baremación:

Ingresos familiares ponderados de los adquirentes (En veces IPREM)	Subvención (euros)
Hasta 2,5	12.000
Desde 2,5 hasta 3,5	6.000
Desde 3,5 hasta 4,5	3.000

7. Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública

De acuerdo con lo previsto en el artículo 48.4 de la Ley 2/2003, de 30 de marzo, el Instituto Canario de la Vivienda, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción pública, concederá ayudas dirigidas a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda.

La concesión de estas ayudas, cuyo otorgamiento se regirá por su normativa específica, consistirá en una bonificación del importe de la renta a satisfacer y se instrumentarán, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

El importe de estas ayudas se determinará atendiendo en todo caso y sin perjuicio de la valoración de otras circunstancias, al número de miembros de la unidad familiar y al nivel de ingresos de la misma.

En el caso de viviendas promovidas por otros promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio, las ayudas podrán ser abonadas directamente a aquellos, que lo deberán deducir del importe de la renta a satisfacer por los inquilinos.

8.- Ayuda al alquiler a jóvenes canarios

Consiste en una subvención de hasta 300 euros mensuales para los jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, ambas inclusive, destinadas a facilitar el arrendamiento de una vivienda a través del Programa Bolsa de Vivienda Joven, no sometida a ningún régimen de protección pública.

Podrán ser beneficiaros de esta ayuda, salvo determinadas excepciones, quienes cumplan con los siguientes requisitos.

a) Que en el momento de alquilar la vivienda tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años de edad, ambos inclusive.

b) Que la vivienda se haya alquilado a través del Programa Bolsa de Vivienda Joven por un período mínimo de un año.

c) Que la vivienda alquilada tenga la condición de libre.

d) Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces IPREM, calculados conforme a la normativa reguladora del Plan de Vivienda de Canarias.

Se tendrá en cuenta, en cualquier caso, el conjunto de los ingresos de todos los ocupantes de la vivienda.

e) Que el precio total del arrendamiento de la vivienda, y, en su caso, de sus anejos, no exceda de 720 euros mensuales.

f) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

g) No ser titular de una vivienda en propiedad o usufructo, salvo las siguientes excepciones:

1. Que por motivos laborales se hubiera hecho el traslado a una isla diferente.

2. Cuando la vivienda que se posea no cumpla con las condiciones de habitabilidad.

3. En caso de ser cotitular de vivienda por sucesión “mortis causa”.

4. Por perdida del derecho de uso de la vivienda por resolución matrimonial o pareja de hecho.

h) Haber residido en la Comunidad Autónoma de Canarias como mínimo 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

i) Que no exista relación de parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, entre el arrendador y cualquiera de los inquilinos.

k) Que, al momento de la presentación de la solicitud no se hallen incursos en las prohibiciones que, para ser beneficiarios, estableces los apartados 2 y 3 del artículo 13 y artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones[143].

Estas ayudas se otorgarán por un período mínimo de 1 año y máximo de 5 años, y en todo caso por el período de tiempo que, al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, le reste al solicitante por ostentar la condición de joven.

El importe de la subvención ascenderá, dependiendo de los ingresos de los inquilinos de la vivienda a la cantidad de:

Ingresos familiares ponderados de los adquirentes	Subvención
Hasta 2 veces IPREM	Hasta un máximo de 300 euros/mes
Hasta 2,5 veces IPREM	Hasta un máximo de 240 euros/mes

Esta subvención será compatible con las ayudas a inquilinos del PEVR, y la Renta Básica de Emancipación, siempre que se soliciten de forma simultánea. También serán compatibles con las subvenciones que se concedan para el mismo objeto, por otras Administraciones públicas.

En todo caso, el importe de las diferentes subvenciones concedidas no podrá superar 540 euros mensuales, y se deberá pagar, al menos, el 25% de la renta de alquiler mensual.

9.- Ayuda a propietarios de viviendas en bolsa joven o bolsa de vivienda vacía

Condiciones que deben cumplir las viviendas:

1. Viviendas libres usadas que se encuentren desocupadas.

2. La superficie computable es la útil real de la vivienda, como máximo de 120 m².

3. Precio máximo de renta anual por m² de superficie útil:

- Vivienda : 82,55 euros
- Garaje : 49,53 euros
- Trastero : 49,53 euros

[143] Apartados 2 y 3 del artículo 13 y artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. Página 38.

Condiciones de los propietarios:

1. Ser titular de la vivienda libre, usada y desocupada, y que no esté bajo régimen de protección pública en el momento de la solicitud.

2. Ofertarla en arrendamiento a través de la Bolsa de Vivienda Joven o Bolsa de Vivienda Vacía.

3. Destinar la vivienda al arrendamiento durante al menos 5 años.

4. No tener relación de parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad entre los arrendadores o cualquiera de los inquilinos. El mismo criterio se aplicará si el arrendador es una persona jurídica y el arrendatario es socio o participe de la misma.

La cuantía de la ayuda será de 3.000 euros.

10. Rehabilitación en bolsa de vivienda joven o vacía

Para acogerse a este Programa las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Viviendas libres usadas que se encuentren desocupadas.

2. La superficie computable es la útil real de la vivienda, como máximo de 120 m².

3. Haber sido incluidas por su propietario en los programas de Bolsa de vivienda joven o Bolsa de vivienda vacía.

Condiciones que deben cumplir los propietarios.

1. Ser titular de la vivienda.

2. Llevar a cabo en la vivienda obras de rehabilitación necesarias para su puesta en arrendamiento.

3. Ofertarla en arrendamiento mediante los programas de Bolsa de Vivienda Joven o Bolsa de Vivienda Vacía.

4. Destinar la vivienda al arrendamiento durante al menos 5 años.

5. Destinar la subvención a la rehabilitación de las viviendas.

La cuantía de las subvenciones será del 50% del importe del presupuesto de las obras de rehabilitación, con un máximo de hasta 6.000 euros.

Condiciones que deben cumplir los propietarios.

1. Ser titular de la vivienda.

2. Llevar a cabo en la vivienda obras de rehabilitación necesarias para su puesta en arrendamiento.

3. Destinar la vivienda al arrendamiento durante al menos 5 años.

4. No tener relación de parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad entre los arrendadores y cualquiera de los inquilinos. El mismo criterio se aplicará si el arrendador es una persona jurídica y el arrendatario es socio o partícipe de la misma.

La cuantía de la subvención podrá ser de hasta un máximo de 6.500 euros.

Si la vivienda a rehabilitar fuera declarada como protegida para arrendamiento, su propietario podrá obtener las ayudas que corresponderán a un promotor de viviendas protegidas en arrendamiento, cumpliendo todos los requisitos.

No son subvencionables las obras de rehabilitación cuyo importe sea inferior a 1.200 euros.

11. Rehabilitación Integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales

Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la rehabilitación integral de áreas, dirigidas a la mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, cuando impliquen una recuperación funcional de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, cuando precisen la rehabilitación de sus edificios o viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

Además del resto de subvenciones, se contempla una subvención al promotor por importe de 3.000 euros por vivienda objeto o consecuencia de la rehabilitación.

12. Áreas de renovación urbana

Constituye actuación protegible del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de a accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

Además del resto de subvenciones, se establece una subvención, a favor de promotores de hasta un 30% del coste total de las actuaciones, excluyendo las aportaciones de los particulares, en su caso. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única.

13. Ayudas para la erradicación del chabolismo

Constituye actuación protegible del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, las actuaciones dirigidas a la erradicación de la infravivienda y del chabolismo, que tengan por objeto paliar el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Se prevé una subvención a favor de promotores de hasta un 30% del coste total de las actuaciones, excluyendo las aportaciones de los particulares, en su caso. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única.

14. Rehabilitación, reposición y eficiencia energética de edificios y viviendas

Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, las siguientes actuaciones aisladas de rehabilitación:

a) Las que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

b) Las dirigidas a garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Las que tengan por finalidad la mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Los propietarios u ocupantes de las viviendas podrán acceder además, a una subvención por importe de 1.600 euros, cuando cumplan los requisitos previstos en artículo citado en el párrafo anterior, salvo en lo relativo al límite porcentual del 15%.

Igualmente, los propietarios u ocupantes de las viviendas podrán acceder también, a una subvención por importe de 2.500 euros, cuando cumplan los requisitos previstos en artículo citado en el párrafo anterior, salvo en lo relativo al límite porcentual del 25%.

Además de las ayudas previstas en este artículo, cuando el titular de la vivienda objeto de rehabilitación cuente con más de 65 años podrá acceder a una subvención complementaria, siempre que aquélla constituya su residencia habitual y permanente y sus ingresos familiares no superen 2,5 veces IPREM.

La cuantía de esta subvención complementaria podrá alcanzar el 100% del presupuesto protegido, con un máximo de 12.400 euros, sin que pueda exceder aislada o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, del coste de la actividad subvencionada.

15. Rehabilitación de viviendas en el medio rural

1. Constituye actuación protegida la realización de obras de rehabilitación de viviendas en el medio rural, que tengan por objeto:

a) Proporcionar las condiciones de habitabilidad mínimas, de acuerdo con lo previsto en la correspondiente normativa autonómica.

b) Posibilitar en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o planeamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) Cubiertas, acabados de fachada y carpintería exterior.

d) Refuerzo o sustitución parcial de los elementos estructurales.

Se entiende por vivienda en el medio rural, la que se halle enclavada en municipios con una población inferior a 10.000 habitantes, o la que, perteneciendo a términos municipales de población superior a la indicada, se encuentre separada del casco urbano y en una zona donde predomine la economía del sector primario.

El Instituto Canario de la Vivienda otorgará al titular de la vivienda a rehabilitar una subvención de hasta un importe máximo de 6.000 euros.

El importe de la subvención se destinará a sufragar el coste real de las obras de rehabilitación, determinado por la suma del coste de los materiales, del contrato de ejecución de obras, honorarios facultativos y tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

16. Rehabilitación del parque público

La conservación y mantenimiento del parque público comprende las actuaciones dirigidas, por un lado, a enmendar el menoscabo producido en el tiempo por el uso de las viviendas protegidas de promoción pública titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias y, por otro, a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, así como adaptación a la nueva normativa en materia de edificación.

Asimismo, el equipamiento del parque público comprende las actuaciones dirigidas a la creación y mejora de los equipamientos básicos para la población que accede tanto a las viviendas protegidas de promoción pública como a los alojamientos colectivos, y también para la población residente en las promociones más antiguas que no contaban con dichos equipamientos, así como el acondicionamiento de anejos, locales y espacios comunes existentes en las citadas promociones.

17. Promoción y fomento del suelo para la construcción de viviendas protegidas

La actuación protegida de promoción y fomento de suelo para viviendas protegidas tiene por objeto financiar la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción de Régimen especial en venta, de Régimen especial en alquiler, o en Régimen de autoconstrucción o promoción para uso propio, cuando, en estos últimos casos, los ingresos familiares del autoconstructor o promotor para uso propio no sean superiores a 2,5 veces IPREM.

Podrán ser beneficiarios de las subvenciones los promotores de la actuación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el suelo objeto de la actuación protegida esté clasificado como urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada y proyecto de urbanización aprobado por órgano competente y sea destinado, por su titular, exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas.

Se exceptúa de lo establecido en el párrafo anterior las viviendas entregadas mediante documento público por el promotor al propietario del suelo donde se edifiquen, en dación de pago por la compra del mismo.

Estas viviendas podrán en su caso quedar exceptuadas de la calificación de viviendas protegidas, al no precisar de financiación cualificada para su adquisición.

b) Que el solicitante sea propietario del suelo objeto de la subvención, superficiario por, al menos, 50 años o disponga de un derecho de opción de compra cuyo plazo de ejercicio no podrá ser superior a seis meses o de cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad de dicho suelo.

c) Que se promuevan sobre dicho suelo viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler o en régimen de autoconstrucción o promoción para uso propio.

d) Que los ingresos familiares del promotor, cuando se trate de suelo para la promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción o para uso propio, no sean superiores 2,5 veces IPREM.

El Instituto Canario de la Vivienda otorgará a los promotores de las actuaciones declaradas protegidas en materia de promoción y fomento de suelo, subvenciones dentro de las disponibilidades presupuestarias.

18. Patrimonio público de suelo

La actuación protegida de patrimonio público de suelo tiene por objeto la adquisición y/o urbanización de suelo por parte del Instituto Canario de la Vivienda con la finalidad de destinarlo a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler.

Cantabria	
Adquirentes	Régimen autonómico de compraventa limitada de viviendas
	Viviendas de protección pública en arrendamiento con opción de compra
Rehabilitación y Renovación	Centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria
	Ayudas autonómicas en las Áreas de Rehabilitación Integral
	Ayudas autonómicas en las Áreas de Renovación Urbana
	Ayudas autonómicas en las Áreas de Erradicación del Chabolismo

1.- Régimen autonómico de compraventa limitada de viviendas

Se considerará Régimen autonómico de compraventa limitada de viviendas la venta de viviendas usadas, libres o protegidas, y sus anejos, en segunda o posteriores transmisiones, efectuada a título oneroso, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no exceda en más del 60% el Módulo Básico Estatal, o del precio máximo correspondiente al régimen en que esté calificada si éste es inferior, con el objeto de adquirir simultáneamente otra vivienda libre y sus anejos, en primera transmisión, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, a su vez, no exceda de 5 veces el Módulo Básico Estatal.

La compraventa limitada de viviendas se financiará con una subvención del 7% de su precio de venta declarado en escritura pública, con un máximo de 20.000 euros por vivienda.

2.- Viviendas de Protección Pública en arrendamiento con opción de compra

Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras con anterioridad al 2 de noviembre de 2009, fecha de entrada en vigor del Decreto 68/2009, y que no hayan sido objeto de venta o arrendamiento, podrán solicitar su calificación individualizada, como Viviendas de Protección Pública (VPP), en Régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para arrendamiento con opción de compra, si éstas cumplen las características exigidas por el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de VPP en Régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de subvenciones, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de calificación.

Los arrendatarios de las viviendas así calificadas tendrán derecho a una subvención cuya cuantía será del 40% de la renta mensual a satisfacer, con un límite máximo de 3.200 euros por vivienda y

año, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento y por un período máximo de 5 años, contados desde el mes siguiente al de la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Igualmente, las Viviendas de Protección Pública en venta (VPP), de cualquier régimen, que hubieran obtenido calificación provisional con anterioridad al 2 de noviembre de 2009, y que no hayan sido objeto de venta, podrán destinarse al arrendamiento, con opción de compra, por un período mínimo de 5 años. Estas viviendas podrán ser adquiridas, mediante el ejercicio por parte de sus inquilinos de una opción de compra, transcurrido un período mínimo de 5 años desde la fecha del visado del contrato de arrendamiento con opción de compra.

En las VPP en Régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el propietario de la vivienda podrá cobrar una renta del 4% del precio máximo de venta de una vivienda protegida de este régimen en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. En las Viviendas de Protección Oficial, el propietario de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5% del precio máximo de referencia de una vivienda de Protección Oficial calificada en su mismo régimen, en la misma ubicación y en el mismo día en que se firme el contrato de arrendamiento con opción de compra.

El precio máximo de venta de las VPP en Régimen autonómico, una vez transcurrido el período mínimo de 5 años, será de 1,25 veces el precio máximo de venta de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada como tal, en la misma ubicación y en el mismo día en que se firme el contrato de arrendamiento con opción de compra. En las Viviendas de Protección Oficial, el precio máximo de venta, una vez transcurrido el período mínimo de 5 años, será el que le corresponda a una vivienda calificada en su mismo régimen, en la misma ubicación y en el mismo día en que se firme la escritura de compraventa.

En el momento de hacer efectiva la compraventa, el vendedor de la vivienda realizará un descuento equivalente de, al menos, el 50% de las cantidades satisfechas en concepto de alquiler, sin actualizaciones.

Vencido el plazo de 5 años a contar desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra, el titular del contrato de arrendamiento dispondrá de un plazo de 30 días naturales para notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercer el derecho de opción de compra, transcurrido el cual sin haberse efectuado la indicada notificación se producirá la pérdida del derecho por caducidad.

Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra, deberá elevarse a escritura pública la compraventa en un plazo máximo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación. Una vez otorgada la escritura pública, deberá remitirse copia simple a la Dirección General competente en materia de Vivienda.

3.- Ayudas para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria.

La Comunidad Autónoma de Cantabria, reconocerá ayudas complementarias de 2.000 euros por vivienda a los promotores de cualquier tipo de viviendas protegidas que incluyan en sus promociones las actuaciones de centralización de las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria, siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

a) Que se trate de promociones de 30 o más viviendas calificadas por la Dirección General competente en materia de Vivienda como protegidas, con posterioridad a la entrada en vigor del PEVR.

b) Que se trate de instalaciones en las que se incluyan como mínimo un sistema centralizado de calefacción y agua caliente sanitaria para todas las viviendas de la promoción, provisto de un sistema que permita la medición individual del consumo de agua caliente, contador de agua, y de la calefacción, contador de energía.

Esta subvención es compatible con el resto de las subvenciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio para la promoción de viviendas protegidas en los términos establecidos en el PEVR.

4.- Ayudas autonómicas a la Rehabilitación Integral

La Comunidad Autónoma de Cantabria reconocerá ayudas complementarias a las establecidas en el PEVR, consistentes en:

Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 10% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 500 euros.

Una subvención para las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 10% de su presupuesto con el límite máximo de 100 euros por vivienda rehabilitada.

Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50% de dicho coste, ni del 5% del presupuesto protegido total del ARI.

En las ARIS de centros históricos o urbanos y municipios rurales, las subvenciones de los dos primeros puntos del apartado anterior alcanzarán el doble de su cuantía.

5.- Ayudas autonómicas en las Áreas de Renovación Urbana

Además de la financiación establecida en el PEVR para las actuaciones en las ARUS, la Comunidad Autónoma de Cantabria reconocerá ayudas complementarias en las ARUS, consistentes en:

a) El 15% del precio máximo de venta o de referencia de las nuevas viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen especial.

b) El 10% del precio máximo de venta o de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean viviendas protegidas de Régimen general.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50% de dicho coste, ni del 7% del presupuesto protegido del ARU.

2. En las ARUS de centros históricos o urbanos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior alcanzarán el doble de su cuantía.

6.- Ayudas autonómicas en las Áreas de Erradicación del Chabolismo (ARECHAS)

Además de la financiación establecida en el PEVR para las actuaciones de erradicación del chabolismo, la Comunidad Autónoma de Cantabria reconocerá ayudas complementarias en las ARECHAS, consistentes en:

a) Una subvención adicional para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 10% de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 300 euros anuales por vivienda.

La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de Realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención adicional para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 20% del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

Castilla - La Mancha	
Promoción	Ayudas para la promoción de viviendas protegidas para venta
Adquirentes	Ayudas a jóvenes adquirentes para gastos de notaría y registro
Alquiler	Ayudas a inquilinos por esfuerzo económico
Rehabilitación	Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas
	Subvención a la elaboración de memoria programa del ARI
Renovación	Subvención a la elaboración de memoria programa del ARU
	Subvención a elaboración de memoria programa en erradicación del chabolismo

1.- Ayudas para la promoción de viviendas protegidas para venta

Programa que autoriza subvenciones para Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial y General para venta, siempre que se trate de promociones de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada o convenida.

Las cuantías de las ayudas serán las siguientes:

Ubicación	Régimen especial	Régimen general
ATPMS B	11.000 €/viv	7.500 €/viv
ATPMS C	10.000 €/viv	6.500 €/viv
AG 1	9.000 €/viv	5.500 €/viv
AG 2	8.000 €/viv	4.500 €/viv

Subvención en función de los ATPMS o Ámbitos territoriales[144].

2.- Ayudas a jóvenes adquirentes para gastos de notaría y Registro

Esta ayuda tiene por objeto la financiación de los gastos de notaría y Registro a jóvenes adquirentes en primer acceso en propiedad de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción y en segunda o posterior trasmisión, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces IPREM, y que estuvieran inscritos en el Registro de demandantes de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción.

[144] Consultar municipios en el "Anexo 3. Otros ámbitos territoriales en las CCAA". Página 323.

La cuantía de la ayuda cubrirá como máximo los gastos de notaría y Registro que comprendan los anteriores elementos. En ningún caso podrá exceder de 450 euros.
De aplicación tanto para viviendas protegidas de nueva construcción, como en segunda o posterior transmisión.

3.- Ayudas a inquilinos por esfuerzo económico

Se establecen ayudas para los inquilinos de viviendas de promoción pública. Consisten en una reducción de la renta a satisfacer, de hasta el 50% anual en el caso de personas con ingresos de hasta 1,5 veces IPREM, o del 25% en el caso de personas con ingresos de 1,5 a 2,5 veces IPREM, así como determinados colectivos: mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad y familias con dependientes a su cargo; para los que el porcentaje es también del 50% de reducción.

4.- Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas

a) Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo: El 5% del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 400 euros por vivienda.

b) Proyectos: El 10% del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el proyecto, sin que exceda de 1.300 euros por vivienda.

c) Direcciones de obra: El 7,5% del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas sin que exceda de 1.000 euros por vivienda.

Las ayudas autonómicas son compatibles con las del PEVR.

5.- Subvención para la elaboración de memoria programa para la delimitación del ARI

La subvención podrá ascender al importe máximo del 50% del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración del ARI[145], con límite de 15.000 euros.

[145] ARI. Apartado 7.3.a. Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales. Página 207.

6.- Subvención para la elaboración de memoria programa para la delimitación del ARU

Subvención de hasta el 50% del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración del ARU[146], con límite de 18.000 euros.

7.- Subvención para la elaboración de memoria programa para la delimitación del área en el caso de erradicación del chabolismo

Subvención de hasta el 50% del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración del área de erradicación del chabolismo[147], con un límite máximo de 5.000 euros.

[146] ARU. Apartado 7.3.b. Áreas de renovación urbana. Página 217.

[147] Apartado 7.3.c. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo. Página 225.

Castilla y León	
Adquirentes	Adquisición de viviendas de promoción directa
	Adquisición de vivienda joven
	Vivienda de precio limitado para familias
	Ayuda a compra de vivienda rural
	Aval para la adquisición de viviendas

1.- Adquisición de viviendas de promoción directa

Es un Programa creado con el objeto de subvencionar parcialmente el precio de adquisición de las viviendas de promoción directa.

Los beneficiarios serán los adjudicatarios de viviendas de promoción directa.

La cuantía de la ayuda será del 4% del precio de la vivienda, mediante compensación, de forma que el adjudicatario únicamente entrega el 1% del precio de venta de la vivienda en concepto de entrada.

2.- Adquisición de vivienda joven

Es una ayuda destinada a subvencionar parcialmente la adquisición de una Vivienda Joven, a los jóvenes con ingresos ponderados de hasta 6,5 veces IPREM, que la destinen a residencia habitual y permanente, y no sean titulares de otras viviendas.

La vivienda joven contará con una superficie útil entre 50 y 70 m², con plaza de garaje y trastero vinculados, con superficie útil no superior a 25 m² y 8 m² respectivamente, a efectos de precio máximo.

El préstamo cualificado tendrá las características según el Convenio entre la Junta de Castilla y León y las Entidades financieras.

El importe del préstamo cualificado debe ser de al menos el 60% del precio de compra de la vivienda y puede llegar hasta el 100% haciéndose cargo la Consejería competente en materia de vivienda, del coste por el mayor riesgo asumido.

Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

a) Una subvención denominada Ayuda autonómica directa a la entrada, por las siguientes cuantías:

- 10.000 euros, si el adquirente tiene unos ingresos familiares ponderados de hasta 2,5 veces IPREM.

- 7.000 euros, si el adquirente tiene unos ingresos familiares ponderados superiores a 2,5, y hasta 3,5 veces IPREM.

En cualquier caso, cuando la vivienda estuviera situada en un municipio declarado de actuación preferente, la cuantía de la ayuda directa a la entrada se incrementará en una cuantía de 2.000 euros.

b) Una subvención para sufragar los gastos efectivos realmente acreditados, de carácter no tributario, derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación, en su caso, y de la formalización de la escritura de compraventa y por un importe máximo de 1.500 euros; dentro de tales gastos se encuentran los gastos derivados de la minuta notarial y registral, los gastos de tasación y los gastos de gestión de escrituras.

c) Una subvención consistente en el coste de un seguro, con un máximo de 600 euros, para garantizar el pago de la hipoteca durante un máximo de 6 meses en el caso de que el titular del préstamo hipotecario pase a la situación legal de desempleo, durante el periodo de amortización del préstamo.

Para poder recibir esta subvención deberá suscribirse el seguro en el momento de la formalización del préstamo hipotecario y en las condiciones previstas en la correspondiente convocatoria y en los convenios de colaboración que se suscriban entre la Junta de Castilla y León y las Entidades de crédito para la financiación de las actuaciones previstas en las bases reguladoras.

Estas ayudas son incompatibles con las del PEVR.

3.- Vivienda de precio limitado para familias

Se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido, con o sin opción de compra de la vivienda de Precio limitado para familias, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, y se establecen las medidas para su financiación.

Se entiende por vivienda de Precio limitado para familias aquella que como tal haya sido calificada para su venta o arrendamiento por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que concurran las siguientes condiciones:

Tendrá una superficie útil superior a 70 m^2 y no podrá exceder de 90 m^2, pudiendo llegar a los 120 m^2 en el caso de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo.

Podrá disponer de una plaza de garaje y un trastero, vinculados a la vivienda, cuya superficie útil computable no podrá exceder de 25 y 8 m^2, respectivamente, a efectos del cálculo del precio máximo de venta y de renta.

Deberá destinarse a residencia habitual y permanente de la unidad familiar.

Los destinatarios serán unidades familiares con hijo o hijos menores o mayores de edad, en situación de dependencia que se encuentren a su cargo, y reúnan las características previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.

De conformidad con la normativa autonómica en materia de vivienda deberán acreditar unos ingresos de al menos 1 vez IPREM y los ingresos familiares corregidos no podrán exceder de 6,5 veces IPREM.

Quienes deseen acceder a las actuaciones protegidas pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda sujeta a Régimen de Protección Pública, salvo en casos de ocupación temporal de vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismos públicos, de acuerdo con la normativa de los planes estatales de vivienda.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60% en el caso de familias numerosas, familias en las que exista alguna persona con discapacidad, personas mayores de 65 años y víctimas de violencia de género o del terrorismo. No será necesario cumplir este requisito cuando se trate de familias numerosas titulares de una vivienda cuya superficie útil sea inferior de 80 m^2, ya sea protegida o que siendo libre supere los porcentajes señalados anteriormente, siempre que aporten compromiso para vender la vivienda en el plazo máximo de 2 años desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa. Si no se procediera a la venta en dicho plazo deberá cancelarse el préstamo cualificado o convenido y reintegrarse las ayudas económicas que, en su caso, se hubieran recibido, más los intereses legales desde el momento de la percepción.

Los adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios de la vivienda de Precio limitado para las familias deberán estar inscritos en el Registro público de demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León.

Actuaciones protegidas:

1. La promoción de las viviendas de Precio limitado para familias de nueva construcción así como las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación o certificado final de obra.

2. La compra o adjudicación de las viviendas de Precio limitado para familias a las que se refiere el número anterior.

3. El arrendamiento de las viviendas de Precio limitado.

4. El arrendamiento con opción de compra de las viviendas de Precio limitado.

5. La adquisición en segunda y posterior transmisión de viviendas de Precio limitado para familias, mientras dure el régimen de protección.

La financiación de las actuaciones protegidas podrá adoptar la forma de préstamo cualificado autonómico, o préstamo convenido estatal, y de ayudas autonómicas directas, sin perjuicio de cualquier otra que pudiera establecerse de conformidad con las bases reguladoras y la correspondiente convocatoria.

Préstamos.

1. Los préstamos cualificados o convenidos se concederán a los promotores de viviendas de precio limitado para familias cuando hayan obtenido la calificación provisional por parte del Servicio territorial competente en materia de vivienda.

2. La cuantía máxima del préstamo al promotor será el 80% del precio máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados.

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

Ayudas autonómicas directas.

Quienes adquieran las viviendas de Precio limitado para familias, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces IPREM, en el período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha de presentación de la solicitud de actuación protegida, podrán obtener:

a) Una ayuda autonómica directa a la entrada, en forma de subvención, por una cuantía máxima de 18.000 euros, que será reconocida por el titular de la Jefatura del Servicio territorial competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo que se establezca en las bases reguladoras de la subvención, en la correspondiente convocatoria.

b) Cuando la vivienda estuviera situada en zonas de actuación preferente que, en su caso, sean declaradas por la Junta de Castilla y León, la cuantía de la ayuda directa a la entrada se incrementará en 2.000 euros.

c) Una ayuda directa por los gastos no tributarios derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación, en su caso, y, de la formalización de la escritura de compraventa, que será reconocida por el titular de la Jefatura del Servicio territorial competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo que se establezca en las bases reguladoras de la subvención, en la correspondiente convocatoria.

En todo caso, el importe máximo de la subvención no podrá superar los 1.500 euros.

La cuantía total de las ayudas señaladas en el apartado anterior se abonará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, bien por la Consejería competente en materia de vivienda, o bien a través de las Entidades financieras concedentes del préstamo cualificado o convenido, cuya obtención será necesaria para poder recibir esas ayudas.

Los arrendatarios de las viviendas de Precio limitado para familias podrán recibir, desde la formalización del contrato de arrendamiento, una subvención de hasta el 35% del precio mensual del alquiler si sus ingresos familiares corregidos no superan 3,5 veces IPREM, y de hasta el 40% de dicho precio si sus ingresos no superan 2,5 veces IPREM, de conformidad con las bases reguladoras de las subvenciones aplicables y con la correspondiente convocatoria.

Estas ayudas son incompatibles con las del PEVR.

4.- Ayuda a compra de vivienda rural

Son ayudas destinadas a:

- Adquisición de vivienda construida nueva.

- Promoción de vivienda para uso propio o autoconstrucción.

- Rehabilitación de viviendas con las modalidades de genérica, especial e integral.

Los beneficiarios serán personas físicas con ingresos corregidos de hasta 5,5 veces IPREM (salvo la rehabilitación especial).

La vivienda debe estar ubicada en municipios que tengan la condición de rurales, es decir, todos los municipios de la Comunidad de Castilla y León a excepción de los que excedan de 10.000 habitantes y los que tengan más de 3.000 habitantes y disten a menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia. Asimismo podrán estar en cuencas mineras en reconversión, espacios naturales con declaración y en los municipios declarados de actuación preferente.

La adquisición de vivienda construida nueva finalizada antes del 1 de julio de 2010 y cuyo precio total incluido el garaje y el trastero no exceda de 125.000 euros podrá tener un préstamo cualificado al tipo de interés fijado en los correspondientes convenios suscritos con Entidades de crédito.

Estas ayudas son incompatibles con las del PEVR.

5.- Aval para la adquisición de viviendas

Para los programas de "Vivienda joven" y la "Vivienda de Precio Limitado para familias", en los Convenios que se firman con la Entidades financieras para este tipo de vivienda, se establece la posibilidad de que el importe del préstamo llegue al 100% del precio de compra de forma que para garantizar el mayor riesgo que supone para la entidad financiera formalizar un préstamo por encima del 80% se puede suscribir un aval por ese 20% restante y el coste de ese aval lo cubre la Junta de Castilla y León.

Cataluña	
Adquirentes	Préstamo complementario para financiación de la entrada
	Ayudas a adquirentes de vivienda concertada de Cataluña
	Adquisición de viviendas con trasmisión de derecho de superficie
	Ayudas a personas adquirentes en régimen de copropiedad
	Aval para el alquiler
	Prestaciones económicas de especial urgencia

1.- Préstamo complementario para financiación de la entrada

La ayuda consiste en un préstamo para facilitar la entrada en la adquisición de vivienda protegida de Régimen especial, general, concertada o adquirentes de vivienda usada. Se trata de un préstamo formalizado de acuerdo con el Convenio firmado entre las Entidades de crédito y la Generalitat de Cataluña. La amortización por un plazo entre 10 y 20 años. Como garantía será una segunda hipoteca, y la cuantía máxima el 20% de adquisición de vivienda y anejos. El tipo de interés será de euríbor, más 1,25%, vigente a la fecha de formalización, con una comisión de apertura del 1%.

2.- Ayudas a adquirentes de Vivienda concertada de Cataluña

La Vivienda concertada de Cataluña es una vivienda que tiene el precio de venta fijado por la Generalitat. Podrá ser de segunda mano, de obra nueva o en construcción.

Las ayudas además de tener un precio por debajo del mercado, consisten en préstamo preferencial y una subvención a fondo perdido del 2% del precio de la vivienda.

Para tener derecho a comprar una vivienda concertada, el adquirente deberá tener unos ingresos familiares ponderados inferiores a 6,2 veces IRSC[148]. Para tener derecho a la subvención a fondo perdido deberá tener ingresos familiares ponderados inferiores a 4,3 veces IRSC.

Se establece una tabla de precios máximos en venta por municipios, que se aplica donde se ubique la vivienda.

[148] IRSC. Indicador de renta de suficiencia en Cataluña. Tabla de conversión en: http://www20.gencat.cat/portal/site/habitatge/menuitem.edd3bb27181157c76167dd21b0c0e1a0/?vgnextoid=eb98158c513a9210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnextchannel=eb98158c513a9210VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD

Se podrá solicitar un préstamo principal, correspondiente al 80% del precio de la vivienda, que se podrá ampliar si la Entidad financiera lo considera aceptable, con un periodo de amortización de 30 años o de hasta 40, en caso de adquirentes menores de 35 años, al tipo de interés pactado entre la Generalitat y las Entidades financieras colaboradoras. Un préstamo para la entrada, correspondiente al 20% restante, con periodo de amortización de 10 a 20 años, y tipo de interés a Euribor a un año más 1,25%, y la subvención del 2% del precio de la vivienda para hacer frente a los gastos que genera la compa-venta.

El importe global de los préstamos concedidos no podrá ser superior al 100% del precio de la vivienda.

3.- Subvenciones a la adquisición de Viviendas con Protección Oficial con transmisión del derecho de superficie

En el supuesto de transmisión del derecho de superficie, se establece una subvención, a favor del adquirente, destinada a reducir la parte no financiada del precio de venta.

La cuantía de la subvención por metro cuadrado de superficie útil es de:

- Zona A: 250 euros.
- Zona B: 200 euros.
- Zona C: 150 euros.
- Zona D: 100 euros.

Esta subvención se podrá satisfacer directamente al vendedor, cuando en la escritura de compra venta se haya previsto el pago de la parte del precio equivalente a la misma mediante la cesión del derecho a su cobro.

Esta ayuda es compatible con otras que pueda recibir el promotor o el adquirente.

4.- Ayudas a las personas adquirentes de Viviendas con Protección Oficial en Régimen de copropiedad

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, a través de la empresa pública Administración y Gestión, SA, ADIGSA, es quien adquiere la parte alícuota pública del Régimen de copropiedad.

El valor de la parte alícuota de la Generalitat es de un máximo del 10% del precio de venta de la vivienda. En el caso de compradores beneficiarios de ayudas directas en la entrada, la parte de copropiedad de la Generalitat se disminuirá, si procede, de manera que la suma de la ayuda directa a la entrada y de la parte alícuota de copropiedad de la Generalitat no supere el 20% del coste de la vivienda.

Para beneficiarse del Régimen de copropiedad, el precio de venta de las viviendas no puede superar el 90% del precio máximo establecido para cada zona.

El plazo máximo de recompra de la parte alícuota de la Generalitat por parte del comprador privado es de 15 años.

El aplazamiento de la compra de la parte alícuota de la Generalitat, supone la siguiente escala de valoraciones:

a) Un incremento nulo del valor inicial de esta parte si se produce dentro de los primeros 5 años a partir del momento de la compra inicial.

b) Un incremento equivalente al que haya experimentado la vivienda de la misma tipología y de la misma zona en el momento de la compra de esta parte, si se produce desde el sexto año hasta que se cumpla el décimo año desde el momento de la compra inicial.

c) Un incremento equivalente al que haya experimentado la vivienda de la misma tipología y de la misma zona hasta el momento de la compra de esta parte, multiplicado por 1,2, si se produce desde el año undécimo hasta que se cumpla el año decimoquinto desde el momento de la compra inicial.

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, a través de ADIGSA o entidad que la sustituya, determinará anualmente, mediante Orden de convocatoria el número de viviendas que pueden acogerse a estas ayudas, de acuerdo con las dotaciones presupuestarias y establecerá las condiciones específicas de acceso.

5.- Aval para el alquiler

Es un sistema de cobertura dirigido a los propietarios que alquilen sus viviendas para posibles impagos de hasta 5 meses del alquiler, y a los arrendatarios que no deberán aportar ninguna garantía adicional en el momento de la firma del contrato de arrendamiento, salvo la fianza obligatoria de un máximo de 2 meses de alquiler.

El alquiler mensual deberá ser inferior a las siguientes cuantías, por zonas de ATPMS[149].

Municipios	euros / mes
Barcelona ciudad	1.500
Zona A	1.200
Zona B	1.000
Zona C	800
Zona D	600

Se deberá haber depositado la fianza en el Instituto Catalán del Suelo (Incasol).

El contrato de alquiler íntegro se deberá registrar en el Incasol, y presentar el documento de compromiso relativo al Programa "l´Avalloguer", suscrito por arrendador y arrendatario.

6.- Prestaciones económicas de especial urgencia

Son subvenciones puntuales y urgentes para afrontar situaciones extremas de dificultad para el pago de una vivienda, ya sea de alquiler o de compra, y evitar un posible desahucio. La cuantía máxima de la subvención es de 2.800 euros. Se puede solicitar en cualquier momento del año.

[149] Consultar municipios en el "Anexo 2. Relación de los municipios en los Grupos de ATPMS". Página 317.

Ceuta	
Alquiler	Ayuda al esfuerzo económico a los inquilinos
Rehabilitación	Ayuda al promotor de rehabilitación de edificios

1.- Ayuda al esfuerzo económico a los inquilinos

Para aquellos beneficiarios que han obtenido la ayuda de inquilinos del PEVR, se crean las ayudas complementarias de la Ciudad, que serán del importe necesario para que, junto con la ayuda al inquilino establecida en el PEVR, la renta a satisfacer por éstos no supere el 30% de los ingresos acreditados, con un límite máximo de 100 euros por ayuda complementaria concedida, con un máximo de 100 euros mensuales.

Además de los requisitos establecidos en el PEVR, para el acceso a las ayudas del inquilino, los solicitantes deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.- Estar empadronado en Ceuta con al menos una antelación de 1 año a la fecha de solicitud de la ayuda. No deberán acreditar este extremo quienes trasladen su domicilio a Ceuta por razones laborales.

2.- Acreditar una fuente regular de ingresos conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1472/2007 de 2 de noviembre, por el que se regula la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes.

3.- No ser propietarios de una vivienda, o titulares de otro derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda, con las excepciones establecidas en el PEVR.

4.- No ser titulares de la Renta Básica de Emancipación.

5.- No ser titulares de otras ayudas que, con la misma finalidad, sean otorgadas por la Administración de la Ciudad de Ceuta u otras Administraciones, salvo las que expresamente se otorguen con carácter complementario.

6.- No poseer ingresos familiares superiores a 2,5 veces IPREM, calculados en la forma que se establece en el PEVR, y las presentes bases para el acceso a las ayudas al inquilino previstas en el PEVR, y de 2 veces IPREM para las ayudas complementarias de la Ciudad de Ceuta.

7.- No tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda habitual para la que se solicita la ayuda.

8.- No ser socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

9.- Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

10.- Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

2. Ayuda al promotor de rehabilitación de edificios

La Ciudad de Ceuta, fomentará la rehabilitación de edificios a través de la concesión de ayudas económicas a los promotores de actuaciones de rehabilitación que hayan obtenido la calificación de actuaciones de rehabilitación conforme a lo dispuesto en el PEVR y en el Reglamento en vigor.

La ayuda consiste en el pago del importe correspondiente a los costes soportados por los honorarios de redacción del proyecto y licencia de obras, en su caso.

El importe de esta ayuda irá destinado al promotor de la actuación.

Extremadura	
Promoción	Ayuda a promotores del Programa Especial para la eficiencia energética
	Ayudas a la autopromoción
	Subvenciones a promotores por la calificación energética de viviendas de precio concertado y alquiler con opción de compra
Adquirentes	Adquirentes del Programa Especial
	Adquirentes de viviendas de promoción pública de viviendas
	Adquisición privada de vivienda usada
Rehabilitación	Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados
	Rehabilitación de viviendas y edificios en ARIs
	Rehabilitación de viviendas de propiedad municipal
	Ayudas a la rehabilitación por personas mayores. Viviendas y edificios de una vivienda
Renovación	Renovación de viviendas y edificios en ARUs

1.- Ayuda a promotores del Programa Especial para la eficiencia energética

Los promotores de viviendas protegidas del Programa Especial, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, podrán acceder a las siguientes subvenciones:

- Viviendas con calificación energética A: 1.500 euros.
- Viviendas con calificación energética B: 1.000 euros.
- Viviendas con calificación energética C: 700 euros.

Los promotores de viviendas calificadas como protegidas del Programa Especial cuyos proyectos estén sujetos al Código Técnico de la Edificación, tendrán una ayuda que consistirá en una subvención de 3.000 euros por cada vivienda a las que le sea de aplicación dicho Código Técnico.

2.- Ayudas a la autopromoción

Para la obtención de esta ayuda se fijan costes máximos de las viviendas, que se actualizarán de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Se fijan zonas de costes de construcción y superficies máximas de las viviendas que serán en general de 90 m², y en caso de discapacitados, con movilidad reducida o familias numerosas de hasta 120 m².

Se establece una subvención por importe de 15.000 euros, como medida de financiación tendente a costear los gastos de construcción de la vivienda protegida.

Además se establece una subvención por importe de 6.000 euros, destinada a financiar los gastos derivados de de trámites administrativos, así como los provenientes de los honorarios devengados por la redacción del proyecto y de la dirección de la obra de la vivienda protegida y de su ejecución, así como del estudio y coordinación de seguridad y salud laboral.

3.- Subvenciones a promotores por la calificación energética

La duración mínima del arrendamiento de las viviendas acogidas a este Programa será de 6 años.

El promotor podrá obtener préstamo concertado en las condiciones en que los formalice con las entidades financieras la Consejería competente en materia de vivienda.

Los promotores de viviendas calificadas como protegidas para arrendamiento con opción de compra, así como los Promotores de viviendas protegidas de Precio concertado, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de las clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, puede acceder a una subvención compatibles con las ayudas previstas en el plan estatal, de la siguiente cuantía.

	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención en €/vivienda	1.500	1.000	700

4.- Adquirentes del Programa Especial

La vivienda del Programa Especial es una figura autonómica propia y singular, diseñada por la Junta de Extremadura para garantizar una oferta suficiente de vivienda protegida en las ciudades y pueblos de Extremadura, especialmente en grandes núcleos de población.

La vivienda del Programa Especial se caracteriza por su precio máximo de venta, que no puede exceder del que correspondería a una vivienda tipo de 80 m², y habrá de disponer de una plaza de

garaje, y sus destinatarios serán familias cuyos ingresos familiares ponderados no deben exceder de 2,5 veces IPREM.

Las ayudas autonómicas en materia de vivienda del Programa Especial van desde el propio acceso a la propiedad de la vivienda, hasta la ayuda económica destinada a financiar a las familias jóvenes cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces IPREM, los honorarios profesionales devengados por la formalización de escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, pasando por los préstamos concertados con entidades de crédito.

Serán consideradas viviendas del Programa Especial aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas al amparo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura, y cuyo precio máximo de venta o adjudicación, IVA no incluido, no exceda de 844,97 euros por m^2 de superficie útil. En todo caso, el precio total de venta de las mismas no puede exceder del que correspondería a una vivienda de 80 m^2 de superficie útil, y habrán de disponer de una plaza de garaje vinculada incluida en dicho precio.

Toda persona física, familia o unidad de convivencia interesada en la adquisición de una vivienda del Programa Especial deberá inscribirse preceptivamente en el Registro de demandantes del Plan Especial de Vivienda como requisito necesario y previo a dicha adquisición.

La vivienda tendrá un plazo de protección de carácter permanente, mientras subsista el régimen del suelo, si hubieran sido promovidas en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo de dotación pública, y en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años desde la calificación definitiva. Si las viviendas se hubiesen promovido sobre otro tipo de suelo el plazo de protección será de 30 años.

Cuantía de las ayudas a adquirentes o adjudicatarios.

- Ayuda económica indirecta consistente en el acceso a la vivienda del Programa Especial, con una superficie mínima y un precio máximo de venta o adjudicación.

- Préstamos concertados con entidades de crédito.

- Ayuda económica destinada a financiar, a adquirentes o adjudicatarios, los honorarios profesionales de formalización escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Podrán solicitar dichas ayudas los jóvenes que resulten ser adquirentes o adjudicatarios, cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces IPREM, y con una cuantía máxima de hasta 900 euros.

5.- Adquirentes de viviendas de promoción pública de viviendas

Las Viviendas de promoción pública de nueva construcción, o las resultantes de adquisición y rehabilitación de vivienda existente ubicada en los núcleos urbanos de las poblaciones, podrán adjudicarse en régimen de compraventa con garantía hipotecaria, mediante la enajenación onerosa de la vivienda y constituyendo, como garantía del pago del precio de la vivienda, una hipoteca a favor de la Junta de Extremadura.

La superficie útil máxima de las viviendas de promoción pública de nueva construcción no podrá exceder de 90 m^2, y aquellas resultantes de la adquisición y rehabilitación de viviendas al amparo del Programa de cascos urbanos consolidados, no podrá exceder de los 120 m^2. Una vez rehabilitadas su superficie útil mínima no podrá ser inferior a 50 m^2 y deberá contar, al menos, con las siguientes dependencias: estar, comedor, cocina, dormitorio y baño completo.

El coste máximo de adquisición de las viviendas, y su posterior rehabilitación por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar en más de un 20% el precio máximo que corresponda a una Vivienda de Protección Pública de Régimen general.

Los ingresos familiares ponderados máximos de los demandantes de estas viviendas no podrán exceder de 2 veces el IPREM.

La ayuda para la compra de viviendas de promoción pública por parte de sus adjudicatarios, consistirá en una ayuda económica del 25% del precio final pendiente de pago, una vez aplicados los descuentos en concepto de renta devengadas abonadas y gastos de conservación, reparación y mejora, conforme a la normativa sectorial.

La adquisición o adjudicación en compraventa de una vivienda de promoción pública cuya propiedad ostente la Junta de Extremadura, es incompatible con la financiación del PEVR y el resto de ayudas autonómicas en materia de vivienda protegida de nueva construcción.

6. Adquisición privada de vivienda usada

Se establecen ayudas a los adquirentes de viviendas usadas según el siguiente cuadro:

Adquirentes	Subvenciones	
	General	Familias de especial protección
≤ 2,5 veces IPREM	3.000	7.000
> 2,5 ≤ 3,5 veces IPREM	2.000	5.000

Cuando se trate de jóvenes en el caso de la subvención general, las subvenciones se incrementarán en 1.000 euros dentro de los tramos de ingresos familiares ponderados establecidos.

Se considera familia o unidad de convivencia de especial protección a los siguientes grupos:

- Que cuenten con dos o más hijos.

- La formada únicamente por el padre o la madre y el/los hijo/s.

- La integrada por, al menos, una persona dependiente o con discapacidad, o con persona mayor de 65 años a su cargo.

- La que cuente con algún miembro victima del terrorismo, o que haya sufrido violencia de género física o psicológica, y que necesite nuevo hogar.

- Aquella que se encuentre en situación de exclusión social, acreditado por los servicios sociales de la Dirección General competente en materia de vivienda.

La ayuda autonómica prevista para los demandantes, unidas a las ayudas estatales u otras subvenciones, no podrá exceder del 20% del precio de la vivienda, incluidos garaje y trastero, en su caso. Cuando las ayudas tengan por objeto familias numerosas o jóvenes, dicho límite será del 22%.

Ayuda complementaria al PEVR.

7.- Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados

El programa de adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en actuaciones de recuperación de núcleos urbanos, mediante intervenciones de rehabilitación de sus edificios, con el objeto de destinar las viviendas resultantes a venta o arrendamiento.

En particular podrán obtener la financiación establecida en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo las siguientes actuaciones:

a) La adquisición de edificios o viviendas en los núcleos urbanos de las poblaciones para su inmediata rehabilitación, con el objeto poner en venta o arrendamiento las viviendas resultantes en promociones no inferiores a dos viviendas.

b) Las actuaciones se desarrollarán en municipios de menos de 10.000 habitantes. Excepcionalmente podrán desarrollarse en municipios con mayor población, previa resolución motivada de la Dirección General en materia de vivienda.

Los destinatarios de las ayudas de este Programa serán las personas físicas o jurídicas, publicas o privadas, que actúen como promotores de estas actuaciones, de conformidad con la definición contenida en el apartado 4 del articulo 4 del Decreto, 114/2009, de 21 de mayo, con la modificación del Decreto 208/2010, de 12 de noviembre, que obtengan calificación protegida de la actuación con arreglo a las condiciones establecidas.

Los promotores de vivienda rehabilitadas con destino a venta o renta podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

Superficie útil de la vivienda	Subvención por adquisición resultante de la rehabilitación
> 30 ≤ 60 m²	5.000 € por vivienda
> 60 ≤ 120 m²	7.000 € por vivienda

Estas ayudas en ningún caso podrán superar el 60% del precio de adquisición del inmueble a rehabilitar.

La subvención se reconocerá con la acreditación de compra del inmueble y el compromiso de iniciar las obras de rehabilitación en un plazo de un año. El abono de la subvención se condicionará a la obtención de calificación provisional de la actuación protegida que corresponda para el proyecto de rehabilitación de las viviendas.

8.- Rehabilitación de viviendas y edificios en ARIs

La ayuda autonómica para las Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS) consistirá en una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 30% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.000 euros.

Ayuda complementaria al PEVR.

9.- Rehabilitación de viviendas de propiedad municipal

La ayuda autonómica para la rehabilitación de viviendas de propiedad municipal consistirá en una subvención, que podrá llegar hasta el 60% del presupuesto protegido de la actuación y con un límite cuantitativo máximo de 15.000 euros por vivienda.

10. Programa de Ayudas autonómicas a la rehabilitación por personas mayores. Viviendas y edificios de una sola vivienda

El Programa de rehabilitación para personas mayores comprende dos modalidades de actuación protegida:

- La actuación protegida general.

- La actuación protegida de accesibilidad.

A la primera podrán acogerse todas aquellas mejoras comprendidas como protegibles a nivel autonómico tanto en rehabilitación de edificios, como en rehabilitación de viviendas y que a continuación se relacionan. Por la segunda modalidad solo será de aplicación en aquellos casos en que el presupuesto protegido parcial de la obras de accesibilidad o adaptabilidad excedan del 50% del importe del presupuesto protegido total.

Podrán acogerse al Programa las familias o personas físicas que, individualmente o agrupadas en comunidad de propietarios, promuevan actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, o de renovación urbana.

Cuando se trate de de rehabilitación de edificios o de renovación urbana, las obras deberán tener por objeto lo siguiente:

1. Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
2. Estanqueidad frente a lluvia, evacuación de agua de lluvia y supresión de humedades.
3. Condiciones de salubridad.
4. Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.
5. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
6. Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.

Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda aquellas que tengan por objeto:

1. Dotación de servicios higiénicos por carecer del mismo.
2. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.
3. Mejora de la eficiencia energética.

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación se caracterizan porque se parte de un presupuesto protegido y existe una serie de limitaciones que afectan a este, así como al porcentaje y al importe de las ayudas.

El presupuesto protegido abarca el coste real de la actuación: precio total del contrato de ejecución de obra, honorarios facultativos y de gestión y tributos satisfechos por razón de las actuaciones y, en el caso, de actuaciones protegidas de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, incluirá el IVA correspondiente.

No obstante lo anterior, el cálculo del presupuesto protegido debe realizarse respetando las limitaciones existentes en la normativa estatal y autonómica.

En el caso de acogerse a la modalidad de accesibilidad, tendrá que constar el presupuesto parcial de esas mejoras de accesibilidad y/o de adaptabilidad, para poder aplicarles las ayudas específicas para este caso.

La superficie máxima que, con carácter general, podrá computarse a efectos de calculo del presupuesto protegido, conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que será de 120 m^2 útiles por vivienda y que se extenderá a una plaza de garaje y a un trastero cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, computándose como superficies máximas 25 y 8 m^2, respectivamente.

En todas las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, si el presupuesto protegido excediera de este límite, se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo de las ayudas autonómicas, este presupuesto máximo protegido.

Las ayudas se establecen según el cuadro siguiente:

Porcentaje máximo Presupuesto protegido	Ayuda por vivienda. General	Ayuda por vivienda en actuación de accesibilidad
75 %	9.000 € (2 veces IPREM)	12.000 € (1,2 veces IPREM)

Ayuda complementaria al PEVR.

11.- Renovación de viviendas y edificios en ARUs

La ayuda autonómica para las Áreas de Renovación Urbana consistirá en una subvención por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido o del coste de ejecución de las viviendas renovadas, siempre que no exceda de una cuantía máxima media por vivienda preexistente de 12.000 euros.

Ayuda complementaria al PEVR.

Galicia	
Alquiler	Ayuda a inquilinos por esfuerzo económico
	Ayudas a propietarios
Rehabilitación	Cédula de rehabilitación de calidad
	Infravivienda rural

1.- Ayuda a inquilinos por esfuerzo económico

La ayuda a los inquilinos cubre hasta el 70% de las rentas, en el caso de personas con ingresos entre 0,7 y 3,5 veces IPREM, con la excepción para las mujeres víctimas de violencia machista, a las que la Xunta financiará hasta el 80% del coste de sus alquileres, sólo para contratos que no superen los 600 euros mensuales.

Los beneficiarios deben estar inscritos en el Registro único de demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

La cuantía de la ayuda a los inquilinos se determinará en función del porcentaje sobre el precio anual de la renta del alquiler, según tramos de ingresos anuales ponderados de la unidad familiar o de convivencia, con un incremento de 10 puntos porcentuales en el caso de mujeres víctimas de violencia de género, con el siguiente límite:

La parte de la renta anual que debe abonar el arrendatario no podrá ser inferior al 20% de los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar o de convivencia. En caso de que el importe de la renta anual no supere dicho límite del 20%, no procederá la concesión de la subvención.

Este límite no será de aplicación a los colectivos cualificados.

Los porcentajes a aplicar sobre el precio anual de la renta para la determinación de la cuantía máxima de las subvenciones, según tramos de ingresos, son las siguientes:

a) Unidades familiares o de convivencia con ingresos anuales ponderados inferiores a 1 vez IPREM: la cuantía de la subvención no podrá ser superior al 70% de la renta anual del alquiler, o al 80% en el caso de mujeres víctimas de violencia de género.

b) Unidades familiares o de convivencia con ingresos anuales ponderados comprendidos entre 1 y menos de 2 veces IPREM: la cuantía de la subvención no podrá ser superior al 60% de la renta anual del alquiler, o al 70% en el caso de mujeres víctimas de violencia de género.

c) Unidades familiares o de convivencia con ingresos anuales ponderados comprendidos entre 2 y hasta 2,5 veces IPREM. La cuantía de la subvención no podrá ser superior al 50% de la renta anual del alquiler, o al 60% en el caso de mujeres víctimas de violencia de género.

d) Unidades familiares o de convivencia con ingresos anuales ponderados superiores a 2,5 y hasta 3,5 veces IPREM. La cuantía de la subvención no podrá ser superior al 30% de la renta anual del alquiler, o al 40% en el caso de mujeres víctimas de violencia de género.

2.- Ayudas a propietarios

El Programa "Aluga", establece incentivos para los propietarios de pisos que, a cambio de alquilarlos por un plazo mínimo de 5 años, podrán acogerse a subvenciones para remozar sus viviendas que van desde los 3.000 euros para los pisos de menos de 5 años a los 5.000 para los que tengan más de una década de antigüedad. La ayuda de la Xunta cubrirá como máximo el 75% de las reformas.

Los beneficios de este Programa son compatibles con las ayudas "Renove" para la rehabilitación del PEVR. Las cantidades no podrán exceder en ningún caso entre los dos planes de los 9.500 euros para los pisos de menos de 5 años y de 11.500 euros para los más antiguos. Incluye un seguro multirriesgo para los inmuebles y para financiar gastos derivados de los alquileres

La cuantía de la subvención podrá alcanzar hasta el 75% del coste justificado de las obras y actuaciones de reforma realizadas en la vivienda, en consonancia con las determinadas como necesarias y con los importes fijados en el presupuesto estimado que figuren en el informe técnico de inspección y con el límite máximo por vivienda, según su antigüedad, de forma siguiente:

Para una antigüedad de la vivienda inferior a 10 años, la cuantía máxima será de 3.000 euros.

Para una antigüedad de la vivienda igual o superior a 10 años, la cuantía máxima será de 5.000 euros.

Esta línea de ayuda tiene por objeto la financiación de gastos derivados del alquiler, y podrá alcanzar una cuantía equivalente al 50% del importe del recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), de la última anualidad vencida, correspondiente a la vivienda y, en su caso, al garaje objeto

del contrato de arrendamiento formalizado al amparo del Programa "Aluga", con el límite máximo de 100 euros por vivienda y anualidad. Estas ayudas son complementarias a las del PEVR.

3.- Cédula de rehabilitación de calidad

Tiene como objetivo subvencionar las actuaciones de rehabilitación y renovación amparadas por la cédula de rehabilitación de calidad en una cuantía equivalente al 50% del presupuesto que figure en la resolución de conformidad con las actuaciones propuestas, sin que en ningún caso esta subvención pueda superar la cantidad máxima que se establezca en la correspondiente Orden de convocatoria para cada modalidad de actuaciones.

Destino de las viviendas.

1. En el caso de las subvenciones a la rehabilitación y a la renovación de viviendas en ámbito rural o en conjuntos históricos, estas se dedicarán a residencia habitual y permanente durante un plazo, como mínimo, de 5 años a partir del día siguiente a la notificación de la resolución de la concesión.

2. En el caso de población gallega residente en el exterior de la comunidad autónoma, y que no destine las viviendas al alquiler, estas obras se limitan a residencia de la vivienda rehabilitada o reconstruida durante por lo menos 15 días al año, del mismo período.

Las subvenciones de rehabilitación y renovación de viviendas y locales en núcleos o conjuntos históricos son compatibles con las establecidas en el PEVR y en la normativa autonómica de los Planes de vivienda.

Son incompatibles con las demás ayudas de la Comunidad Autónoma para la misma vivienda.

Las subvenciones de rehabilitación y renovación de viviendas situadas en ámbito rural son incompatibles para la misma vivienda, con cualquier otra de la comunidad autónoma o con las del PEVR.

Actualmente este Programa ha finalizado por lo que no pueden presentarse nuevas solicitudes, en el momento actual se está tramitando un nuevo Decreto autonómico, en materia de rehabilitación.

4.- Infravivienda rural

Actuaciones en infraviviendas o terrenos propiedad de las personas afectadas.

a) Rehabilitación de la infravivienda.

b) Renovación de la infravivienda.

c) Nueva construcción de vivienda unifamiliar.

Comprende la construcción de vivienda nueva unifamiliar con destino al realojamiento de la familia que habita en la infravivienda no susceptible de alguna de las actuaciones precedentes.

Adquisición de vivienda rural por los municipios y actuaciones en edificaciones o terrenos del municipio.

a) Acondicionamiento de edificaciones del municipio para su uso como viviendas.
Comprende las actuaciones de rehabilitación o renovación, para el acondicionamiento de edificaciones de los municipios con el fin de adaptarlas a su uso como viviendas, para alojamiento de las familias que habitan en infraviviendas no susceptibles de alguna de las actuaciones precedentes.

b) Nueva construcción de viviendas.
Comprende la construcción de viviendas nuevas con destino al realojamiento de las familias que habitan en infraviviendas no susceptibles de alguna de las actuaciones precedentes.

c) Adquisición de vivienda rural.
Comprende la adquisición y acondicionamiento de vivienda rural, por parte del ayuntamiento, con destino al realojamiento de la familia que habita en una infravivienda no susceptible de rehabilitación o renovación.

Las ayudas a los municipios podrán alcanzar el 80% del presupuesto protegido de las obras para los municipios de población inferior a 50.000 habitantes, y el 65% para los restantes, sin que en ningún caso puedan superar la cantidad de 30.000 euros por vivienda para las actuaciones de rehabilitación de infravivienda en terrenos de propiedad de las personas afectadas o rehabilitación para acondicionamiento de edificaciones del municipio, y de 45.000 euros por vivienda para las actuaciones de renovación y nueva construcción en terrenos de las personas afectadas, o renovación para acondicionamiento de edificaciones del municipio, nueva construcción, y adquisición de vivienda por los municipios.

Podrán solicitar las ayudas los municipios de Galicia con infraviviendas rurales en su término habitadas por familias con ingresos familiares ponderados que no superen 1 vez IPREM.

La Rioja	
Promoción	Viviendas en arrendamiento con opción de compra a 5 años
Adquirentes	Ayuda al esfuerzo económico para adquirentes de viviendas
	Hipoteca joven
Alquiler	Ayuda al esfuerzo económico para arrendatarios
	Ayuda social al alquiler
	Propietarios de la bolsa de viviendas en alquiler
	Ayudas a alquiler a Empresas

1.- Promoción de viviendas en arrendamiento con opción de compra a 5 años

La Vivienda Protegida de Régimen general para arrendamiento a 5 años con opción de compra es una figura autonómica, y se trata de una tipología de vivienda que permite mantener la promoción de viviendas protegidas y diferir su compra a corto plazo hasta reunir las condiciones de solvencia necesarias. Este Programa, que ya existía en el Plan de vivienda anterior, se refuerza al duplicar las ayudas a los promotores y fijar para los arrendatarios una renta máxima de 3,3 euros por m^2 de superficie útil al mes. Viviendas de 70 m², a 231 euros/mes, y viviendas de 90 m², a 297 euros/mes. Garantiza un alquiler social y permite el acceso a estas viviendas a los colectivos con ingresos más bajos, especialmente jóvenes, que pueden comprar la vivienda tras 5 años de alquiler, deduciendo del precio de compra de la vivienda el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler.

Las ayudas pueden ser las correspondientes a la vivienda usada o a la Hipoteca joven.

El promotor de viviendas calificadas en Régimen de alquiler con opción de compra podrá beneficiarse, en el momento de la presentación del correspondiente contrato visado de arrendamiento, de una subvención autonómica de 13.200 euros por vivienda ubicada en municipio declarado ATPMS[150], o de 11.200 euros si la vivienda está ubicada en municipio no declarado ATPMS.

[150] Consultar cada municipio en el Anexo 2. Página 317. Los ATPMS son agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en marco de este Real Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos

2.- Ayuda al esfuerzo económico para adquirentes de viviendas

Además de las ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y usadas y, como complemento a las mismas, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá reconocer la ayuda autonómica al esfuerzo para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción de Régimen especial y de Régimen general, así como de viviendas usadas cuyo precio de venta no exceda del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de Régimen general.

Los solicitantes deberán tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces IPREM y cumplir las condiciones de primer acceso establecidas en el PEVR.

Se trata de la ayuda necesaria para que ningún beneficiario realice un esfuerzo económico superior al 30% de su renta anual, ni del 25% en el caso de jóvenes, familias numerosas, o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad, y solicitantes con ingresos que no excedan de 1,5 veces IPREM, así como para sufragar los gastos de formalización de escrituras y de su inscripción en el Registro de la propiedad, con un importe máximo de 360 euros.

La ayuda al esfuerzo se concederá por cinco años y se abonará en pagos anuales. Los afectados por la supresión de la AEDE podrán cobrar esta ayuda al esfuerzo y el importe de los gastos notariales y registrales en un pago único por importe máximo de 12.000 euros.

El porcentaje del esfuerzo se aplicará sobre el importe del préstamo convenido, certificado expresamente por la Entidad financiera concedente del mismo.

Dicha ayuda autonómica podrá concederse a los adquirentes de viviendas incluidos en programas de realojamiento municipal derivados de actuaciones urbanísticas que constituyan su residencia habitual si, cumpliendo los requisitos exigidos para ello, no disponen de préstamo convenido privado.

3.- Hipoteca joven

Destinada a facilitar la obtención de crédito para la compra de vivienda, libre o protegida, la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja, para que los jóvenes con edad comprendida entre 18 y 40 años, puedan financiar la compra de su primera vivienda libre en mejores condiciones que las del mercado financiero, y permite que los adquirentes de viviendas protegidas de Régimen concertado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a 5 años con opción de compra, puedan también ser beneficiarios de esta hipoteca.

Se trata de un préstamo sin comisiones por apertura, amortización (parcial o total), novación o cambio de garantías ni compensación por desistimiento; por importe máximo de 200.000 euros. La cuantía básica será del 80% del valor de tasación de la vivienda o del precio de compra (cuando sea inferior al valor de la tasación), incrementable hasta el 100%, en cuyo caso las Entidades financieras pueden exigir avales. Con una amortización de hasta 40 años, siempre que no se superen los 65 años de edad al final del vencimiento.

El tipo de interés será variable con revisión semestral, y ajustado a los siguientes parámetros:

Los tres primeros meses el tipo de interés será de 2,95 %. El resto de vida del préstamo, el tipo de interés aplicable será del euríbor a un año media mensual más un diferencial a determinar en función del plazo de amortización y de la repercusión del importe del préstamo sobre la tasación o el precio de compraventa si éste fuera inferior, con arreglo al siguiente cuadro de correspondencias:

Diferencial según plazo de amortización e importe del préstamo		
Diferencial	Plazo de amortización en años	Repercusión del importe del préstamo sobre la tasación o el precio de compraventa si éste fuera inferir
0,35	≤ 30	≤ 80 %
0,45	>30 ≤ 40	≤ 80 %
0,55	≤ 30	> 80 %
0,65	>30 ≤ 40	> 80 %

Las ayudas directas son:

a) Pago del importe de los gastos de la tasación de la vivienda, hasta un máximo de 190 euros.

b) Pago del importe derivado del diferencial durante 33 meses, a partir de la cuarta cuota.

c) Pago del importe de la póliza de seguro de hogar durante los 3 primeros años, por un importe máximo de 200 euros, póliza que garantiza el continente conforme a la tasación de la vivienda y 8.000 euros de contenido. El exceso de la prima será a cargo de los prestatarios.

d) Pago del importe de los gastos notariales y de Registro, con un máximo de 400 euros.

4.- Ayuda al esfuerzo económico para arrendatarios

Además de las ayudas del PEVR se podrán reconocer las ayudas necesarias para que ningún solicitante haga un esfuerzo económico por pago del alquiler superior al 25% de su renta disponible anual, ni del 20% en el caso de jóvenes, familias numerosas o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad y solicitantes con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces IPREM.

Los ingresos de los arrendatarios estarán entre 1 y 2,5 veces IPREM y además tienen que ser beneficiarios de la ayuda estatal a los inquilinos.

La subvención se reconocerá por un período de dos años, abonándose con carácter semestral, previa resolución favorable y no podrá volverse a percibir hasta transcurridos cinco años desde el reconocimiento inicial.

5.- Ayuda social al alquiler

Se podrá conceder la ayuda social de alquiler a favor de los solicitantes de ayudas al arrendamiento en los que concurran los siguientes requisitos:

a) En los casos de pérdida de la vivienda habitual posterior a fecha 1 de enero de 2009 por imposibilidad de pago derivada de una alteración sustancial de la situación económica o laboral de la unidad familiar, sobrevenida y ajena a su voluntad.

b) Para unidades familiares de 2 ó más miembros, con arreglo a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) No cumplir los requisitos para ser beneficiario de la Renta Básica de Emancipación y la normativa autonómica de desarrollo, ni los requisitos establecidos para obtener las ayudas a inquilinos del PEVR, o no poder ser beneficiario de las ayudas reguladas por estar agotado el cupo en la fecha de presentación de su solicitud.

d) Ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces IPREM. A estos efectos se computarán los ingresos brutos de todos los ocupantes de la vivienda en la fecha de presentación de la solicitud.

e) Destinar la vivienda objeto del contrato de arrendamiento a domicilio habitual y permanente.

f) Podrán obtener esta ayuda quienes hubieran sido beneficiarios de ayudas financieras del PEVR, de planes autonómicos de vivienda o de la Renta Básica de Emancipación.

g) No tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda ni ser socio o partícipe de la persona jurídica arrendadora.

2. Los demandantes de vivienda en alquiler que se encuentren en la situación descrita en el epígrafe a) del apartado anterior y cumplan los demás requisitos para obtener esta ayuda tendrán prioridad en la Bolsa de alquiler del Gobierno de La Rioja.

3. El importe de la ayuda social de alquiler será del 50% de la renta, con un máximo de 250 euros/mes, se concederá por un periodo de 2 años y se abonará en la forma que se determine reglamentariamente y siempre que se mantengan las condiciones que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.

6.- Propietarios de la Bolsa vivienda en alquiler

El Programa de la Bolsa de vivienda en alquiler del Gobierno de La Rioja a cargo del Instituto de la Vivienda de La Rioja para facilitar la puesta en arrendamiento de viviendas vacías, a precios inferiores a los de mercado, ofreciendo a cambio a los propietarios ayudas y garantías para el cobro de la renta y para asegurar su vivienda frente a posibles daños.

La ayuda será equivalente al importe del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles liquidado (IBI), correspondiente a la vivienda alquilada durante los 5 primeros años de duración del alquiler, así como el correspondiente al garaje si fuera anejo vinculado registralmente a la vivienda y objeto del contrato de arrendamiento suscrito a través del Programa.

Ayuda para pagar el seguro multirriesgo del hogar que contrate el propietario, por importe máximo de hasta 100 euros/año.

Se ofrece el cobro garantizado de las rentas durante el período de duración establecido en el contrato de alquiler, con el máximo de 5 años, siempre que la vivienda esté ocupada y hasta reponer al propietario en la posesión de la vivienda con la entrega de las llaves, por procedimiento judicial o extrajudicial.

7.- Ayudas a alquiler a empresas

Se podrán conceder ayudas a las empresas promotoras para fomentar el alquiler y dar salida a las viviendas libres existentes, terminadas y desocupadas por falta de comprador, a precios asequibles inferiores a los del mercado, si se cumplen los siguientes requisitos:

a) El arrendador debe ser persona jurídica, promotor de la vivienda arrendada y tener domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

b) La vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe estar ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

c) No podrá existir parentesco, por consanguinidad hasta el tercer grado o por afinidad hasta el segundo grado, entre el arrendatario y cualquiera de los socios de la empresa.

d) El contrato de arrendamiento se celebrará con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

e) Las partes podrán incluir en el contrato de arrendamiento la opción de compra a favor del arrendatario.

f) La renta mensual máxima de la vivienda no podrá exceder de 5 euros/ m^2 de superficie útil.

g) Contrato de alquiler celebrado a partir del día 1 de enero de 2009.

El importe de la ayuda será de 900 euros por vivienda y año. Se concederá por un periodo de 3 años y se abonará en la forma que se determine reglamentariamente, siempre que se mantengan las condiciones que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.

Madrid	
Promoción	Cheque vivienda social
Adquirentes	Cheque vivienda venta
	Cheque vivienda alquiler con opción de compra
	Cheque vivienda alquiler
Alquiler	Plan "Alquila"
Rehabilitación	Cheque vivienda rehabilitación
	Embellecimiento exterior
	Funcionalidad: Seguridad, accesibilidad y salubridad
	Mejora de la eficiencia energética
	Tipología especial

1.- Cheque vivienda social

Para promociones de viviendas de integración social. Consiste en una ayuda al promotor por el 50% del coste de construcción de las viviendas.

2.- Cheque vivienda venta

Serán beneficiarios los adquirentes de Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB), para venta o uso propio, y promotores individuales para uso propio de la misma tipología de viviendas, y las familias numerosas adquirentes de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), o que promuevan para uso propio de la misma tipología de viviendas.

Los límites de ingresos familiares para acceso a las viviendas son los siguientes:

a) 5,5 veces IPREM, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).

b) 7,5 veces IPREM, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

La cuantía de las ayudas será el resultado de la aplicación de uno de los siguientes porcentajes sobre el precio de venta de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados a la misma:

a) Para la Vivienda con Protección Pública Básica:

- 10% si el adquirente o promotor individual tiene ingresos de hasta 2,5 del IPREM.
- 7% si el adquirente o promotor individual tiene ingresos de entre 2,5 y 3,5 del IPREM.
- 5% si el adquirente o promotor individual tiene ingresos de entre 3,5 y 5,5 del IPREM.

- 10% si el adquirente o promotor individual es titular de familia numerosa.
- 7% en Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado para familias numerosas.

3.- Cheque vivienda alquiler con opción de compra

Se trata de una subvención cuyo importe será el 5% del precio de venta, para familias con ingresos inferiores a 5,5 veces IPREM.

4.- Cheque vivienda alquiler

Se establece una subvención por importe del 10% del precio de venta, que se elevará al 15% si el joven se encuentra en situación de desempleo.

5.- Plan "Alquila"

El Plan "Alquila" es un servicio de gestión profesionalizada del alquiler para la intermediación entre propietarios e inquilinos. Se gestionará el contrato de alquiler desde su firma hasta su resolución, se mediará en caso de conflictos entre las partes y se contratará un seguro que cubrirá durante 24 meses los impagos y desperfectos en las viviendas alquiladas.

Es preciso el sometimiento de los contratos de alquiler a arbitraje.

La Comunidad de Madrid financiará, durante 24 meses, un seguro que cubra el posible riesgo de impago de las rentas del alquiler, los posibles desperfectos causados a la vivienda, la defensa jurídica en caso de impago y las pequeñas reparaciones.

6.- Cheque vivienda rehabilitación

La ayuda consistirá en una subvención por una cuantía equivalente al 20% del presupuesto protegido de la actuación, con un límite de máximo por vivienda de 4.000 euros.

Podrá anticiparse hasta el 50% de la cuantía de la ayuda una vez obtenida la calificación provisional, abonándose el resto al otorgamiento de la calificación definitiva.

7.- Embellecimiento exterior

Ayuda dirigida al embellecimiento exterior de los edificios residenciales con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano. Se podrá obtener una ayuda del 25% de la inversión subvencionable con un máximo de 6.000 euros por vivienda o local.

8.- Mejora de la funcionalidad en los elementos y zonas comunes de los edificios residenciales

Ayudas dirigidas a la seguridad en edificios residenciales, se establecen medidas que supongan adaptar los edificios a las exigencias básicas de seguridad estructural, de protección contra el ruido, de seguridad de utilización y de seguridad en caso de incendio, del Código Técnico de la Edificación.

Dirigidas a la accesibilidad, la instalación de ascensores y cualquier otra medida que implique una mejora de las condiciones de accesibilidad y adaptación a la normativa de accesibilidad, con el fin eliminar barreras arquitectónicas y de comunicación y así permitir el acceso a las viviendas y el acceso y uso a los elementos y zonas comunes del edificio por todas las personas.

En el caso de no poder cumplir dicha normativa, deberá justificarse de forma razonada los motivos técnicos que lo impiden y proponer las medidas que más se acerquen al objetivo.

Con respecto a la salubridad, medidas que subsanen deficiencias o supongan una adaptación a la normativa vigente de las instalaciones comunes del edificio o persigan recuperar la estanqueidad de los cerramientos exteriores.

Ayudas dirigidas a la mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la seguridad, accesibilidad y salubridad podrán obtener una ayuda de un 25% de la inversión subvencionable, con un máximo de 9.000 euros por vivienda o local.

Dirigidas a la mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la accesibilidad para el acceso y comunicación horizontal y vertical de los edificios, a excepción de la instalación de ascensores, podrán optar por obtener una ayuda del 70% de la inversión subvencionable con un máximo de 10.000 euros por edificio.

Las mejoras de la funcionalidad en los edificios con respecto a la accesibilidad que tengan por finalidad la instalación de ascensores en edificios residenciales para dar acceso a las viviendas y posibilitar el acceso y conexión de estas con elementos y zonas comunes (garajes, trasteros, etc.) podrán obtener una subvención del 70% de la inversión subvencionable para su instalación, con el límite de 50.000 euros por ascensor.

Podrán acogerse a estas ayudas, con independencia del cumplimiento de la condición de antigüedad establecida en la normativa de desarrollo, aquellos edificios en los que resida de forma habitual y permanente una persona que pueda acreditar una discapacidad mayor o igual al 33% o una persona de 65 años o más.

9.- Mejora de la eficiencia energética

Ayudas dirigidas al acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones de los edificios residenciales que permitan la reducción de emisiones de CO_2, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales con el objeto de mejorar la eficiencia energética de los edificios.

Las mejoras de la eficiencia energética de los edificios, siempre que supongan una disminución de al menos un 15% de emisiones de CO_2 mediante la adopción de alguna medida subvencionable, podrán obtener una ayuda de un 25% de la inversión subvencionable con un máximo de 12.000 euros por vivienda o local.

10.- Tipología Especial

Programa dirigido a la rehabilitación de edificios residenciales de tipología especial ya sea de corrala, o bien edificaciones tradicionales, que presenten un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico en la Comunidad de Madrid.

Se financia la rehabilitación de corralas o edificaciones tradicionales, con antigüedad de más de 50 años, en las que se podrán obtener una ayuda del 25% de la inversión subvencionable, con un máximo de 10.000 euros por vivienda, para poder acometer las obras de rehabilitación hasta el grado de integral.

Las ayudas relativas a la rehabilitación integral de edificios rurales tradicionales serán de aplicación únicamente en municipios con menos de 10.000 habitantes. Las ayudas económicas previstas serán compatibles con otras disposiciones de incentivo y fomento a la rehabilitación promovidas por la Comunidad de Madrid siempre que no tengan el mismo objeto. También serán compatibles con

las ayudas económicas de otras Administraciones así como con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora del PEVR, siempre que se cumplan los requisitos que en ellas se establezcan y no se establezca expresamente lo contrario en la disposición correspondiente.

Melilla	
Alquiler	Ayuda al esfuerzo económico a los inquilinos

1.- Ayuda al esfuerzo económico a los inquilinos

La Ciudad Autónoma de Melilla otorga ayudas al arrendamiento de viviendas, dirigidas a solicitantes con ingresos ponderados inferiores a 700 euros mensuales, pudiendo alcanzar la ayuda hasta un 90% del alquiler, con límite de 350 euros mensuales.

La subvención consiste en la diferencia que exista entre la parte de la renta que deberá abonar el solicitante, según sus ingresos familiares ponderados, y el importe real de aquella con el límite de subvención mensual que se fija en la siguiente tabla:

Ingresos familiares ponderados (IFP) en euros	Ingresos mensuales mínimos destinados al alquiler (En % IFP)	Subvención máxima mensual
De 0 a 200	8 %	350
De 200,01 a 300	10 %	350
De 300,01 a 400	12 %	350
De 400,01 a 500	15 %	300
De 500,01 a 600	18 %	275
De 600,01 a 700	20 %	250

En todo caso el solicitante deberá abonar como mínimo, con independencia de sus ingresos familiares, el 5% del importe del alquiler.

Murcia	
Alquiler	Ayudas a propietarios de viviendas con destino a alquiler
	Ayuda al esfuerzo económico a los inquilinos
Rehabilitación	Subvención para proyectos técnicos de rehabilitación
	Instalación de dispositivos de domótica

1.- Ayudas a propietarios de viviendas con destino a alquiler

Podrán ser beneficiarios de las ayudas los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas con destino a alquiler de Régimen especial y general y de alojamientos para colectivos vulnerables de iniciativa privada, según el PEVR, y las personas físicas propietarias de viviendas libres desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario, que las destinen a arrendamiento en los plazos legalmente establecidos o por un mínimo de 5 años.

La ayuda consistirá en el pago del 75% del coste de un seguro por impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos, con una duración de 2 años consecutivos como máximo, siempre que durante el segundo año se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial, y con un máximo de 400 euros al año.

La solicitud de la subvención se realizará previa presentación de contrato de arrendamiento, liquidado de impuestos, y la documentación acreditativa de haber constituido el seguro de impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos, así como de su pago y justificación documental de que la vivienda libre se encuentra desocupada al menos 3 meses antes de la firma del contrato de arrendamiento. Se aportarán a tal efecto las facturas de los consumos de agua y energía eléctrica correspondientes a este período.

2.- Ayuda al esfuerzo económico a los inquilinos

Se trata de una subvención cuya cuantía será el 10% de la renta anual, con un máximo de 840 euros, que podrá alcanzar el 20%, con un máximo de 1.780 euros, cuando todos los miembros de la unidad familiar acrediten haber agotado el subsidio de desempleo, con una duración máxima de 2 años.

3.- Subvención para proyectos técnicos de rehabilitación

Se subvencionará el 75% de los honorarios técnicos de redacción del proyecto de rehabilitación, incluido el IVA, con un máximo de 1.000 euros, siempre que éste sea necesario para la actuación según la normativa aplicable.

4.- Instalación de dispositivos de domótica

Se trata de una subvención para la instalación de dispositivos que permitan la domotización de viviendas, tales como la gestión de instalaciones eléctricas, de climatización, suministros de agua y gas, sistemas de protección como alarmas de presencia, alertas de incendios o rotura de instalaciones, sistemas de apertura y cierre automático de ventanas o persianas u otros dispositivos, sistemas de alerta médica, u otras similares.

Los beneficiarios podrán ser personas físicas propietarias o inquilinos con autorización del propietario, que tengan movilidad reducida, sean dependientes, discapacitados motores o sensoriales, o las familias que las tengan a su cargo, que precisen la adaptación de su vivienda a sus circunstancias personales.

Los ingresos familiares, de las personas físicas beneficiarias de las ayudas, no podrán exceder de 6,5 veces IPREM.

La vivienda deberá estar destinada a domicilio habitual y permanente del beneficiario.

Las ayudas consistirán en una subvención del 75% del presupuesto protegido de las obras o instalaciones a realizar con un máximo de 4.000 euros por vivienda. El presupuesto protegido será el coste total de las obras, que incluirá el presupuesto de contrata de las mismas y el IVA correspondiente.

Comunidad Valenciana	
Venta	Ayudas a promotores de viviendas en arrendamiento con opción de compra
Alquiler	Seguro para viviendas ofrecidas en arrendamiento a la Red de Mediación
Rehabilitación	Ayudas a la reedificación
Renovación	Ayudas a las Áreas de Renovación Urbana (ARU)

1.- Ayudas a los promotores de viviendas en arrendamiento con opción de compra

Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento a 10 años con opción de compra, podrán optar complementariamente a las ayudas al promotor de viviendas en arrendamiento establecidas por el PEVR y, con cargo a los presupuestos de la Generalitat, a una subvención cuya cuantía será de 90 euros/m^2 útil por el primer contrato de opción de compra por vivienda.

Se trata de una subvención para la deducción del precio a satisfacer por el inquilino que ejercite la opción de compra en concepto de pagos parciales adelantados, sea como mínimo del 50% de los alquileres satisfechos.

2.- Seguro para las viviendas ofrecidas en arrendamiento a través de la Red de mediación, Agencia Valenciana de Alquiler

Aquellas personas físicas, propietarias de viviendas desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario, que las ofrezcan a la Red de mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, para destinarlas al arrendamiento por un mínimo de 5 años, podrán ser beneficiarias, durante un periodo de hasta 2 años y para un máximo de 5 viviendas por propietario, de un seguro por impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos.

Los promotores de viviendas en arrendamiento podrán ser beneficiarios del seguro, siempre que las ofrezcan a la Red de mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, y que se trate de expedientes calificados según el PEVR.

3.- Ayudas a la reedificación

Se entiende por reedificación la demolición y sustitución completa de un edificio en ámbitos de ARIS o de Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana (PPRU), cuando no sea posible o

adecuado llevar a cabo intervenciones de rehabilitación. A los efectos de la obtención de la financiación, los edificios objeto de una actuación de reedificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Condiciones urbanísticas.

Encontrarse en la situación legal de ruina, y que el edificio se encuentre inscrito en el Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

b) Condiciones de la edificación.

Las viviendas del edificio estarán por debajo de los niveles mínimos de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en del Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

Asimismo, la mayor parte de las viviendas estará en situación de agotamiento de sus estructuras y elementos básicos, siendo necesarias demoliciones generalizadas e importantes, acreditando estos extremos, en su caso, mediante el informe de conservación del edificio.

c) Condiciones de acceso a las ayudas.

El edificio objeto de reedificación deberá tener una antigüedad superior a 40 años y al menos un 70% de la superficie útil existente, y la resultante de la reedificación, deberá destinarse a uso residencial.

La intervención garantizará el realojo de los usuarios de las viviendas, de acuerdo con la legislación vigente.

d) Condiciones de exclusión.

Será motivo de exclusión de las ayudas cuando sea manifiesto el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

Asimismo, se excluirán aquellos inmuebles que no cumplan con las condiciones urbanísticas para la edificación.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas las personas físicas o jurídicas, los promotores públicos o privados.

La ayuda consiste en una subvención de carácter objetivo al promotor de las actuaciones de nueva construcción, complementaria a las ayudas al promotor establecidas para vivienda protegida, que se establece en la cuantía de 5.000 euros por vivienda calificada de vivienda protegida destinada a arrendamiento, y en la cuantía de 2.000 euros por vivienda calificada de vivienda protegida destinada a venta.

Las ayudas establecidas son incompatibles con las previstas para actuaciones de rehabilitación en ARIS y PPRU.

4.- Ayudas para Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el PEVR, previo cumplimiento de las condiciones establecidas con las siguientes cuantías:

1. Para la sustitución de los edificios de viviendas se establece una subvención por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido de las viviendas protegidas renovadas, con el límite de 30.000 euros por vivienda, no aplicable a nuevas edificaciones que no sean de sustitución. El presupuesto protegido incluirá el coste de la urbanización y el de los realojos.

2. Para la rehabilitación de edificios de viviendas incluidas en un Área de Renovación Urbana se aplicarán las ayudas establecidas para los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplíen el número de las preexistentes en el ARU podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general para cada tipología.

Navarra y País Vasco

En estas dos Comunidades Autónomas existe un único régimen autonómico de ayudas a la vivienda, al no estar incluidos estos dos territorios en los Planes Estatales de Vivienda, por motivo del Convenio y Concierto económico en materia de fiscalidad y gasto público, que tienen reconocidos.

En ambas Comunidades Autónomas se ha aprobado normativa propia sobre los derechos y las limitaciones para la percepción de las ayudas para el acceso a la vivienda de los ciudadanos que residen en estas Comunidades.

Navarra

El Plan de Vivienda en Navarra tiene como marco la Ley de la Comunidad Autónoma de Navarra 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la vivienda en Navarra.

Se consideran actuaciones protegibles por las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, entre otras:

a) La adquisición, promoción y urbanización de suelo destinado a viviendas protegidas.

b) La adquisición de suelo con destino a la promoción de viviendas en régimen de alquiler con limitación de precio máximo de renta.

c) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, en venta o arrendamiento.

d) La rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales.

e) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por la Administración Foral.

f) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, ahorro energético y de arquitectura bioclimática.

g) La compraventa de viviendas usadas, siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio tasado.

h) La adecuación de viviendas en materia de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

La construcción de viviendas protegidas, así como la rehabilitación protegida de viviendas, deberá realizarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y el planeamiento que resulten aplicables, previa obtención de las correspondientes licencias municipales y demás autorizaciones administrativas.

Las ayudas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda protegida, que legal o reglamentariamente se establezcan, se encuadrarán en las siguientes modalidades:

a) Concesión de préstamos cualificados por parte de Entidades financieras al promotor, al adquirente o al adjudicatario, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.

b) Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

c) Subvenciones a fondo perdido.

d) Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.

e) Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

f) Cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de las actuaciones protegibles.

Ayudas en Navarra

Las ayudas para facilitar el acceso a la vivienda son las siguientes:

Navarra	
Promoción	Promoción de viviendas destinadas al alquiler
	Promotores para uso propio
	Ayudas a la arquitectura residencial bioclimática
	Apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 65 años o con minusvalías
Adquirentes	Subvención para la adquisición de vivienda protegida
	Apartamentos con servicios comunes
	Compra y alquiler de vivienda de integración social
Alquiler	Arrendatarios de viviendas de protección oficial
	Programa de alquiler joven
	Alquiler de vivienda de integración social
	Arrendamiento intermediado a través de sociedad instrumental
Rehabilitación	Rehabilitación de viviendas para uso propio
	Reforma de viviendas
	Rehabilitación de edificios y viviendas destinadas a alquiler
	Rehabilitación de viviendas en zonas afectadas por catástrofes naturales
	Subvenciones a la adquisición de viviendas para su posterior rehabilitación
	Subvenciones a la rehabilitación de las Viviendas de Integración Social
Renovación	Subvenciones para demoliciones

1.- Promoción de viviendas destinadas al alquiler

Con el objeto de apoyar la promoción de viviendas destinadas al alquiler se preven ayudas tanto a los promotores como a los arrendatarios con menor capacidad económica. Estas ayudas se regulan en la Ley Foral 8/2004 de 24 de junio, y el Decreto Foral 4/2006 de 9 de enero.

Se podrán conceder las siguientes ayudas:

a) Subvenciones a los promotores de Viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento, conforme a los siguientes porcentajes:

Vivienda de Protección Oficial de Régimen general con opción de compra o derecho de adquisición preferente, al 15%.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen general sin opción de compra o derecho de adquisición preferente, al 5%.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial con opción de compra o derecho de adquisición preferente, al 25%.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen especial sin opción de compra o derecho de adquisición preferente, al 15%.

La cuantía de la subvención se obtendrá aplicando los porcentajes señalados al precio de venta de la vivienda y al precio protegible del garaje y los trasteros vinculados en el momento de la solicitud de calificación provisional.

Los porcentajes descritos se incrementarán en 2 puntos porcentuales más cuando se trate de viviendas acogidas a programas de Alquiler Joven reconocidos por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Los promotores de Viviendas de Protección Oficial destinadas al arrendamiento que opten por no acogerse a la subsidiación del préstamo cualificado podrán obtener las siguientes subvenciones:

- En el caso de Viviendas de Protección Oficial en Régimen general, el 4% del precio máximo de venta vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional de la vivienda, garajes y trasteros vinculados.

- En el caso de Viviendas de Protección Oficial en Régimen especial, el 8% del precio máximo de venta vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional de la vivienda, garajes y trasteros vinculados. La opción por esta subvención deberá manifestarse en el momento de solicitar la calificación provisional, e implica la renuncia a la subsidiación del préstamo.

b) Subsidiación.

El Gobierno de Navarra subsidiará los préstamos cualificados concedidos a promotores de Viviendas de Protección Oficial para arrendamiento en función del régimen de las viviendas:

- En promociones de Viviendas de Protección Oficial en Régimen especial con destino al arrendamiento, el tipo de interés subsidiado será el 3% TAE. La subsidiación se prolongará durante los 20 primeros años del período de amortización.

- En promociones de Viviendas de Protección Oficial en Régimen general con destino al arrendamiento, el tipo de interés subsidiado será el 4% TAE. La subsidiación se prolongará durante los 15 primeros años del período de amortización.

El tipo de interés subsidiado para los préstamos otorgados por entidades de crédito públicas y privadas en actuaciones acogidas a programas de Integración social será fijado por Decreto Foral.

2.- Promotores para uso propio

Para las actuaciones que se acojan a este Programa, la superficie útil de las viviendas computable no excederá de 90 m², salvo en el caso de las viviendas reservadas a familias numerosas, cuya superficie útil computable a efectos de subvención será de 120 m² en Viviendas de Protección Oficial y de 140 m² en viviendas de Precio tasado o pactado. La superficie real podrá ser superior a la computable a efectos de subvención cuando así lo permita la normativa aplicable.

Las subvenciones se devengarán en función de los niveles de ingresos familiares ponderados de los solicitantes, expresados en número de veces IPREM,

Las cuantías de las subvenciones, según tramos de ingresos familiares ponderados, serán las siguientes, expresadas en porcentajes sobre el precio de venta o adjudicación de viviendas, garajes y trasteros anejos:

	Hasta 1,5 IPREM	De 1,5 hasta 2,5 IPREM	De 2,5 a 3,5 IPREM
Vivienda de Protección Oficial	16 %	13 %	8 %
Vivienda de Precio Tasado o pactado	6 %	4 %	2 %

Cuando las viviendas unifamiliares cuenten con superficies construidas susceptibles de utilización como garaje y otras destinadas a trasteros u otros anejos que formen, entre todas ellas, un solo espacio por ser contiguas y sin separación física entre sí, obtendrán la subvención correspondiente a los garajes de 14 m².

Además, si la superficie total de dicho espacio no supera los 45 m², obtendrán otra subvención por el importe que correspondería a un trastero por la superficie que exceda de 30 m².
Los locales no utilizables legalmente como garajes que excedan de la dimensión máxima de 15 m² admisible para trasteros serán considerados, a estos efectos, como otros anejos, sin derecho a subvención.

En las promociones individuales en uso propio, se aplicarán los mismos porcentajes sobre el coste total de viviendas, garajes y trasteros anejos.

3.- Ayudas a la arquitectura residencial bioclimática

El Gobierno de Navarra fomentará la aplicación de los principios de la arquitectura bioclimática en la edificación residencial, con arreglo a las disponibilidades presupuestarias y a la normativa aplicable. La obtención de ayudas a la arquitectura residencial bioclimática requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que el edificio a subvencionar esté acogido al régimen de Viviendas de Protección Oficial o de Precio Tasado.

b) Que se construya:

- En suelo originariamente público y en cuya adjudicación se hayan tenido en cuenta condicionantes bioclimáticos, a partir del estudio técnico que previamente a la adjudicación haya llevado a cabo el Gobierno de Navarra o el promotor público cedente de suelo.

- En suelo originariamente público cedido directamente a empresas instrumentales.

- En aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.1. b) de la Ley Foral 14/2000, de 29 de diciembre, por la que se regula el proceso de enajenación del área afectada por el planeamiento sectorial de incidencia supramunicipal de Sarriguren[151].

- Que en el proyecto que se presente a calificación provisional se ponga de manifiesto que el coste imputable a la mejora bioclimática respecto de las condiciones de obligado cumplimiento iguala o excede el importe de la subvención.

Los costes subvencionables son los correspondientes a los siguientes conceptos:

[151] Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal "Ecociudad de Sarriguren" en el área metropolitana de Pamplona, promovido por el Departamento de Innovación, Empresa y Empleo a través de NASUINSA.

1) Medidas de aislamiento térmico superiores a lo que establece la normativa básica obligatoria.

2) Sobrecostes por colocación de dobles ventanas o de acristalamientos de dos lunas, separadas por cámara de aire de espesor igual o superior a 12 milímetros, respecto de los acristalamientos de dos lunas separados por cámaras de menor espesor.

3) Sobrecostes derivados de la introducción de carpinterías exteriores con rotura de puente térmico.

4) Instalación de colectores de energía solar para calentamiento de agua caliente sanitaria y/o calefacción.

5) Preinstalación dentro del edificio para el mismo fin del apartado 4).

6) Colocación de persianas con lamas que incorporen aislamiento térmico.

7) Colocación de persianas de lamas orientables para lograr un oscurecimiento pleno.

8) Instalación de miradores orientados para la captación de energía solar.

9) Instalación de sensores de movimiento de iluminación de elementos comunes.

Para las ayudas a la arquitectura residencial bioclimática, los solicitantes podrán acceder a una subvención, no deducible del precio de venta o adjudicación, equivalente al 5% del módulo ponderado aplicable en el momento de la solicitud de calificación provisional por cada metro cuadrado útil de vivienda, sin computar los anejos.

Asimismo se subvencionará, con los mismos requisitos y en cuantía igual a la establecida en el número anterior por cada metro cuadrado útil de vivienda, las actuaciones en edificios residenciales en Navarra que lleven a cabo Sociedades instrumentales para sufragar el exceso de coste por la incorporación de unidades de obra dirigidas al fomento del bioclimatismo.

4.- Apartamentos protegidos en alquiler destinados a personas mayores de 65 años o con minusvalías

Los edificios que se construyan para destinarlos en régimen de alquiler a personas mayores de 65 años o con minusvalías, cuyas viviendas se califiquen en los Regímenes especial o general de Protección Oficial, podrán ser objeto de las siguientes ayudas:

a) Financiación cualificada, en las condiciones fijadas para cada caso, en función del acogimiento, bien al Régimen general, bien al especial, aplicada a la superficie útil.

b) Subsidiación del tipo de interés, de tal modo que prestatario abone el 4% TAE. anual en Régimen general durante los 15 primeros años del periodo de amortización, y el 3% durante 20 años en caso de Régimen especial.

c) Subvención al promotor. El importe de la subvención equivaldrá al 25% del precio máximo a que hubieran podido venderse las viviendas en el momento de solicitar la calificación provisional en Régimen especial. Si la promoción se acoge al Régimen general, el porcentaje será del 15% de dicho precio.

Cuando el promotor renuncie a la subsidiación del préstamo, el importe de la subvención será del 8% del precio máximo al que hubieran podido venderse los apartamentos en el momento de la solicitud de la calificación provisional en caso de Régimen especial, o del 4% en caso de Régimen general.

5.- Subvenciones a adquirentes y adjudicatarios en primera transmisión y promotores para uso propio

Las ayudas a los adquirentes y adjudicatarios en primera trasmisión y promotores para uso propio podrán ser:

a) Préstamos cualificados para vivienda protegida.

Tendrán la consideración de préstamos cualificados los que autorice el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para financiar actuaciones en materia de vivienda protegida y actuaciones protegibles, con o sin subsidiación.

La cuantía máxima de los préstamos cualificados será equivalente al 80% del precio máximo de venta de las viviendas protegidas en primera transmisión, incluyendo garajes y trasteros vinculados en su caso, así como otros locales vinculados en el caso de viviendas unifamiliares.

El plazo de amortización podrá ser de hasta 35 años, añadidos, en su caso, a un período de carencia de hasta 3 años desde la formalización del préstamo al promotor.

El importe de las anualidades de amortización de capital e interés a pagar a la entidad de crédito para los préstamos subsidiables será constante.

El tipo de interés efectivo máximo vigente en el primer año para cada uno de los préstamos concedidos será el resultado del cálculo mensual conforme a la siguiente fórmula: El 80% del promedio de los 6 últimos meses conocidos del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado y publicado por el Banco de España, ponderando el doble del valor correspondiente a los dos últimos de entre dichos meses, en caso de que este tipo de referencia sea inferior al dato de referencia interbancaria a un año más 0,25 puntos.

El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario de viviendas protegidas podrá otorgarse en las siguientes modalidades:

- De forma directa.

- Mediante subrogación del adquirente o adjudicatario en las obligaciones de pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor.

b) Subsidios a préstamos cualificados.

La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales de Navarra, de una parte del importe que el beneficiario de la subsidiación debe abonar a dicha entidad por efecto de la amortización del préstamo formalizado. Dicha parte consistirá en la diferencia entre dicho pago al tipo de interés efectivo fijado en los correspondientes convenios suscritos entre el Gobierno de Navarra y las Entidades de crédito correspondientes y el pago que hubiera correspondido al tipo de interés subsidiado aplicable, entendido siempre como tipo efectivo.

El plazo de subsidiación de los préstamos para régimen de alquiler protegido se extenderá hasta el final del período de amortización del préstamo, siempre que no se supere un período máximo de 20 años en actuaciones protegibles relativas a VPO de Régimen especial y de 15 años en otras actuaciones protegibles.

c) Subvenciones para facilitar el acceso a la vivienda a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas protegidas.

Las cuantías de las subvenciones, en función de los tramos de ingresos de los adquirentes, serán las siguientes:

	Hasta 1,5 IPREM	De 1,5 hasta 2,5 IPREM	De 2,5 a 3,5 IPREM
Vivienda de Protección Oficial	16 %	13 %	8 %
Vivienda de Precio Tasado o Pactado	6 %	4 %	2 %

6.- Apartamentos con servicios comunes

Los adquirentes de apartamentos en promociones dotadas de servicios comunes para mayores de 65 años y para personas con minusvalías, cuyos ingresos familiares ponderados no superen 3,5 veces IPREM podrán acogerse a subvenciones por importe equivalente al 20% del precio máximo al que hubieran podido venderse si se hubiesen calificado como VPO de Régimen general, aplicado a los metros cuadrados de superficie útil de apartamento más la parte proporcional de los destinados a los servicios comunes.

Podrán establecerse límites mínimos de renta. Las condiciones técnicas y constructivas exigibles a estas promociones de apartamentos dotados de servicios comunes serán las aplicables a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen general.

Se podrán incluir en el concepto de servicios comunes los de cocina o preparación de alimentos, comedor, biblioteca, sala de reuniones, área de esparcimiento, dispensario, aparcamiento y otros, en la medida en que el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda las considere adecuadas y proporcionadas.

7.- Compra y alquiler de Vivienda de integración social

El Gobierno de Navarra, a través del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, otorgará a los adquirentes o adjudicatarios de Vivienda de Integración Social las siguientes subvenciones:

a) El 30% del precio de compra de la vivienda usada sin anejos.

b) En el caso de que el adquirente posea, además, unos ingresos familiares ponderados inferiores a 1 vez IPREM, la subvención ascenderá al 45%.

Se otorgará una subvención equivalente al 35% del precio de compra de la vivienda usada sin anejos a los entes sin ánimo de lucro que adquieran una vivienda usada destinada al alquiler a

personas que participen en programas o actuaciones de integración social de las entidades locales o del Gobierno de Navarra.

Si el ente sin ánimo de lucro destina la Vivienda de Integración Social al alquiler para personas que posean ingresos familiares ponderados inferiores a 1 vez IPREM, la subvención se elevará hasta el 60% del precio de compra de la vivienda.

El Gobierno de Navarra, a través del Instituto Navarro de Bienestar Social, podrá hacerse cargo de los gastos derivados de la escrituración, anotación registral, transmisión de la propiedad y apertura de préstamo hipotecario, en su caso, de la Vivienda de Integración Social, así como de los gastos ocasionados por la firma de los contratos de suministros de servicios hasta un importe máximo equivalente al 10% del precio de compra de la vivienda.

8.- Arrendatarios de Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial

Los arrendatarios de viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente para arrendamiento en Régimen especial que hayan suscrito un contrato de arrendamiento podrán obtener subvenciones, en función de sus ingresos familiares ponderados.

Las subvenciones a arrendatarios, en porcentaje sobre el total de la renta mensual por arrendamiento que corresponda, serán las recogidas en la siguiente tabla:

- Ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 1,4 veces IPREM: 25%.
- Ingresos familiares ponderados entre 1,4 y 1 veces IPREM: 50%.
- Ingresos familiares ponderados menores que 1 vez IPREM: 75%.

- Víctimas de violencia de género durante el primer año de alquiler: 90%.
- Víctimas de violencia de género, durante el segundo año de alquiler: 75%.

9.- Programa de alquiler joven

Los programas de Alquiler joven podrán ser reconocidos como tales por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. Que ninguno de los solicitantes haya cumplido 35 años en el momento de la solicitud.

2. Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 75 m^2 cuadrados útiles.

3. Que el número de miembros de la unidad familiar del solicitante no exceda de 4.

4. Que la renta inicial anual no supere el 5% del precio de venta máximo a que hubieran podido venderse en segunda transmisión las viviendas y sus anejos si se hubieran calificado para venta en Régimen general de Protección Oficial.

10.- Alquiler de Vivienda de integración social

La ayuda se tramitará a través de las entidades sin ánimo de lucro que tengan firmado convenio con el Gobierno de Navarra.

Los beneficiarios deberán estar incluidos en programas o actuaciones de integración social, disponer de ingresos familiares inferiores a 1,7 veces IPREM, no disponer de otra vivienda o haberla trasmitido en los últimos 5 años, cumplir el resto de requisitos de acceso a vivienda protegida, residir ininterrumpidamente en Navarra al menos durante los 3 últimos años.

Se fijan precios máximos en compra y alquiler. En alquiler, la renta mensual máxima será de 4,66 euros/m^2, que además no superará el 5% del precio de compra más el coste de rehabilitación. Las viviendas deberán pertenecer a las entidades sin ánimo de lucro.

Ayudas a la adquisición de las viviendas, para beneficiarios hasta 1 vez IPREM, hasta el 45% de la vivienda sin anejos. Para beneficiarios hasta 1,7 veces IPREM, hasta el 30% de la vivienda sin anejos. Además se podrá subvencionar hasta el 10% de los gastos derivados de escrituras, registro, etc. La subvención podrá alcanzar el 60% del precio de la vivienda a la entidad promotora de vivienda de alquiler social para alquiler.

Si se rehabilita la vivienda adquirida, con presupuesto superior a 4.000 euros, e inferior al 50% del precio de compra, las ayudas serán del 50% del coste de la rehabilitación necesaria, y se podrán subvencionar los honorarios de proyecto y tasas de licencia.

11.- Arrendamiento intermediado a través de sociedad instrumental

La Sociedad pública VINSA, u otra sociedad instrumental a la que el Gobierno de Navarra encomiende esta tarea, gestionará las viviendas en alquiler conforme a los siguientes criterios:

- Podrán acceder a esta bolsa de alquiler las viviendas usadas con cédula de habitabilidad que hayan permanecido vacías durante más de un año antes de la correspondiente solicitud. Asimismo,

podrán acceder a esta bolsa de alquiler las viviendas protegidas que los propietarios de las mismas ofrezcan a la sociedad instrumental.

- Transcurrido el plazo establecido, la sociedad instrumental devolverá la vivienda a su propietario en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos, excepto cuando el propietario manifieste su conformidad respecto a la aceptación del inquilino.

- La sociedad instrumental abonará al propietario el precio que con él haya pactado de alquiler de la vivienda durante el periodo de 5 años y 6 meses, o durante el período mínimo a que obligue la legislación sobre arrendamientos urbanos incrementado en 6 meses, asumiendo el pago de la Contribución Territorial Urbana. El precio no podrá superar el que resulte de las tasaciones sobre precios de mercado cuando se trate de viviendas libres, ni el precio máximo legal en el caso de las viviendas protegidas.

- La Sociedad instrumental arrendará la vivienda a precio no superior al establecido para Viviendas de Protección Oficial a solicitantes con ingresos familiares ponderados inferiores a 3,5 veces IPREM y cuyas partes generales de bases imponibles, sumadas a sus rentas exentas, superen los 3.000 euros anuales, y que cuenten con 2 años de antigüedad en el empadronamiento en cualquier municipio de Navarra.

El Gobierno de Navarra abonará a la sociedad instrumental las cantidades que se prevean en la encomienda de gestión para compensar la diferencia entre el precio de mercado y el máximo establecido para las viviendas de alquiler de Protección Oficial en Régimen general, así como las cantidades descontadas a los arrendatarios por los siguientes conceptos:

- La subvención que, en su caso, les corresponda.

- El importe de las reparaciones precisas para entregar la vivienda al propietario en el estado en que la cedió o, en su caso, el coste del correspondiente seguro.

El propietario podrá encomendar a la sociedad instrumental obras de rehabilitación, reparación, mantenimiento o mejora de la vivienda por importe superior a 12.000 euros, de modo que la vivienda alcance los niveles medios de calidad técnicamente aceptados.

En este caso, la cesión a favor de la sociedad instrumental deberá prolongarse durante al menos 10 años y 6 meses a partir del final de la obra de rehabilitación, cuya ejecución no excederá de un año. La sociedad descontará el importe de la rehabilitación de los pagos al propietario.

Rehabilitación

El presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación incluye el precio de las obras que vayan a realizarse, los honorarios de profesionales por el proyecto y la dirección de obra, y las tasas de licencia municipal de obra, así como los costes de modificación del planeamiento urbanístico en su caso.

Además de la rehabilitación de viviendas propiamente dicha, las actuaciones protegibles de rehabilitación de áreas urbanas podrán incluir, en particular:

- Obras complementarias.

- Adquisiciones de edificios y viviendas para rehabilitar o para demoler con el fin de obtener espacios libres, así como renuncias, explícitas o implícitas, al aprovechamiento que derive de las edificaciones a derribar, y las compensaciones correspondientes.

El presupuesto protegible será determinado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en función de las condiciones establecidas, y de la valoración de calidades y precios medios en obras de la misma naturaleza.

Sólo podrán incluirse como actuaciones protegibles de rehabilitación aquéllas cuyo presupuesto protegible no exceda de las siguientes cuantías por metro cuadrado de superficie útil:

- 1,3 veces el módulo ponderado vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

- 0,52 veces el módulo ponderado vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional por metro cuadrado de superficie útil de anejos y otros locales.

La cuantía de las subvenciones para rehabilitación se calculará conforme a un porcentaje del coste real. No podrá superar el presupuesto protegible determinado en el acto de calificación provisional, excepto cuando las condiciones del beneficiario se modifiquen por cambio de promotor durante la tramitación del expediente.

12.- Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas

Son ayudas con el objetivo de fomentar la rehabilitación de edificios y viviendas mediante la concesión de subvenciones a promotores de actuaciones protegibles de rehabilitación, reguladas en

la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, el Decreto Foral 4/2006, de 9 de Enero, y la Ley Foral 6/2009 de 5 de junio.

La vivienda debe destinarse a residencia habitual y permanente. El edificio debe tener más de 12 años. El presupuesto debe superar los 4.000 euros/vivienda. Las obras que supongan una mejora de la eficiencia energética, recibirán una ayuda adicional del 5% (en forma de deducción fiscal).

Las obras en la envolvente térmica del edificio (fachada, tejado y porche) que supongan una aumento de los niveles de aislamiento térmico, recibirán una ayuda del 40% del presupuesto protegible, con un máximo de 5.000 euros por vivienda.

Las rehabilitaciones que supongan la instalación de domótica, recibirán una ayuda del 40% del presupuesto, con un máximo de 1.500 euros por vivienda.

Las obras no pueden haber comenzado y se deben ejecutar en un plazo máximo de 36 meses. Se pueden solicitar préstamos cualificados a partir de 6.000 euros (deducida la subvención).

Una vez acreditada la terminación de las obras de rehabilitación protegida, el Gobierno de Navarra abonará las subvenciones correspondientes, conforme a los siguientes porcentajes aplicados al presupuesto protegible:

Ingresos familiares ponderados Nº veces IPREM	% de subvención
Hasta 2,5 veces	11% en edificios de menos de 50 años y más de 15 22% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz eliminando barreras arquitectónicas, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años 50% en Proyectos de Intervención Global de áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 2,5 y 3 veces	9% en edificios de menos de 50 años y más de 15 18% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 3 y 3,5 veces	79% en edificios de menos de 50 años y más de 15 14% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de áreas de Rehabilitación Preferente
Familias numerosas	Un 3% en el caso de Régimen general y un 6% en el de las de Régimen especial, además de la subvención que corresponda en aplicación de lo previsto en los restantes apartados del presente cuadro, si se destina a uso propio

La renta considerada a estos efectos será equivalente a la suma de la parte general de la base imponible del solicitante de la última anualidad cuyo plazo de declaración para el IRPF haya concluido y las rentas exentas de tributación. Dicha renta deberá superar, en todo caso, la décima parte del presupuesto protegible. A los efectos previstos en el presente artículo, el límite del presupuesto subvencionable será del 65% del módulo ponderado aplicable multiplicado por la

superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 120 m^2, y sin superar en ningún caso el presupuesto protegible.

Las subvenciones a comunidades de vecinos por supresión de barreras arquitectónicas que afecte a elementos comunes del edificio se otorgarán conforme a los siguientes criterios:

Comunidad de vecinos	% de subvención
Con implantación de ascensor en edificios que carecían del mismo y adaptación completa a la normativa específica	45% sobre presupuesto protegible
Con destino a adquisición de superficies de local imprescindibles para implantar ascensor	45% sobre precio de compra, o bien el 80% del módulo ponderado multiplicado por el número de m^2 construidos cuya adquisición sea imprescindible para instalarlo, si esta última cuantía fuera menor
En edificios de 50 o más años de antigüedad que ya contaban con ascensor, con adaptación completa a la normativa específica	40%
En edificios de más de 15 años y menos de 50 que ya contaban con ascensor, con adaptación completa a la normativa específica	37%
En edificios de 50 o más años que no contaban con ascensor, sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación	35%
En edificios de 15 a 50 años que no contaban con ascensor, sin adaptación completa a la normativa específica y justificando la imposibilidad o grave dificultad de la adaptación	33%

13.- Ayudas para reforma en viviendas

Se subvencionarán las obras de reforma de cocina y baños, y la sustitución de carpintería interior y pavimentos o suelos de las viviendas que vayan a constituir o constituyan el domicilio habitual y permanente de sus ocupantes, cuando no formen parte de una obra de rehabilitación de la vivienda.

Dirigidas a propietarios de viviendas situadas en Navarra con una antigüedad mínima de 12 años que constituyan domicilio habitual.

Las ayudas se conceden con independencia del nivel de renta de los solicitantes.

Deben comprender alguna de los siguientes trabajos: albañilería, fontanería, electricidad, escayola, cambio de pavimentos o revestimientos, cambio de sanitarios, bañeras/duchas y mobiliario de cocina y baño que requieran instalación fija.

La obra a realizar debe tener un presupuesto mínimo de 4.000 euros y la ayuda máxima será del 20% del presupuesto con un máximo de 3.000 euros con independencia del nivel de renta del solicitante.

Estas ayudas tienen una vigencia actualmente hasta el 31 de diciembre de 2011.

Áreas de Rehabilitación

A los efectos de percepción de beneficios establecidos se podrán declarar Áreas de Rehabilitación Preferente. Los criterios que regirán para la determinación de estas Áreas serán:

a) Ubicarse en zonas consolidadas por la edificación hace más de 50 años que cuenten con planeamiento urbanístico adecuado, que podrá ser un Plan Especial de Protección y/o Reforma Interior o, si se trata de municipios menores de 3.000 habitantes, el propio Plan General Municipal, siempre que las determinaciones del mismo para estas áreas estén pormenorizadas de un modo equivalente al de los citados planes especiales.

b) Contar con ordenanza municipal especifica de apoyo a la rehabilitación en vigor.

Podrán ser declarados Áreas de Rehabilitación Preferente los centros históricos y conjuntos edificados en los que esté en vigor un Plan Especial de Protección y/o Reforma Interior que afecte a centros históricos o conjuntos continuos de edificaciones en los que más del 70% de los edificios tenga una antigüedad superior a 50 años. Este porcentaje se elevará al 90% de los edificios cuando se trate de conjuntos dispersos de edificaciones tradicionales rurales. La declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente requerirá, en su caso, informe previo de la Oficina de Rehabilitación en cuyo ámbito queden ubicadas. Será necesario, asimismo, que exista una ordenanza municipal de ayudas específicas a la rehabilitación de estas áreas, con una dotación presupuestaria no inferior al 2% del módulo ponderado aplicable por habitante del área y año.

La Administración Foral de Navarra podrá establecer convenios de colaboración o cooperación con los Ayuntamientos que hayan declarado o estén tramitando la declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente. En el marco de estos convenios podrán preverse subvenciones para financiar la redacción de Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior que afecten a dichas áreas, en la cuantía y condiciones previstas por el acuerdo correspondiente.

Cuando en zonas delimitadas dentro de Áreas de Rehabilitación Preferente se contemplen Proyectos de Intervención Global, el Gobierno de Navarra podrá sufragar parte del coste de estos últimos a los Ayuntamientos o a las sociedades instrumentales que los elaboren, en la cuantía y condiciones que deriven del correspondiente convenio.

Las rehabilitaciones o renovaciones de edificios completos incluidos en Proyectos de Intervención Global podrán acceder a las siguientes subvenciones:

a) Hasta el 80% del módulo ponderado por metro cuadrado útil cuando se trate de edificios completos de viviendas cuyos promotores sean Administraciones públicas o sociedades instrumentales, siempre que se limite el precio de venta en primera y posteriores transmisiones al precio máximo previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Narrara por metro cuadrado útil para las viviendas de Precio pactado y se establezcan derechos de tanteo y retracto sobre tales transmisiones a favor de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, del Ayuntamiento en que se ubique la promoción o de las sociedades instrumentales respectivas. Esta condición no será aplicable en caso de permuta por otras fincas ubicadas en el área afectada por el proyecto de intervención global.

b) Hasta el 20% de los presupuestos de contrata y de honorarios de proyecto y dirección de obra, para edificios que vayan a destinarse a uso dotacional, obras de urbanización interior, adecuación de espacios libres, aparcamientos para residentes y mobiliario urbano, así como a los honorarios de gestión de la intervención global.

La suma de los presupuestos de contrata y de los honorarios derivados de dichos Proyectos de Intervención Global no podrá superar la suma de los presupuestos previstos para las actuaciones de edificación residencial en obras de rehabilitación u obras nuevas.

El precio de venta por metro cuadrado útil de estas viviendas en primeras y posteriores transmisiones durante 30 años a partir de la fecha de terminación de las obras no será superior al precio máximo por metro cuadrado útil de las Viviendas de Precio Pactado.

14.- Subvenciones para rehabilitación de edificios y viviendas destinadas a alquiler

Los promotores de rehabilitación cuyas viviendas se cedan en arrendamiento podrán acceder a las siguientes subvenciones:

En Áreas de Rehabilitación Preferente si la edificación tiene más de 50 años y la renta anual no excede del 7,5 del módulo sin ponderar por m^2 de superficie útil de la vivienda	40% siempre que no exceda del 26% del módulo ponderado multiplicado por la superficie útil de la vivienda hasta un mínimo de 120 m^2
En edificios y viviendas de 50 años o más, si el alquiler anual no excede del 6% del módulo sin ponderar por m^2 de superficie útil, en cualquiera de los tres casos siguientes: - Que se haya adjudicado mediante convocatoria pública con baremo aprobado por el departamento de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Vivienda al conceder la calificación provisional - Que se instrumente a través de la bolsa de vivienda en alquiler - Que se acredite la vigencia de contrato de arrendamiento anterior al 9 de mayo de 1985	22% siempre que no exceda el 14% sobre el precitado módulo (máximo 120 m^2)
Cuando no se dé ninguno de los tres casos citados en esta casilla	14% siempre que no exceda el 12% sobre el precitado módulo (máximo 120 m^2)
En edificios y viviendas de menos de 50 años, en los mismos tres casos citados en la casilla anterior	11% siempre que no exceda el 12% sobre el precitado módulo (máximo 120 m^2)
Cuando no se dé ninguno de los tres casos citados en la casilla anterior	7% siempre que no exceda el 12% sobre el precitado módulo (máximo 120 m^2)

Las viviendas arrendadas deberán permanecer en este régimen durante al menos 5 años de arrendamiento efectivo. Si se desocupan, el promotor podrá optar entre alquilarlas de nuevo, devolver la subvención o inscribirse en el Registro de la sociedad pública foral gestora de la bolsa de alquiler.

Los promotores públicos que arrienden viviendas rehabilitadas dentro de los 10 años siguientes a la calificación definitiva de rehabilitación podrán percibir una subvención igual al importe del alquiler, siempre que su precio anual por metro cuadrado útil de vivienda no exceda del 3% del módulo ponderado aplicable y los ingresos familiares ponderados del arrendatario sean inferiores a 1,4 veces IPREM.

15.- Subvenciones complementarias para rehabilitación de viviendas situadas en zonas afectadas por catástrofes naturales

Las viviendas situadas en localidades que el Gobierno de Navarra declare afectadas por catástrofes naturales y que se acojan al régimen de apoyo a la rehabilitación de viviendas en el plazo de 1 año a partir de la declaración obtendrán una subvención complementaria por el importe de los honorarios facultativos que devenguen el proyecto y la dirección de las correspondientes obras, siempre que los ingresos familiares ponderados de los afectados no excedan de 3,5 veces IPREM.

16.- Subvenciones a la adquisición de viviendas para su posterior rehabilitación

Las actuaciones protegibles de adquisición de viviendas podrán incluir la adquisición del edificio o vivienda para ser rehabilitados, siempre que las obras calificadas provisionalmente como rehabilitación protegida se inicien dentro de 1 año a contar desde la fecha de la escritura pública de la adquisición del edificio o vivienda.

La suma de los precios de adquisición del edificio o vivienda, de los costes de las obras de rehabilitación y del precio de venta del edificio o vivienda rehabilitada no superará las siguientes cantidades por metro cuadrado de superficie útil de vivienda:

- 1,3 veces el módulo ponderado aplicable.

- En caso de que existan anejos a las viviendas, 0,52 veces el módulo por metro cuadrado de superficie útil de anejo correspondiente a la fecha de solicitud de calificación provisional del expediente, siempre que el presupuesto protegible de rehabilitación sea superior a 15.000 euros por vivienda.

Los compradores o promotores para uso propio de adquisición de viviendas para su rehabilitación podrán obtener las siguientes cuantías de subvención, según sus ingresos familiares ponderados:

Número de veces IPREM	Porcentaje
Menos de 1,5	14 %
De 1,5 a 2,5	10 %
De 2,5 a 3,5	6 %

Estos porcentajes de subvención se aplicarán sobre el precio que conste en los contratos de compraventa de vivienda rehabilitada, o bien a la suma del precio de compra y del presupuesto protegible de la obra de rehabilitación, cuando se trate de promotores para uso propio.

Las superficies máximas, a efectos de cálculo de estas ayudas, serán de 90 m² útiles por vivienda y 45 m² útiles por anejos de cualquier clase. Cuando se trate de unidades familiares de 5 o más miembros, la superficie máxima de vivienda será de 120 m² útiles.

La adquisición de un edificio o vivienda para su posterior rehabilitación y alquiler se subvencionará en cuantía equivalente al 12% de la suma de los importes del valor de adquisición de la vivienda y del presupuesto protegible de la obra de rehabilitación, con los límites previstos, y siempre que la renta anual por metro cuadrado útil de vivienda sea inferior al 7,8% del módulo sin ponderar vigente en el momento de la formalización del contrato.

17.- Subvenciones a la rehabilitación de las Viviendas de Integración Social

Durante un plazo de 5 años a partir de la fecha de adquisición de la vivienda, sea cual sea la antigüedad de la misma, la subvención otorgada corresponderá a la prevista para los edificios de más de 50 años.

Los adquirentes de Viviendas de Integración Social tendrán derecho a percibir una subvención equivalente al 50% del coste de la rehabilitación que se considere necesaria para dotar a dichas viviendas de condiciones adecuadas a las circunstancias de dichos adquirentes. A estos efectos, en ningún caso se podrán requerir ingresos mínimos.

El presupuesto protegible deberá ser igual o superior a 4.000 euros e inferior al 50% del precio de compra de la vivienda. Esta ayuda será incompatible con cualesquiera otras del Gobierno de Navarra para rehabilitación.

El Gobierno de Navarra, a través del Instituto Navarro de Bienestar Social, podrá subvencionar los honorarios del proyecto y la licencia de obra del Ayuntamiento para la rehabilitación de las viviendas, hasta un máximo del 10% del coste total de la rehabilitación, para la parte de obra que no sea objeto de subvención ordinaria de rehabilitación de vivienda.

Los préstamos para estas actuaciones de rehabilitación deberán reunir las características exigidas con las siguientes especificaciones:

- Las cuantías de los préstamos podrán alcanzar la totalidad del presupuesto protegible, excluido el importe de la subvención.

- Los plazos de amortización abarcarán un mínimo de 5 y un máximo de 35 años, con un máximo de 30 meses de carencia.

- Los préstamos serán garantizados en la forma que exijan las entidades de crédito prestamistas.

Los promotores de las actuaciones protegibles podrán solicitar préstamos cualificados de las entidades de crédito cuando el presupuesto protegible que corresponda financiar al solicitante, descontada la subvención, exceda de 6.000 euros por vivienda.

18.- Subvenciones para demoliciones

Podrán concederse subvención para la adquisición de edificaciones en Áreas de Rehabilitación Preferente cuando su destino sea la demolición, por encontrarse fuera de ordenación o para lograr una mejora de las condiciones de habitabilidad en edificios o entornos urbanos degradados.

Serán beneficiarias de esta subvención las personas físicas o jurídicas titulares del derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente que asuman los costes de la demolición y renuncien, explícita o implícitamente, al aprovechamiento urbanístico de las edificaciones a demoler.

La base computable a efectos de determinación de la cantidad subvencionada estará constituida por el coste de demolición y la valoración de dicha renuncia.

La cuantía de la subvención será del 25% del módulo ponderado vigente multiplicado por la superficie construida que se suprima si la actuación protegible se lleva a cabo en un centro histórico que haya sido declarado Área de Rehabilitación Preferente, siempre que el planeamiento impida su reedificación.

Cuando la demolición afecte a edificaciones de más de 50 años en centros históricos que no hayan sido declarados Áreas de Rehabilitación Preferente, el porcentaje descenderá al 20%.

País Vasco

La actuación del Gobierno Vasco en el ámbito de la política de vivienda tiene como marco el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, cuyos ejes estratégicos se enumeran a continuación:

Eje 1. Favorecer el acceso a la vivienda orientando los recursos preferentemente al alquiler.

En términos operativos se traduce en que, como mínimo, el 40% de las nuevas Viviendas de Protección Pública que se promuevan durante la vigencia del Plan sean en régimen de alquiler. Se trabajará asimismo para promover la oferta de viviendas de particulares en alquiler, proponiendo además medidas fiscales orientadas a mejorar el tratamiento del alquiler.

Eje 2. Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana.

Para ello se van a definir actuaciones de intervención prioritaria, que se va a acompañar del diseño un nuevo sistema de ayudas vinculado a programas estratégicos y la estructuración de una red de intervención en matera de rehabilitación y regeneración que cubra toda la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Eje 3. Promover una política activa de gestión de suelo.

Resulta imprescindible poner en marcha actuaciones que mejoren la transparencia y la información sobre el suelo disponible entre todos los agentes, así como desarrollar mecanismos que favorezcan la obtención de suelo y agilicen los trámites pertinentes para la edificación de vivienda protegida.

Eje 4. Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda.

Las actuaciones que engloba este eje van dirigidas a reestructurar el entramado societario del sector de la vivienda para lograr sinergias y ganar en eficiencia, y estructurar un Servicio Vasco de Vivienda que sea referente en la gestión de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.

Eje 5. Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda.

Acelerar los procesos de avance hacia la administración electrónica, articular un nuevo modelo de relación con la Administración local, modernizar los instrumentos de atención a los ciudadanos y profundizar en la evaluación de la política de vivienda y suelo.

Régimen de las viviendas protegidas

El marco legal de las viviendas protegidas se desarrolla en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, de régimen jurídico de Viviendas de Protección Pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y la Orden de 1 de agosto de 2004, por la que se modifica la Orden de 25 de agosto 2003, del Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de Viviendas de Protección Oficial.

Las medidas financieras para la compra de vivienda se desarrollan en la Orden de 21 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Actuaciones protegibles

Las actuaciones protegibles serán las siguientes:

a) La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como Viviendas de Protección Pública, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.

b) La adquisición de Vivienda de Protección Pública, la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de Viviendas de Protección Pública edificadas en derecho de superficie y la adquisición de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas) y el alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).

c) El arrendamiento protegido de vivienda, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, así como la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

d) La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

e) La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de Vivienda de Protección Pública.

f) Puesta en alquiler de viviendas vacías – Programa "Bizigune".

g) La promoción y construcción de alojamientos dotacionales.

h) La ejecución de proyectos piloto para la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en las zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

Estas actuaciones se desarrollarán mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Los beneficiarios de estas actuaciones tendrán derecho a las siguientes ayudas:

Financiación cualificada

1. Préstamos cualificados concedidos por los Establecimientos de crédito en el ámbito de los Convenios suscritos por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con los mismos, o concertados.

2. Descuentos bancarios de certificaciones de obra de Establecimientos de crédito. A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario aquellas en las que un Establecimiento de crédito anticipa al constructor el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

Ayudas económicas directas

1. Son subvenciones a fondo perdido, otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, entrega de proyecto o en cualquier otra forma que se determine.

2. Subsidiación total o parcial por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

3. La financiación cualificada y la subsidiación, en su caso, se concederá en atención a las circunstancias personales del solicitante, por lo que su subrogación a favor de terceros requerirá autorización administrativa previa de la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda, que conllevará en todo caso la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario.

Características de los préstamos cualificados

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas:

1. Serán concedidos por Establecimientos de crédito que hayan suscrito Convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

2. Será necesaria la autorización previa e individualizada de cada préstamo por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales con carácter previo a la formalización en escritura pública o póliza intervenida del citado préstamo.

3. El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será fijado por Decreto del Gobierno Vasco.

4. Las cuotas comprensivas de amortización e intereses del establecimiento de crédito serán constantes (sistema francés), y se devengarán mensualmente, con independencia de su sistema de pago.

Subsidiación del préstamo cualificado

1. El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados y las líneas de descuento de certificaciones de obra, en la cuantía necesaria para que el tipo resultante, que se entenderá siempre como tipo efectivo, sea el establecido para el beneficiario en cada caso.

2. El sistema de subsidiación de tipos de interés presentará la siguiente operativa:

a. El cálculo de mensualidades para el beneficiario de amortización del principal e intereses, se realizará por el sistema de amortización francés (amortización progresiva con intereses vencidos) al tipo de interés subsidiado en cada caso, y con pagos mensuales constantes.

b. La mensualidad así calculada surge de la agregación de dos componentes: pago de intereses producidos en el período, de un lado, y la amortización progresiva de parte del préstamo recibido, de otro.

c. Los intereses de cada período para el establecimiento de crédito, se determinarán sobre el capital pendiente de amortizar (capital vivo), calculados al tipo de interés vigente en cada período.

d. La subsidiación de intereses por parte del Gobierno Vasco consistirá en el pago a cada Establecimiento de crédito de la diferencia existente en cada período de liquidación mensual entre los intereses devengados por el capital pendiente de amortizar al tipo de Convenio (el tipo fijo inicial del primer año o el tipo variable revisable) y los intereses liquidados, al tipo efectivo subsidiado, al beneficiario.

e. En el caso de líneas de descuento de certificaciones de obras la operativa es exactamente la misma por la financiación concedida, con liquidaciones mensuales de intereses, durante la vida temporal de la línea, no realizándose en ningún caso descuentos al tirón o descuento anticipado de intereses. El período de duración de la subsidiación será el determinado para cada figura protegible.

f. El Gobierno vasco subsidiará también los tipos de interés derivados de préstamos, que reuniendo las características previstas, pudieran concertar personas jurídicas mercantiles participadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma cuyo objeto social coincida con sus políticas públicas de Vivienda de Protección Oficial con Entidades de crédito en condiciones distintas de las acordadas en los convenios.

g. En el supuesto de que el tipo de interés acordado fuese mayor que el contemplado en el convenio en vigor suscrito por los establecimientos de crédito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se subsidiará la diferencia entre este último y el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

En el caso de que fuese menor, se subsidiará la diferencia que el acordado alcance respecto el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

Ayudas en el País Vasco

Las ayudas para facilitar el acceso a la vivienda son las siguientes:

País Vasco	
Promoción	Ayudas a la promoción de VPO de Régimen general para venta
	Ayudas a la promoción de viviendas para arrendamiento protegido
	Promoción de alojamientos dotacionales
Adquirentes	Ayudas a la compra de VPP
	Ayudas a la compra de vivienda libre y usada
	Ayudas a la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de VPP en derecho de superficie
Alquiler	Ayudas a la adquisición para su puesta en arrendamiento
	Programa de Vivienda Vacía "Bizigune"
Rehabilitación	Rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en medios rurales
	Rehabilitación de viviendas. Integrada y Aislada
Suelo	Ayudas financieras para suelo y urbanización dirigidas a promotoras
Otros	Medidas financieras sobre accesibilidad
	Medidas financieras destinadas a Ayuntamientos

1.- Ayudas a la promoción de VPO de Régimen general para venta

De acuerdo con la Orden de 7 de noviembre de 2008, serán actuaciones protegibles la promoción de Vivienda de Protección Oficial para venta, incluyendo tanto promoción de vivienda nueva como la promoción mediante la rehabilitación.

Modalidades de ayudas.

Se podrán conceder los tipos de ayudas siguientes:

a) Préstamos cualificados

b) Descuentos bancarios

2.- Ayudas a la promoción de viviendas para arrendamiento protegido

Se establecen las siguientes ayudas a la promoción para arrendamiento protegido:

a) Préstamo cualificado.

La cuantía máxima será el resultado de descontar al precio máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de Vivienda de Protección Oficial, el importe de las subvenciones a fondo perdido que puedan obtenerse en aplicación de la correspondiente Orden.

En el caso de promoción de VPO de Régimen especial la cuantía del préstamo cualificado podrá ser del 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos previsto en la normativa reguladora para tales viviendas.

b) Descuento bancario.

Además de los préstamos al promotor, los Establecimientos de crédito y los promotores podrán convenir operaciones de descuento bancario, en beneficio de los constructores adjudicatarios de obra, de las certificaciones de obra que se presenten para su descuento por los citados constructores, en las condiciones pactadas en el Convenio suscrito con los Establecimientos de crédito. La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario, y su plazo máximo de duración será de 3 años desde su formalización.

c) Subsidiación del tipo de interés.

En el supuesto de promoción de viviendas sociales, para su posterior enajenación a un tercero, que sea el que destine las viviendas a arrendamiento protegido, con renta de Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial, el tipo de interés subsidiado será del cero por ciento, O%, a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de 20 años.

En el supuesto de promoción de viviendas para su destino a arrendamiento a 15 años como mínimo, con rentas de VPO de Régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para VPO de Régimen general (opción que deberá hacerse de modo excluyente), el tipo de interés subsidiado será del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado con el límite máximo de 20 años.

Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, y en el supuesto de líneas de descuento de

certificaciones de obra durante toda su vigencia, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

d) Subvenciones. Se podrán conceder subvenciones por los siguientes conceptos:

Asistencia técnica y costes vinculados a la urbanización para la promoción de VPO para arrendamiento. Esta subvención podrá alcanzar hasta el 100% del coste total de la asistencia técnica, considerando como tal los costes de redacción del proyecto de edificación y proyecto de urbanización, y de la dirección e inspección de la obra.

Podrá alcanzar hasta el 100% de los costes de urbanización, en todo caso IVA y otros impuestos excluidos. Ambos conceptos con un límite de 3.000 euros máximo por vivienda.

3.- Promoción de alojamientos dotacionales

Se entenderá como actuación protegible la promoción por parte de una persona jurídica de carácter público, de forma directa o indirecta, de alojamientos dotacionales, en suelo de titularidad pública.

Estos alojamientos se destinarán a su uso temporal para colectivos de especial necesidad y reunirán los requisitos establecidos tanto en la Disposición Adicional Novena de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y desarrollados en su respectiva normativa como en la Disposición Adicional Tercera y Cuarta del Decreto 39/2008 sobre el régimen jurídico de Viviendas de Protección Pública (VPP), y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

a) Préstamo cualificado.

La cuantía máxima para la financiación cualificada será del 100% del coste de construcción de los alojamientos y de los gastos correspondientes a honorarios técnicos relativos tanto a la redacción del proyecto como a la dirección e inspección de las obras, todo ello con un límite máximo de 75.000 euros por alojamiento.

No serán objeto de financiación los costes de construcción de los anejos, ni los gastos correspondientes al IVA o cualquier otro impuesto.

El plazo máximo de amortización será de 30 años, más 3 años de carencia opcional.

Las cuotas comprensivas de la amortización e intereses del Establecimiento de crédito serán constantes y se devengarán mensualmente, con independencia de su pago.

b) Subsidiación del tipo de interés.

En los supuestos de promoción de alojamientos dotacionales de tipo B el tipo de interés subsidiado será del cero por ciento, 0%, a lo largo de los 10 primeros años de la vida del préstamo cualificado y del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) durante los años 11 al 20.

c) Subvenciones.

Las subvenciones para la promoción de alojamientos dotacionales ascenderán como máximo a:

a) Promoción de alojamientos tipo A: 3.000 euros por alojamiento.

b) Promoción de alojamientos tipo B: 40.000 euros por alojamiento.

4.- Ayudas a la compra de VPP

Según la Orden de 21 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de medidas financieras para compra de vivienda, las actuaciones protegidas a las que se destinan las medidas financieras son:

Préstamos cualificados para la compra de Vivienda de Protección Pública (VPP).

Tanto en primera como en segundas y posteriores transmisiones la compra de Vivienda de Protección Pública por parte de personas físicas podrá ser objeto de financiación cualificada, consistente en un préstamo hipotecario sobre la vivienda, concertado con las entidades de crédito que hayan suscrito el convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La cuantía máxima de préstamo será el precio de venta sin IVA de la vivienda y anejos vinculados. En el caso de anejos no vinculados la cuantía máxima será del 30% del precio de venta sin IVA. El plazo de amortización será de 20, 25, 30, ó 35 años, incluidos 3 años de carencia opcional. El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será el fijado en el Decreto 628/2009, de 22 de diciembre, de colaboración financiera entre las Entidades de crédito, y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.

El tipo de interés a partir del primer año es variable y se revisará en los términos regulados en el convenio de colaboración financiera.

5.- Compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de VPP edificadas en derecho de superficie

Se podrán obtener préstamos cualificados para la compra de la propiedad del suelo por parte de titulares de Viviendas de Protección Pública edificadas en derecho de superficie.

La compra de la propiedad del suelo por parte de los titulares de viviendas de protección pública edificadas en derecho de superficie podrá ser objeto de financiación cualificada, consistente en un préstamo preferentemente hipotecario concertado con aquellas Entidades de crédito que hayan suscrito el Convenio de colaboración financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma de País Vasco.

La cuantía máxima ascenderá al 100% del precio de venta de la propiedad del suelo, más los gastos e impuestos necesarios para su formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

6.- Compra de vivienda libre usada

Se podrán obtener subvenciones a fondo perdido para la compra de vivienda libre usada.

1.- La compra de vivienda libre usada podrá ser objeto de subvenciones a fondo perdido siempre y cuando se ubique:

a) En Municipios del anexo I de la Orden de 21 de octubre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de medidas financieras para compra de vivienda.

b) En Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS), entendiendo como tales las Áreas de Rehabilitación Integrada declaradas y las Áreas Degradadas reconocidas de los municipios relacionados el listado del anexo II de la citada Orden.

2.- Se considera vivienda libre usada aquella que tenga como transmitente a persona distinta a su promotor o que, aun siéndolo, tenga lugar una vez terminada la edificación y tras su utilización ininterrumpida por plazo de 2 años por sus propietarios, titulares de derechos reales de goce o disfrute o arrendatarios sin opción de compra, siempre que, además, el adquirente sea persona distinta de la que utilizó la vivienda durante el referido plazo.

3.– La cuantía de la subvención a fondo perdido se calculará sobre el valor de tasación, salvo que el precio de venta sea menor, en cuyo caso se calculará según éste, siendo los porcentajes los siguientes:

Con carácter general: 5%.

– En el caso de viviendas situadas en Áreas de Rehabilitación Integrada o de unidades convivenciales cuyos integrantes tengan una edad inferior a 35 años: 6%.

– En el caso de unidades convivenciales de 5 o más miembros: 6%, más 600 euros por cada hijo a partir del tercero, incluido éste.

En todo caso dicha cuantía no podrá exceder de los siguientes topes máximos en función de los ingresos ponderados:

Ingresos ponderados (euros)	Tope General (euros)	Tope viviendas sitas en ARI o menores de 35 años (euros)	Tope unidades convivenciales de 5 o más miembros (euros)
Hasta 21.000	7.935	9.015	10.098
Desde 21.001 hasta 33.000	3.606	4.329	4.684

Siendo el valor de tasación y precios máximos los siguientes:

- Municipios del anexo I de la Orden de 21 de octubre de 2010: 2.184 euros/m^2 (máximo 200.000 euros).

- Áreas de Rehabilitación Integrada declaradas y las Áreas Degradadas reconocidas de los municipios relacionados el listado del anexo II de la citada Orden: 2.525 euros/m^2 (máximo 230.000 euros).

El valor para los anejos vinculados en ambos casos: 589 euros/m^2.

6.- Ayudas a la adquisición para su puesta en arrendamiento

Se entenderá como actuación protegible la adquisición de viviendas, para su puesta en arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 15 o de 50 años, a contar desde la presentación del primer contrato de arrendamiento para su visado. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

a) Préstamo cualificado.

1.- La cuantía máxima será el resultado de descontar al precio máximo de venta de viviendas y anejos, según lo previsto en la normativa reguladora de los precios máximos de VPO, el importe de las subvenciones a fondo perdido que puedan obtenerse en aplicación de la correspondiente Orden.

2.- Las características del préstamo serán las descritas anteriormente, excepto en lo que se refiere al límite de disposición que será de hasta el 100%.

b) Subsidiación del tipo de interés.

1.- En el supuesto de adquisición de viviendas para su destino a arrendamiento a 15 años como mínimo, con renta de VPO de Régimen especial o que no superen el 75% de las previstas para VPO de Régimen general (opción que deberá hacerse de modo excluyente), el tipo de interés subsidiado será del 1% efectivo anual (0,99% nominal con vencimientos mensuales) a lo largo de toda la vida del préstamo cualificado, con el límite máximo de 20 años.

2.- Dicha subsidiación se extenderá, en el caso de préstamos cualificados tanto durante el período de carencia como durante el de amortización, y en el su puesto de líneas de descuento de certificaciones de obra durante toda su vigencia, siempre que se mantenga el destino de las viviendas y se cumplan las condiciones señaladas en la normativa.

c) Subvenciones. Los incentivos a la adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido ascenderán a las siguientes cuantías:

a) Adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido, excepto la adquisición de viviendas sociales:

– Renta de VPO de Régimen general. En alquiler a 15 años, como mínimo: 10.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años, como mínimo: 20.000 euros por vivienda.

– Renta de VPO de Régimen especial, o que no superen el 75% de las previstas para VPO de Régimen general, opción que deberá hacerse de modo excluyente. En alquiler a 15 años, como mínimo: 18.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años, como mínimo: 40.000 euros por vivienda.

b) Adquisición de viviendas sociales para su puesta en arrendamiento protegido con renta de VPO de Régimen especial. En alquiler a 15 años como mínimo: 18.000 euros por vivienda. En alquiler a 50 años como mínimo: 20.000 euros por vivienda.

7.- Programa de Vivienda Vacía "Bizigune"

Regulado en el Decreto 61/2009, de 10 de marzo, modificado por el Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el "Programa de Vivienda Vacía", se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la Sociedad Pública "Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (Visesa).

Para su incorporación y participación en el "Programa de Vivienda Vacía" las viviendas habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Que la renta de mercado tasada por la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A no sea superior a 750 euros al mes. A dicha cuantía podrá incrementarse el correspondiente IPC anual.

La citada renta de mercado podrá ser actualizada mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

b) Que no haya estado ocupada o arrendada a lo largo o durante los 9 meses anteriores a la firma del contrato de inclusión en el Programa de Vivienda Vacía.

Las personas que cedan el uso de las viviendas deshabitadas o vacías a favor de "Visesa", para su posterior alquiler a terceros beneficiarios del Programa, y en los términos y condiciones que al efecto se establezcan, percibirán de la misma las siguientes compensaciones:

– La reforma de la vivienda para hacer posible su habitabilidad durante el tiempo que dure la cesión o, alternativamente, el importe de ayuda económica que se establezca con destino a la reforma directa por parte del cedente y con la misma finalidad. El coste de esta reforma o el importe de la ayuda para la misma no podrá ser superior a 18.000 euros por vivienda.

– Un canon o renta periódica o, en su caso, un importe capitalizado, a calcular en función de los precios medios de mercado sin que, en ningún caso se supere la renta de mercado tasada por Visesa. En este caso podrá tenerse en cuenta el importe de la rehabilitación efectuada.

Las ayudas previstas serán compatibles con cualesquiera otras que pudieran concederse para la misma finalidad. En el caso de concurrencia con otras ayudas, el conjunto de las mismas no podrá superar el coste de las actuaciones subvencionadas. En caso contrario se procederá, previa sustanciación de los trámites oportunos, a la minoración de la ayuda concedida en la cantidad que corresponda.

8.- Rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en medios rurales

Se entenderá como actuación protegible la promoción mediante rehabilitación de viviendas de titularidad pública en suelo igualmente de titularidad pública, situados en zonas rurales con destino a arrendamiento protegido, durante un plazo mínimo de 15 años, a contar desde la fecha de presentación del primer contrato arrendamiento a visado.

Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.

Se podrán conceder subvenciones por los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble, hasta 600 euros/m^2 construido.

b) Gastos de asistencia técnica y honorarios de redacción del proyecto y dirección e inspección de obra, hasta 3.000 euros por vivienda.

En todo caso quedan excluidos el IVA y cualquier otro Impuesto.

9.- Rehabilitación de viviendas. Integrada y aislada

Reguladas por la Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda, Orden de 8 de marzo de 2007, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la orden de 29 de diciembre de 2006 sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda; y Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, con la Corrección de errores del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Ayudas a la rehabilitación aislada de viviendas

Las ayudas se establecen en función del tipo de obra 1,2,3, o 4 que son las que se describen a continuación.

Obras Tipo 1: Obras de adecuación estructural y constructiva **Obras Tipo 2**: Obras de adecuación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas	**Obras Tipo 3**: Obras de adecuación de las viviendas y sus accesos a la normativa vigente sobre discapacitados	**Obras Tipo 4**: Obras de adecuación del acabado general de la edificación y de las viviendas a los principios de la buena construcción
Son obras o instalaciones relacionadas con la resistencia, solidez, firmeza y estabilidad del edificio y obras de adecuación estructural y constructiva para la mejora de la eficiencia energética. En estos tipos se incluirán al menos las obras relacionadas con obras de comunidad: - Rehabilitación de fachadas - Sustitución de carpinterías exteriores - Cubiertas con todos sus elementos - Reforma e instalación de ascensores que se adapte a las posibilidades del edificio y que no cree un itinerario practicable global desde la vía pública - Instalación de fontanería - Instalación de incendios, alarmas, centralitas, redes - Instalaciones de electricidad (adaptación a la normativa vigente) - Redes de saneamiento - Aislamiento térmico y acústico con el fin de adaptar el elemento rehabilitado a los parámetros que exige la normativa vigente - Nuevas instalaciones de calefacción o reformas que supongan una mejora de la eficiencia energética. Obras particulares: - Nuevas instalaciones de calefacción o reformas que supongan una mejora de la eficiencia energética. - Instalaciones de electricidad (adaptación a la normativa vigente) - Conversión de locales en viviendas - Aislamiento térmico y acústico con el fin de adaptar el elemento rehabilitado a los parámetros que exige la normativa vigente	Son obras o instalaciones que supongan la supresión de barreras arquitectónicas a discapacitados físicos o la adaptación para discapacitados sensoriales. En estos tipos se incluirán al menos las obras relacionadas con obras de comunidad: - Instalación de ascensores que supriman todas las barreras arquitectónicas, creando un itinerario practicable global desde la vía pública - Reformas de los accesos desde la vía pública para suprimir barreras arquitectónicas Obras particulares: - Reformas interiores cuyo objetivo es la supresión de barreras arquitectónicas o la adaptación a los discapacitados sensoriales - Reformas de baños para suprimir barreras (sustitución de bañera por ducha)	Son obras de acabado de construcción. En estos tipos se incluirán al menos las obras relacionadas con obras de comunidad: - Arreglos de portal y escaleras - Reformas de instalaciones de electricidad - Reformas de instalaciones de calefacción - Instalaciones de gas Obras particulares: - Reformas interiores de viviendas de albañilería, escayola, carpintería interior, fontanería, reformas de instalaciones de electricidad y calefacción, instalaciones de gas, instalaciones audiovisuales y pintura. - Sustitución de carpinterías exteriores.

No protegidas: Las obras que afecten elementos decorativos u ornamentales o la instalación o reforma de muebles, armarios, espejos, halógenos, electrodomésticos o similares

Ingresos ponderados

Los ingresos ponderados se calculan de la siguiente manera,

Ingresos ponderados (IP) = Ingresos computables x N x A

Se considera que una persona aporta ingresos, es decir, es perceptor, cuando aporta al menos el 20% del total de los ingresos familiares.

"N" coeficiente nº de miembros	"A" coeficiente nº de perceptores
1 miembro: 1,00 2 miembros: 0,95 3 miembros: 0,90 4 miembros: 0,85 5 miembros: 0,75 6 miembros: 0,65 7 miembros: 0,55 Más de 7 miembros: 0,50	1 perceptor: 1,00 2 perceptores 0,90 3 perceptores o más: 0,85

Los porcentajes y cuantías máximas de los beneficiarios serán las siguientes.

Ingresos ponderados	Nº Miembros U. familiar	Tipo de obra		
		Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
Hasta 9.000 euros	3 o menos	20%	25%	7%
	4	25%	30%	10%
	5 o más, o familia numerosa	30%	35%	15%
Desde 9.001 hasta 15.000 euros	3 o menos	15%	20%	5%
	4	20%	25%	7%
	5 o más, o familia numerosa	25%	30%	12%
Desde 15.001 hasta 21.000 euros	3 o menos	10%	15%	2%
	4	15%	20%	5%
	5 o más, o familia numerosa	20%	25%	10%
Cuantía máxima de subvención (euros)		3.850	4.180	1.100

Ayudas a la rehabilitación integrada

Las ayudas se establecen en función del tipo de obra 1,2,3, o 4 que se describen en el apartado anterior, según los ingresos ponderados del apartado anterior.

Los porcentajes y cuantías máximas de los beneficiarios serán las siguientes.

Ingresos ponderados	Nº Miembros U. familiar	Tipo de obra		
		Obras 1 y 2	Obras 3	Obras 4
Hasta 9.000 euros	3 o menos	35%	40%	15%
	4	40%	45%	20%
	5 o más, o familia numerosa	45%	50%	25%
Desde 9.001 hasta 15.000 euros	3 o menos	30%	35%	10%
	4	35%	40%	15%
	5 o más, o familia numerosa	40%	45%	20%
Desde 15.001 hasta 21.000 euros	3 o menos	25%	30%	5%
	4	30%	35%	10%
	5 o más, o familia numerosa	35%	40%	15%
Cuantía máxima de subvención (euros)		5.500	5.940	2.200

Subvenciones para la Rehabilitación de Patrimonio en ARIs y ARDs

Reguladas por la Orden de 2 de mayo de 2007, por la que se regula la concesión de subvenciones para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

Cuantía de las subvenciones.

1. Para las ayudas a la redacción de documentos y levantamientos topográficos:

El Departamento competente en materia de Vivienda podrá conceder una cantidad no superior al 90% del coste neto (impuestos excluidos) de los honorarios de redacción de los documentos

autorizados, pudiendo alcanzar para la elaboración de levantamientos topográficos, el 100% del coste neto (impuestos excluidos).

a) En Cascos Históricos:

a.1. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los trabajos de los Planes Especiales de Rehabilitación, sobre la que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda, será la obtenida mediante la aplicación del siguiente cuadro:

Superficie de actuación (en hectáreas)	Honorarios (euros/Hectárea)
Hasta 5	7.000
Entre 5 y 25	5.000
Más de 25	4.000

a.2. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los trabajos de los Estudios Socio-Urbanísticos, sobre la que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda, sin incluir el IVA, será la resultante de multiplicar por 0,30 los honorarios contemplados en el apartado a.1, con un mínimo de 4.000 euros.

a.3. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los proyectos de obras, sobre los que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda será la obtenida mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$H = 0{,}75 \times P.E.M. \times K$$

Presupuesto de Ejecución Material (en miles de euros)	Coeficiente K
Hasta 30	8,00 %
Entre 30 y 60	7,50 %
Entre 60 y 120	7,00 %
Entre 120 y 300	6,50 %
Entre 300 y 600	6,00 %
Entre 600 y 1.500	5,50 %
Más de 1.500	5,00 %

b) Áreas Residenciales Degradadas:

b.1. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los trabajos de los Estudios Socio-Urbanísticos, sobre la que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento

competente en materia de Vivienda, sin incluir el IVA, será la resultante de multiplicar por 0,30 los honorarios contemplados en el apartado a.1, con un mínimo de 4.000 euros.

b.2. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción del Plan Especial de Rehabilitación será la equivalente a la contemplada en el apartado a.1.

b.3. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los trabajos de los programas estratégicos de rehabilitación o renovación, sobre la que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda, sin incluir el IVA será la resultante de multiplicar por 0,50 los honorarios contemplados en el apartado a.1, con un mínimo de 4.000 euros.

b.4. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los documentos complementarios al Estudio Socio-Urbanístico, autorizados, será la resultante de aplicar 0,25 a la fórmula contemplada en el apartado b.1.

b.5. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los Proyectos de obras, sobre los que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda será la obtenida mediante la aplicación de la misma fórmula empleada en al apartado a.3.

2. En el supuesto de referirse a la ejecución de obras el Departamento competente en materia de Vivienda podrá, sin incluir el IVA será la resultante de multiplicar por 0,30 los honorarios contemplados en el apartado a.1, con un mínimo de 4.000 euros.

a.3. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los proyectos de obras, sobre los que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda será la obtenida mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$H = 0{,}75 \times P.E.M. \times K$$

Presupuesto Ejecución Material (en miles de euros)	Coeficiente K
Hasta 30	8,00 %
Entre 30 y 60	7,50 %
Entre 60 y 120	7,00 %
Entre 120 y 300	6,50 %
Entre 300 y 600	6,00 %
Entre 600 y 1.500	5,50 %
Más de 1.500	5,00 %

b) Áreas Residenciales Degradadas:

b.1. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los trabajos de los Estudios Socio-Urbanísticos, sobre la que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda, sin incluir el IVA, será la resultante de multiplicar por 0,30 los honorarios contemplados en el apartado a.1, con un mínimo de 4.000 euros.

b.2. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción del Plan Especial de Rehabilitación será la equivalente a la contemplada en el apartado a.1.

b.3. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los trabajos de los programas estratégicos de rehabilitación o renovación, sobre la que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda, sin incluir el IVA, será la resultante de multiplicar por 0,50 los honorarios contemplados en el apartado a.1, con un mínimo de 4.000 euros.

b.4. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los documentos complementarios al Estudio Socio-Urbanístico autorizado, será la resultante de aplicar 0,25 a la fórmula contemplada en el apartado b.1.

b.5. La cuantía máxima del coste de los honorarios de redacción de los Proyectos de obras, sobre los que se calculará el porcentaje a aportar por el Departamento competente en materia de Vivienda será la obtenida mediante la aplicación de la misma fórmula empleada en al apartado a.3.

2. En el supuesto de referirse a la ejecución de obras el Departamento competente en materia de Vivienda podrá conceder, una cantidad no superior al 75% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización recogidas en los documentos señalados anteriormente, así como de las intervenciones constructivas de edificios de singularidad arquitectónica y/o construcciones destinadas a albergar equipamientos comunitarios primarios incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

3. En el supuesto de aquellas actuaciones que hayan obtenido a juicio de la Comisión de Valoración una valoración igual o superior a 80 puntos el Departamento competente en materia de Vivienda podrá conceder, una cantidad no superior al 85% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización recogidas en los documentos señalados anteriormente, así como de las intervenciones constructivas de edificios de singularidad arquitectónica y/o construcciones destinadas a albergar equipamientos comunitarios primarios incluidos en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

4. En ningún caso podrá ser subvencionado en base a una misma Orden de convocatoria de ayudas un Ayuntamiento, entidad local menor y/o Sociedad Urbanística de Rehabilitación con una cantidad superior a 1,5 Millones de euros con carácter general y de 2 Millones de euros en el supuesto contemplado en el apartado anterior.

10.- Ayudas financieras para suelo y urbanización dirigidas a promotoras

Reguladas en la Orden de 30 de diciembre de 2002, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.

Tendrán la consideración de actuaciones financiables en materia de suelo con destino preferente a la promoción de viviendas de protección oficial las siguientes:

a) Adquisición onerosa de suelo urbanizado.

b) Urbanización de suelo.

c) Adquisición onerosa e inmediata urbanización de suelo.

La suma total de la operación de adquisición de suelo y costes de la urbanización no podrá superar el máximo total establecido en la legislación vigente en materia de VPO.

El suelo objeto de la financiación cualificada regulada quedará afectado a la promoción preferente de VPO.

Podrán ser beneficiarios de las actuaciones financiables las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, en su condición de promotores.

Se podrán conceder dos tipos de ayudas económicas:

Subsidiación total o parcial por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra, y la concesión de subvenciones dinerarias directas.

a) Préstamo cualificado

La determinación de la financiación al promotor será objeto de Convenio de colaboración al efecto, a suscribir entre el promotor y el Departamento competente en materia de Vivienda. Formalizado

dicho Convenio el promotor podrá acceder al Establecimiento de crédito con objeto de formalizar la financiación.

La cuantía máxima de la línea de descuento será la misma que la establecida como cuantía máxima del préstamo hipotecario. El tipo de interés subsidiado, que se entenderá siempre como efectivo, será el 2% de interés efectivo anual.

La subsidiación de la parte del préstamo o de la línea de descuento correspondiente a actuaciones sobre la superficie adicional edificable se interrumpirá en el momento en que se inicie la construcción de las edificaciones cuyo destino sea diferente al de viviendas de protección oficial y locales de negocio situados en el mismo edificio de éstas ó a equipamientos y dotaciones exigidos por prescripciones urbanísticas.

b) Subvenciones dinerarias

Se podrá subvencionar al promotor por una cuantía máxima del 15% del coste previsto de las actuaciones financiables.

Para acceder a este tipo de ayudas será preciso que la promoción de las viviendas protegidas se desarrolle en derecho de superficie.

11.- Medidas financieras sobre accesibilidad

En el marco normativo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de Presidencia del Gobierno para la Promoción de la Accesibilidad, se regula por la Orden de 3 de septiembre de 2003, por la que se convoca y regula la concesión de subvenciones a Ayuntamientos, otras instituciones menores y Asociaciones privadas sin ánimo de lucro y de utilidad pública para la elaboración de planes de accesibilidad y la ejecución de obras de mejora y la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones. Igualmente determina el plazo y lugar de presentación de esta solicitud de subvenciones.

12.- Medidas financieras destinadas a Ayuntamientos

Medidas financieras referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos con destino a VPO, reguladas por la Orden 29 de diciembre de 2006, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de VPO de Régimen general y de Régimen especial.

Direcciones "web" de información de ayudas

Ministerio

http://www.vivienda.es/es/index.php

Andalucía

http://www.juntadeandalucia.es/viviendayordenaciondelterritorio/www/jsp/estatica.jsp?pma=4&ct=5&e=vivienda/index.html

Aragón

http://www.viviendaragon.org/default.aspx

Asturias

http://www.asturias.es/portal/site/Asturias/menuitem.422074a6333461a7a10a1a8dbb30a0a0/?vgnextoid=1847b8db8222a010VgnVCM100000bb030a0aRCRD

http://www.viviendastur.com

Baleares

http://www.caib.es/govern/organigrama/area.do?lang=ca&coduo=199

Canarias

http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/ayudas.html

Cantabria

http://www.viviendadecantabria.es/Home.aspx

Castilla-La Mancha

http://www.planvclm.es/

Castilla y León

http://www.jcyl.es/web/jcyl/ViviendaUrbanismo/es/Plantilla100/1131979155352/_/_/_

Cataluña

http://www.gencat.cat/habitatge

Ceuta

http://www.ceuta.es/servlet/ContentServer?level=3&isP=TramitesConsejeria&pagename=CeutaAdm%2FPage%2FInfoSeccionAdm&p_pag=ViviendaFomento&cid=1139579354067&p_hC=true

Extremadura

http://fomento.juntaex.es/informacion-ciudadano/vivienda.html

Galicia

http://www.conselleriavivenda.xunta.es/web/igvs

http://www.conselleriavivenda.xunta.es/web/actuamos/130

La Rioja

http://www.larioja.org/npRioja/default/defaultpage.jsp?idtab=24873

Madrid

http://www.madrid.org/cs/Satellite?cid=1142562550162&language=es&pagename=PortalVivienda%2FPage%2FPVIV_listado

Melilla

http://www.emvismesa.es/Public/contenido/pagina.aspx?id=29

Murcia

http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=177&IDTIPO=140&RASTRO=c$m

Navarra

http://www.navarra.es/home_es/Servicios/temas/30/Vivienda-y-Urbanismo

País Vasco

http://www.ej-gv.net/etxebide/html/topics/apuntate/normativa/ambito_vasco_c.htm

C. Valenciana

http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?Nivel=2&Nodo=463&idioma=C

Dirección electrónica de contacto con el autor: publicayudas@vivienda.es

ALGUNAS CONSIDERACIONES FINALES

En relación con el derecho a la vivienda

La actual situación de crisis económica puede provocar una sensación de inestabilidad sobre determinados pilares del llamado "estado del bienestar". Se puede trasladar la idea de que las ayudas a los ciudadanos podrían ser parte del problema de la situación de riesgo financiero del Estado. Sin embargo, el mantenimiento de los derechos de los ciudadanos es una garantía de progreso y desarrollo de la sociedad a medio y largo plazo, y cobra especial relevancia precisamente por esta situación.

Los derechos económicos y sociales, entre los que se encuentra el derecho a la vivienda no deberían quedar relegados. Son una garantía constitucional, y se deberán buscar vías no sólo para evitar su debilitamiento, sino al contrario, para que sean reforzados, precisamente por la situación económica adversa que va a afectar especialmente a aquellos ciudadanos con menos ingresos, más vulnerables socialmente, y que se puedan encontrar con mayores dificultades para acceder a algo tan básico y necesario para el ser humano como un alojamiento con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Analizar las actuales propuestas, estudiar las opciones posibles, como las actualmente en vigor en nuestro país, así como proponer nuevas políticas de vivienda económicamente viables, con criterios de eficacia social, es un mandato constitucional a las Administraciones que obtienen ingresos de los ciudadanos para priorizar, en sus presupuestos, las necesidades más básicas para aquellos con mayores dificultades.

Es evidente que el derecho a la vivienda es un derecho social "en construcción", y que las dificultades económicas exigirán mayor esfuerzo y mayor capacidad de adaptación a la situación actual de las Administraciones, y a sus responsables, para garantizar su implantación y desarrollo en nuestro país. Algunas Comunidades Autónomas han dado pasos en esta dirección, con Decretos que avanzan en el derecho a la vivienda, como Andalucía, Aragón, Cataluña, Castilla-La Mancha o Castilla y León, entre otras. Recientemente, una iniciativa del Gobierno del País Vasco da un paso más en la implantación de este derecho, abriendo la posibilidad a que determinados ciudadanos, en situación de mayor vulnerabilidad, puedan reclamar su ejercicio efectivo judicialmente, cuando la administración competente no les facilite un alojamiento digno y adecuado.

Propuestas

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas se añaden al presente estudio algunas propuestas de carácter general, y otras específicas.

Propuestas de carácter general

Marco normativo básico en política de vivienda

Para poder asegurar una eficiente gestión de los medios que se ponen a disposición de los ciudadanos es preciso mantener unas bases estables, técnicas, mediante la aprobación de normativa de carácter básico, como marco general de referencia en todo el Estado, que faciliten la comprensión tanto de los gestores y agentes, como a los posibles beneficiarios de las ayudas, sobre los requisitos y procedimientos mínimos para su concesión[152].

Tiene especial trascendencia que las normas que desarrollan las CCAA, en materia de vivienda, mantengan un sustrato, o marco de referencia común, que facilite su comprensión a todos los agentes intervinientes, a nivel nacional y europeo, facilite las inversiones públicas o privadas en viviendas protegidas, y garantice unas prestaciones mínimas a todos los ciudadanos.

En el marco de las competencias en política de vivienda, asumidas por las Comunidades Autónomas, se podrían establecer conjuntamente los elementos técnicos básicos que articularan las distintas políticas de vivienda que se vayan a llevar a cabo por las distintas Administraciones. Este marco, referido tanto a las viviendas como a las actuaciones protegidas, debería definir con claridad las limitaciones que con carácter general van a establecerse en la normativa de cada territorio. Acordar las limitaciones de carácter subjetivo a los posibles demandantes de ayudas así como las de carácter objetivo a las viviendas protegidas para que mantengan un común denominador en todo el Estado.

[152] En la Exposición de motivos del PEVR, como objetivo estratégico se plantea: “Desde un punto de vista estructural, establecer unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades”.

Entre las **limitaciones subjetivas** que podrían ser objeto de regulación en ese marco general se podrían considerar, entre otras:

- El procedimiento de cálculo de los ingresos de los posibles beneficiarios.

- El acuerdo de escalar la progresividad de las ayudas a partir de un indicador y con un escalonamiento similar, semejante a lo que se aplica, por ejemplo, en la normativa del IRPF.

Las **limitaciones objetivas** que se consideran básicas serían, entre otras:

- Jurídicas. Destino y ocupación de las viviendas con protección.

- Temporales. Plazos de los distintos regímenes de protección y de las actuaciones protegidas.

- Constructivas. Requisitos mínimos de calidad y superficies máximas y mínimas de las viviendas con protección.

- Económicas.
  - Precio máximo de venta de las viviendas con protección.
  - Posibles incrementos del precio por la ubicación en un Ámbito territorial.
  - Precio máximo en arrendamiento de las viviendas con protección.
  - Precio máximo del suelo para viviendas con protección.

Así, la fijación de un Módulo Básico Estatal, que podrá ser ponderado en los distintos territorios por las CCAA, en función de las distintas dinámicas del mercado residencial por zonas, la baremación de la capacidad económica de los beneficiarios mediante una escala objetiva, la modulación de la vivienda protegida en distintos regímenes de protección, facilitarán la comprensión por la sociedad de las actuaciones que, en el marco de sus competencias, se lleven a cabo en política de vivienda por las distintas Administraciones, y evitarán discordancias, difícilmente explicables, en los precios y condiciones mínimas de acceso.

Ese marco normativo básico se podría aprobar a través de un Órgano multilateral o sectorial, en el que tanto la Administración central como las Comunidades Autónomas, en aplicación de sus competencias, acordasen esas condiciones básicas.

Se considera de especial importancia el acuerdo sobre la limitación del precio máximo de adquisición de suelo para la promoción de viviendas protegidas, por los argumentos expuestos para este apartado, en la página 108 del presente estudio.

Observatorio de ayudas a la vivienda

La creación de un Observatorio de ayudas a la vivienda podría aunar los esfuerzos de las distintas Administraciones, y otros agentes participantes en la política de vivienda, en las labores de información a los ciudadanos sobre los requisitos y características de las distintas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda, y en facilitar estudios y estadísticas sobre los distintos problemas de acceso a la vivienda, entre otras funciones. Se trataría de un organismo que informe sobre las estadísticas de ayudas, evaluación de su impacto y resultados para posibles mejoras, en contacto con organismos similares del resto de países de la Unión Europea.

Facilitaría la elaboración de una base de información común, que permita facilitar una información más eficaz y transparente a los posibles beneficiarios de las ayudas.

Se podría coordinar la publicación y difusión de buenas prácticas en política de ayudas a la vivienda, así como su reconocimiento institucional, y facilitaría el asesoramiento técnico, a distintos niveles de la Administración, sobre la gestión e información de las ayudas.

Propuestas específicas

Fomento de la promoción de nuevas tipologías de viviendas protegidas económicamente mas viables

El coste de repercusión de suelo en las promociones de viviendas representa un porcentaje sobre el precio final que no debería formar parte del plan de viabilidad económica de aquellas viviendas protegidas de marcado carácter social. Ha sido, sin duda, el factor más especulativo, que ha incidido negativamente distorsionando el mercado de la vivienda.

Para reducir este coste, y facilitar la construcción de estas viviendas existen distintas vías.

1.- Desarrollar normativamente las viviendas protegidas construidas en derecho de vuelo, o derecho de superficie, de manera que el suelo se mantenga en el patrimonio de la Administración actuante, y la venta o alquiler de las viviendas se trasmitan con limitación temporal, por ejemplo de 90 años, a los beneficiarios.

2.- Construcción de alojamientos protegidos sobre suelos de equipamientos. Los alojamientos protegidos deberían ser una dotación más, afectos al servicio público, de las distintas administraciones, que pudieran satisfacer la demanda de vivienda temporal, por motivos de urgencia de alojamiento, o para beneficiarios que por sus circunstancias vayan a requerir una ocupación por un periodo inferior al de la vivienda como residencia habitual y permanente.

3.- Viviendas protegidas construidas como infraestructuras de los planes territoriales de ordenación, que el planeamiento permita edificarlas en suelos específicos, programados inicialmente para cubrir esta necesidad social.

4.- Desarrollo de nuevas tipologías de promoción, o de puesta en el mercado, de viviendas protegidas como son la copropiedad, la conversión de viviendas libres existentes, o la tenencia temporal de la propiedad, entre otras.

Buscar vías de participación del sector privado en las ayudas a la vivienda

Posibilidad de incentivos económicos o fiscales a diversos agentes del sector privado que se impliquen en ayudas personales a la vivienda, en especial las que favorezan el acceso en alquiler, además de las tradicionales a la vivienda protegida.

Reforzar las medidas a favor de "Rehabilitar para alquilar"

"Rehabilitar para alquilar" facilita el acceso a la vivienda favoreciendo la ciudad compacta y reutilizable que, además, apoya a las pequeñas y medianas empresas de rehabilitación. Se trata de favorecer que los propietarios del patrimonio inmobiliario obsoleto o desocupado cuenten con incentivos para su rehabilitación, con el fin de ponerlo en alquiler protegido, preferentemente a través de las agencias públicas y programas de alquiler de las distintas administraciones.

Potenciar las ayudas a la inversión por entidades sin ánimo de lucro

Favoreciendo la construcción de viviendas en alquiler para beneficiarios de menos de 2,5 veces IPREM, para su gestión y mantenimiento por las Entidades sin ánimo de lucro, buscando sistemas de gestión, a través de profesionales de la adminsitración de fincas que garanticen su mantenimiento en al menos 25 años, con la posibilidad de venta o renovación posterior.

Impulsar la creación de una red de alojamientos protegidos

Alojamientos construidos para ser puestos a disposición de los Servicios sociales de las distintas Administraciones, promovidos por Organismos públicos y privados. Tienen especial importancia aquellos que se puedan promocionar para colectivos con derechos reconocidos por la Ley de Dependencia, personas mayores de 65 años, o dotaciones de apoyo a la sanidad y la educación. Un paso mas en la consolidación del derecho a la vivienda es propiciando el derecho al alojamiento.

Potenciar la participación de entidades privadas en la promoción del alquiler protegido

Medidas que aseguren la gestión económicamente viable, el mantenimiento y su programación en el tiempo para evitar su caída en desuso.

Vinculación de la política de vivienda con la gestión urbanística

Se propone impulsar la obligatoriedad de incorporar, en la programación urbanística, un cálculo pormenorizado de las necesidades de demanda de viviendas y alojamientos protegidos en cada municipio, con proyección a todos los años de vigencia del Plan a aprobar, incluyendo los cálculos de la viabilidad económica para la furtura construcción de las viviendas y alojamientos que se programen.

Definición de los derechos y obligaciones de los ciudadanos en la rehabilitación de sus viviendas

Con la aprobación del Código Técnico de la Edificación la vivienda protegida deberá contar con los estándares mínimos de calidad que se establecen para cualquier otro tipo de vivienda, si bien es cierto que, para algunos tipos de actuaciones protegidas, sería deseable un desarrollo normativo específico del CTE para adecuarlo a alojamientos protegidos y a las actuaciones de rehabilitación, a fin de lograr una mayor racionalidad y reducción de los costes necesarios para su ejecución.

Se propone avanzar en una regulación general sobre los derechos y obligaciones de los propietarios de viviendas en la conservación y rehabilitación de las mismas, así como una regulación específica para las áreas de rehabilitación y renovación urbana.

ÍNDICE DE LA LEGISLACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE VIVIENDA RELACIONADA CON EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012

Constitución Española

Artículo 47. Página 9.

Artículo 149.1. 8 y 3. Página 302.

Declaración universal de los Derechos humanos

Artículo 25.1. Página 9.

Carta de los derechos fundamentales de la Unión Europea

Artículo 34.3. Página 9.

Carta Social Europea

Artículo 31. Página 9.

Ámbito de las subvenciones

Ley General de Subvenciones, RD. 38/2003, de 17 de diciembre.

Artículo 5.2. Página 229.

Artículos 13 y 14. Página 38.

Artículos 22 y 28. Página 126.

Reglamento de la Ley General de Subvenciones, RD. 887/2006, de 21 de julio.

Artículo 24. Página 40.

Ámbito tributario

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ley 35/2006, de 28 de noviembre.

Artículos 48 y 49. Página 63.

Impuesto sobre el Valor Añadido, Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

Artículo 91.dos.1.6.º. Página 122.

Ley de Economía sostenible, aprobada el 15 de febrero de 2011.

Ámbito urbanístico

Ley del Suelo, RD-L. 2/2008.

Artículo 10 y Disposición transitoria 1ª. Página 35.

Artículos 51 y 53.3. Página 73.

Ámbito de la edificación

Código Técnico de la Edificación, RD. 314/2006, de 17 de marzo.

Ámbito presupuestario

Ley General Presupuestaria, RD. 47/2003, de 26 de noviembre.

Artículos 74.5 y 86.2. (Regla 2ª). Página 138.

Artículo 86.2. (Regla 5ª). Página 276.

Ley General de estabilidad presupuestaria.

Leyes de Presupuestos Generales del Estado para 2009, 2010, 2011.

Ámbito del derecho civil

Código Civil

Artículo 396. Página 77.

Artículos 1.507 al 1.520. Página 69.

Ámbito de los arrendamientos urbanos

Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

Ley Hipotecaria, Texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por ley orgánica 15/2003.

Normativa estatal de Vivienda de aplicación al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Se relaciona a continuación la normativa estatal, en materia de vivienda desde el año 2008, a partir de la aprobación del vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en orden inverso a su aparición.

Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Acuerdo de Consejo de Ministros, de 23 de diciembre de 2010, por el que el MBE, de referencia para la determinación de los precios máximos de venta y alquiler de las viviendas protegidas, se mantendrá durante 2011 en 758 euros/m^2 de superficie útil.

Resolución de 15 de marzo de 2010, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 12 de marzo de 2010, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los Programas 1995 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1998 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 1998-2001, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Resolución de 29 de diciembre de 2009, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de diciembre de 2009, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2010 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012), y se interpreta el punto 6º.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009.

Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/3698/2009, de 30 de noviembre, por la que se fija el volumen máximo de préstamos convenidos a conceder en la anualidad 2010 por las entidades de crédito colaboradoras en la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, por la que se dispone la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio, por la que se hace pública la relación de entidades de crédito relacionadas como colaboradoras, y las calificadas como preferentes, para la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Resolución de 19 de mayo de 2009, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados concedidos en el marco de los Programas 1994 (Plan de Vivienda 1992-1995), Programa 1997 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008, así como se modifican algunas de las características generales de los préstamos convenidos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/1861/2009, de 10 de julio, que establece un plazo complementario a la convocatoria de la Orden VIV/1290/2009, de 20 de mayo.

Orden VIV/1290/2009, de 20 de mayo, sobre convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/440/2009, de 20 de febrero, por la que se amplía el volumen máximo de préstamos convenidos de los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, a conceder por las entidades de crédito en 2009, en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/2668/2006, de 27 de julio, por la que se establecen la composición y el funcionamiento del Consejo del Plan Estatal de Vivienda.

Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

Normativa autonómica de Vivienda desde el 2008 a Enero de 2011

Se relaciona, a continuación, la normativa autonómica en vigor, en materia de vivienda, relacionada en orden inverso a su aparición.

Normativa de vivienda en Andalucía

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Acuerdo de 2 de febrero de 2010, del Consejo de Gobierno, por el que se excepcionan de lo dispuesto en el artículo 32.4 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, determinadas subvenciones que se concedan por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el marco del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Andalucía para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Normativa de vivienda en Aragón

Decreto 207/2010, de 16 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 60/2009, de 14 de abril, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Orden de 26 de abril de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regula el procedimiento telemático de presentación de solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón**.**

Orden de 22 de febrero de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se acuerda la aplicación del régimen transitorio de ayudas para la adquisición en propiedad de las viviendas protegidas de régimen concertado contenido en la disposición transitoria primera, apartado 2 b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

Orden de 3 de junio de 2009, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se regulan los procedimientos de tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012, así como los procedimientos de tramitación de las medidas de los artículos 17 y 18 del Decreto-Ley 1/2009, de 14 de abril, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

Circular de 14 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, sobre la aplicación del artículo 5.1 del Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Decreto 60/2009, de 14 abril, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.

Decreto-Ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Aragón para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Normativa de vivienda en Asturias

Resolución de 29 de diciembre de 2010, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones a la adquisición de vivienda protegida autonómica iniciada para el año 2011.

Resolución de 29 de diciembre de 2010, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones a la adquisición de vivienda protegida autonómica para el año 2011.

Resolución de 29 de diciembre de 2010, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de ayudas económicas estatales y autonómicas destinadas a la rehabilitación de viviendas para el año 2011.

Resolución de 29 de diciembre de 2010, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones al alquiler de vivienda para el año 2011**.**

Resolución de 27 de diciembre de 2010, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se autoriza gasto y se aprueba la convocatoria pública de subvenciones a adquirentes de viviendas protegidas concertadas para el año 2011.

Resolución de 15 de octubre de 2010, de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, relativa a la ponderación de ingresos familiares.

Resolución de 28 de diciembre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones a la adquisición de vivienda protegida autonómica iniciada para el año 2010.

Resolución de 28 de diciembre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones a la adquisición de vivienda protegida autonómica para el año 2010.

Resolución de 28 de diciembre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de ayudas económicas estatales y autonómicas destinadas a la rehabilitación de viviendas para el año 2010.

Resolución de 28 de diciembre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueba la convocatoria pública de subvenciones al alquiler de vivienda para el año 2010**.**

Resolución de 14 de diciembre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se autoriza gasto y se aprueba la convocatoria pública de subvenciones a adquirentes de viviendas protegidas concertadas.

Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se declara que las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal previstas en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, son aplicables a las previstas en el Plan de Vivienda Estatal y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Resolución de 25 de septiembre de 2009, de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, relativa a la ponderación de ingresos familiares.

Resolución de 4 de agosto de 2009, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se aprueban los modelos y se informa de los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente en materia de vivienda para la solicitud de calificación provisional o definitiva.

Resolución de 20 julio de 2009, de la Consejería de la Presidencia, Justicia e Igualdad, por la que se ordena la publicación del Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Resolución de 30 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 70/2008, de 23 de julio, de segunda modificación del Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Decreto 18/2007, de 1 de marzo, de primera modificación del Decreto 11/2006, de 24 de enero, por el que se regulan los precios de venta y renta de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

Resolución de 5 de febrero de 2007, de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social, relativa a la ponderación de ingresos familiares.

Normativa de vivienda en Baleares

Decreto 97/2010, de 30 de julio, por el cual se introducen medidas transitorias en el Plan de Vivienda de las Illes Balears.

Decreto 87/2009, de 4 de diciembre, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears.

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 32/2009, de 29 de mayo, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, que regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears.

Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008-2011 de les Illes Balears.

Normativa de vivienda en Canarias

Orden de 8 de noviembre de 2010, por la que se modifica la Orden de 24 de septiembre de 2009, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Resolución de 17 de mayo de 2010, por la que se modifica la Resolución de 2 de noviembre de 2009, que establece la documentación que habrá de acompañarse a las solicitudes de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, y a las solicitudes de calificación o declaración de actuación protegida, y otras relativas al parque de viviendas ya existente.

Decreto 47/2010, de 6 de mayo, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como otras normas en materia de vivienda.

Decreto 165/2009, de 29 de diciembre, por el que se amplía el plazo de aplicación de las medidas para hacer frente a la coyuntura económica, previstas en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Normativa de vivienda en Cantabria

Orden OBR/7/2010, de 10 de mayo, por la que se regula la organización y el funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden OBR/1/2008, de 8 de enero, por la que se regula la instrucción y resolución del procedimiento para el reconocimiento del derecho a percibir la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes de Cantabria.

Normativa de vivienda en Castilla-La Mancha

Decreto 72/2010, de 25 de mayo, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Orden de 22 de enero de 2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regula el procedimiento de concesión, gestión y justificación de las ayudas previstas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Decreto 173/2009, de 10 de noviembre de 2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012**.**

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 109/2008, de 29 de julio de 2008, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.

Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

Decreto 65/2007, de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Normativa de vivienda en Castilla y León

Orden FOM/867/2010, de 1 de junio, por la que se establece la tramitación de las solicitudes correspondientes a actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Orden FOM/530/2010, de 19 de abril, por la que se convocan ayudas económicas destinadas a jóvenes arrendatarios de vivienda y complemento de la renta básica de emancipación para el año 2010.

Orden FOM/531/2010, de 19 de abril, por la que se convocan ayudas económicas destinadas a arrendatarios de vivienda para el año 2010.

Orden FOM/532/2010, de 19 de abril, por la que se convocan ayudas económicas destinadas a la vivienda rural para el año 2010.

Orden FOM/533/2010, de 19 de abril, por la que se convocan ayudas económicas destinadas a adquirentes de vivienda joven en Castilla y León, previstas en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre.

Orden FOM/534/2010, de 19 de abril, por la que se convocan ayudas económicas destinadas a adquirentes de vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León, previstas en el Decreto 55/2008, de 24 de julio.

Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Castilla y León para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León.

Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para alquiler en Castilla y León.

Normativa de vivienda en Cataluña

Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012.

Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cataluña para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden MAH/194/2008, de 28 de abril, por la que se modifican determinadas previsiones del Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, prorrogado por el Decreto 288/2007, de 24 de diciembre, y se determinan los municipios que se incluyen en las subzonas de la zona geográfica A.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 5065, pàg. 10036, de 7.2.2008).

Normativa de vivienda en Ceuta

Reglamento de desarrollo del plan de vivienda 2009-2012, publicado en el BOCC. el 30 de julio de 2010, y ayudas locales a la adquisición, alquiler y rehabilitación de viviendas y edificios.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Ciudad de Ceuta para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Normativa de vivienda en Extremadura

Decreto 208/2010, de 12 de noviembre, por el que se introducen nuevas medidas y se modifica el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012, aprobado por Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

Decreto 104/2010, de 23 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Demandantes y los procedimientos de sorteo en materia del Plan Especial de Vivienda.

Orden de 5 de abril de 2010, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes y el sorteo de viviendas protegidas financiadas al amparo de Planes Estatales de Vivienda en Extremadura.

Decreto 51/2010, de 5 de marzo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Resolución de 18 de enero de 2010, de la Dirección General de Vivienda, por la que se da publicidad a la actualización de precios máximos de venta o adjudicación de la vivienda de protección pública para el ejercicio 2010.

Decreto 225/2009, de 30 de octubre, por el que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones destinadas al Programa de Rehabilitación de Viviendas de Propiedad Municipal.

Orden de 27 de agosto de 2009, por la que se desarrolla el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2009-2012.

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Extremadura para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.

Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Normativa de vivienda en Galicia

Decreto 84/2010, do 27 de maio, polo que se regula o Programa Aluga, para o fomento do aluguer de vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia.

Decreto 1/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y la adjudicación de las viviendas protegidas, así como de las acogidas a programas de acceso a vivienda con ayudas públicas.

Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012.

Resolución de 3 de julio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Galicia, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de Vivienda de Galicia.

Orde do 26 de decembro de 2007, pola que se regula a xestión da renda básica de emancipación dos mozos na Comunidade Autónoma de Galicia.

Decreto 253/2007, do 13 de decembro, de réxime xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.

Normativa de vivienda en La Rioja

Decreto 53/2010, de 19 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de La Rioja, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden 1/2009, de 22 de mayo de 2009, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, por la que se desarrolla el Decreto 22/2009, de 8 de mayo que aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

Decreto 44/2008, de 27 de junio, por el que se actualiza el precio máximo de venta y renta en las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Normativa de vivienda en Madrid

Orden 5042/2009, de 21 de diciembre, por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

Decreto 88/2009, de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid ("Plan de Rehabilitación 2009-2012").

Resolución de 22 de mayo de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. Precios Vigentes.

Resolución de 15 de abril de 2008, de la Dirección General de Vivienda, por la que se establecen los criterios para la aplicación de la disposición transitoria de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Normativa de vivienda en Melilla

Resoluciones 1560 y 1559, de 9 Junio 2009, de adaptación del PEVR 2009-12 en Melilla.

Decreto de 1 de junio de 2009, sobre los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Oficial, acogidas al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la Ciudad de Melilla. Precios Vigentes.

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Ciudad de Melilla para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto del Consejo de Gobierno, de 12 de marzo de 2008, relativo a modificación de precio de venta máximos de las Viviendas de Protección Oficial acogidas al Plan Estatal de Viviendas 2005-2008.

Ordenanza de bonificaciones y precios de venta o renta de las viviendas de promoción pública.

Normativa de vivienda en Murcia

Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.

Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia para el cuatrienio 2009-2012.

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 139/2008, de 6 de junio, por el que se regulan en el plan regional de vivienda 2007-2010, la vivienda protegida de precio limitado y la adquisición protegida de suelo.

Decreto 86/2008, de 9 de mayo, por el que se modifica el Decreto 141/2005, de 30 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008, modificado parcialmente por Decreto 192/2006 de 22 de septiembre.

Normativa de vivienda en Navarra

Ley foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.

Ley foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

Normativa de vivienda en el País Vasco

Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

Orden de 10 de diciembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de diversas órdenes en materia de viviendas de protección oficial.

Instrucción de precios, de septiembre 2009.

Orden de 24 de septiembre de 2009, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la movilización de vivienda libre de nueva titularidad de promotores privados.

Decreto 61/2009, de 10 de marzo, de tercera modificación del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el Programa de Vivienda Vacía, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A.

Orden de 12 de febrero de 2009, por la que se aprueban las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Orden de 11 de marzo de 2009, de corrección de errores.

Decreto 105/2008, **de 3 de junio**, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Orden de 15 de mayo de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial**.**

Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Normativa de vivienda en la Comunidad Valenciana

Orden 17/2010, de 25 de agosto, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se adoptan medidas en relación con el cumplimiento del Programa 2010, en el marco del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden 6/2010, de 24 de marzo, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, que modifica, respectivamente, las órdenes de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 28 de julio de 2009, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo, y la de 18 de diciembre de 2009, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida**.**

Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.

Orden de 28 de julio de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo.

Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Resolución de 12 de junio de 2009, por la que se publica el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunitat Valenciana, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.

Agradecimientos

Mi agradecimiento a los funcionarios de las distintas Administraciones, que con su trabajo facilitan la percepción de las distintas ayudas a los ciudadanos con mayores dificultades de acceso a una vivienda, muy especialmente, a todos aquellos que han colaborado y han hecho posible esta publicación y me han enseñado mucho de Vivienda; con mi sincero reconocimiento a Marian, Rafael, Ángel Luis, Enrique, Jaume, Hugo, Almudena, Joaquín, Mariano, José Antonio, Alejandro, José Alberto, Mari Carmen, Pedro, Maribel, Joaquina, Catalina, Mabel, Antonio, Juan Carlos, y Ramón; y mi agradecimiento a los responsables de la política de vivienda en los distintos territorios, cuya aportación ha sido inestimable. A Antonio, Manuel, Paco, José María, Mario, Javier, Luis Antonio, Julio, José Luis, Carme, Gerardo, Marian, Juan, Gema, María Jesús, Casimir, Juan Francisco, Juan Ignacio, Antonio Javier, Rafael, Jerónimo, Chani y José Luis.

Mi agradecimiento también a los compañeros del Ministerio, que dedican mucho tiempo y esfuerzo a la gestión de las ayudas a la vivienda. A Ángeles, Maite, José Justo, Beatriz, Joaquina, Charo, Montse, Manuel, María Antonia, Ángel Rafael, Álvaro, Carme, Luis Guillermo, Beatriz, Pedro Ángel, Inma, Jesús, Luis, Isabel, Aurora, Carmen, Olga, Rafa, Paloma, Conchi, Fernando, Raquel, Rosa, Bruno, María del Mar, Carmen, José Ignacio, Elena, Alicia, Jose, Nacho, José Eugenio, Cristóbal, Mamen, Agustín, Rosa, Francisco Javier, Isidoro, Pascua, Blanca, Cristina, Raquel, Florencio, Fernando, José Luis, Pilar, Carlos, Esperanza, Carlos, Encar, Rocío, Olga, Celia, María Jesús, Isabel, Manel, Carlos, Justino, Alejandra y Pablo.

A mi familia, amigos y personas que han estado cerca de mí en este último año de dedicación a esta publicación, por su gran apoyo y cariño, muy especialmente a mis hijos, Felipe, María y Juan.

Ayudas para el acceso a la vivienda en España

Anexo

La adaptación al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 por las Comunidades Autónomas se analiza en el Capítulo I de esta publicación, a través de los cuadros explicativos y las aclaraciones a los mismos. La normativa de adaptación, en textos normalizados y refundidos, se incorpora en el presente anexo.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en las Comunidades Autónomas y normativa básica en Navarra y País Vasco

Normativa de adaptación de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 por las CCAA y normativa básica de Vivienda en Navarra y País Vasco

Página

- **Andalucía** 9
- **Aragón** 105
- **Asturias** 179
- **Baleares** 209
- **Canarias** 281
- **Cantabria** 453
- **Castilla - La Mancha** 531
- **Castilla y León** 671
- **Cataluña** 745
- **Ceuta** 843
- **Extremadura** 885
- **Galicia** 985
- **La Rioja** 1039
- **Madrid** 1137
- **Melilla** 1185
- **Murcia** 1211
- **C. Valenciana** 1591

Normativa básica del Plan de Vivienda en las Comunidades Forales

- **Navarra** 1299
- **País Vasco** 1385

Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan	
ANDALUCÍA	**Orden de 26 de enero de 2010**, de desarrollo y tramitación en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. **Orden de 7 de julio de 2009**, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio. **Orden de 1 de julio de 2009**, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
ARAGÓN	**Decreto 207/2010, de 16 de noviembre**, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 60/2009, de 14 de abril, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012. **Decreto 60/2009, de 14 abril**, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.
ASTURIAS	**Resolución de 2 de octubre de 2009**, de la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, por la que se declara que las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal previstas en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, son aplicables a las previstas en el Plan de Vivienda Estatal y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. **Decreto 70/2008, de 23 de julio**, de segunda modificación del Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción. **Decreto 130/2006, de 21 de diciembre**, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008.
BALEARES	**Decreto 97/2010, de 30 de julio**, por el cual se introducen medidas transitorias en el Plan de Vivienda de las Illes Balears. **Decreto 87/2009, de 4 de diciembre**, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears. **Decreto 32/2009, de 29 de mayo**, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, que regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares. **Decreto 68/2008, de 6 de junio**, regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares.
CANARIAS	**Decreto 47/2010, de 6 de mayo**, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como otras normas en materia de vivienda. **Decreto 165/2009, de 29 de diciembre**, por el que se amplía el plazo de aplicación de las medidas para hacer frente a la coyuntura económica, previstas en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. **Decreto 135/2009, de 20 de octubre**, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan	
CANTABRIA	**Decreto 68/2009, de 24 de septiembre**, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el periodo 2009-2012. Corrección de errores en BOC Num. 25 de 8 de febrero de 2010.
CASTILLA - LA MANCHA	**Decreto 72/2010, de 25 de mayo**, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. **Decreto 173/2009, de 10/11/2009**, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.
CASTILLA Y LEÓN	**Decreto 64/2009, de 24 de septiembre**, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. **Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo**, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para alquiler en Castilla y León. **Decreto 64/2006, de 14 de septiembre**, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002/2009. **Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre**, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. **Decreto 52/2002, de 27 de marzo**, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
CATALUÑA	**Decreto 13/2010, de 2 de febrero**, del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012.
CEUTA	**Reglamento de desarrollo del plan de vivienda 2009-2012**, publicado en el BOCC el 30 de julio de 2010, y ayudas locales a la adquisición, alquiler y rehabilitación de viviendas y edificios. **Bases Convocatorias** Inquilinos y Rehabilitación en Ciudad de Ceuta y Adquisición de vivienda usada hasta el 14 de agosto 2010.
EXTREMADURA	**Decreto 208/2010, de 12 de noviembre**, por el que se introducen nuevas medidas y se modifica el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012, aprobado por Decreto 114/2009, de 21 de mayo. **Decreto 51/2010, de 5 de marzo**, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Normativa técnica y precios segundas transmisiones **Decreto 114/2009, de 21 de mayo**, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012. **Decreto 113/2009, de 21 de mayo**, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Decretos de adaptación de las Comunidades Autónomas al Plan	
GALICIA	**Decreto 402/2009, de 22 de octubre**, por el que se establecen as ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el período 2009-2012.
LA RIOJA	**Decreto 53/2010, de 19 de noviembre**, por el que se modifica el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012. **Orden 1/2009, de 22 de mayo de 2009**, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas por la que se desarrolla el Decreto 22/2009, de 8 de mayo que aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012. **Decreto 22/2009, de 8 de mayo**, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.
MADRID	**Orden 5042/2009, de 21 de diciembre**, por el que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. **Decreto 74/2009, de 30 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. Plan 2009-12. **Decreto 88/2009, de 15 de octubre**, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid. Plan de rehabilitación 2009-2012.
MELILLA	**Resoluciones 1560 y 1559, de 9 de Junio de 2009**, de adaptación del PEVR 2009-12 en Melilla. **Ordenanza de actuaciones protegidas** en materia de vivienda de rehabilitación 2002 modificada en 2004.
MURCIA	**Decreto 169/2010, de 25 de junio**, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia para el cuatrienio 2009-2012. **Decreto 321/2009, de 2 de octubre**, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.
C. VALENCIANA	**Decreto 66/2009, de 15 de mayo**, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012.

ORDEN de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio

La disposición final primera del Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para publicar, mediante Orden, un texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 con las modificaciones introducidas por el mismo.

Esta facultad legislativa tiene por finalidad dotar de mayor claridad a la legislación de vivienda mediante la integración en un único cuerpo normativo de las disposiciones que afectan a esta materia.

Sevilla, 5 de agosto 2009
En su virtud,

D I S P O N G O

Artículo único. Publicación del Texto Integrado
Se hace público el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, que se inserta como Anexo de la presente Orden.

Disposición adicional única. Remisiones normativas
Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Plan Concertado de Vivienda y Suelo, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del Texto Integrado que se publica por esta Orden.

Disposición final única. Entrada en vigor

La presente Orden y el Texto Integrado que publica, entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 7 de julio de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

A N E X O

TEXTO INTEGRADO DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.
Artículo 2. Vivienda de calidad, digna y adecuada.
Artículo 3. Destinatarios.
Artículo 4. Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida.
Artículo 5. Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.
Artículo 6. Mejora de la ciudad existente.
Artículo 7. Planes municipales de vivienda.
Artículo 8. El Consejo de Participación.
Artículo 9. Comisión de Seguimiento.

TÍTULO II. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I. Normas generales

Artículo 10. Actuaciones Protegidas.
Artículo 11. Ingresos familiares.
Artículo 12. Ámbitos territoriales.
Artículo 13. Medidas de financiación cualificada.

CAPÍTULO II. Normas comunes a las viviendas y a los alojamientos

Artículo 14. Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros.
Articulo 15. Precio del suelo destinado a vivienda protegida y a locales comerciales y anejos no vinculados.

Artículo 16. Precio de venta y renta de la vivienda, los alojamientos, los garajes y los trasteros.
Artículo 17. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión de los aprovechamientos al ayuntamiento.
Artículo 18. Plazo de duración del régimen legal.
Artículo 19. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.
Artículo 20. Viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad.
Artículo 21. Alquiler con opción de compra.
Artículo 22. Aval de las rentas.
Artículo 23. Selección de las personas destinatarias.
Artículo 24. Superficie de los alojamientos.

CAPÍTULO III. Acceso a la vivienda en propiedad

Sección 1ª. Viviendas protegidas de régimen especial
Artículo 25. Objeto.
Artículo 26. Condiciones y requisitos.
Artículo 27. Financiación cualificada.

Sección 2ª. Viviendas protegidas de régimen general
Artículo 28. Objeto.
Artículo 29. Condiciones y requisitos.
Artículo 30. Financiación cualificada.

Sección 3ª. Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica
Artículo 31. Objeto.
Artículo 32. Condiciones y requisitos.
Artículo 33. Financiación cualificada.

Sección 4ª. Adquisición protegida de viviendas usadas
Artículo 34. Objeto.
Artículo 35. Condiciones y requisitos.

Sección 5ª. Fomento de la adquisición de vivienda desde el alquiler
Artículo 36. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler.

CAPÍTULO IV. Viviendas en alquiler

Sección 1ª. Viviendas protegidas en alquiler de renta básica

Artículo 37. Objeto.

Artículo 38. Condiciones y requisitos.

Artículo 39. Financiación cualificada.

Sección 2ª. Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra

Artículo 40. Objeto.

Artículo 41. Condiciones y requisitos.

Artículo 42. Financiación cualificada.

Sección 3ª. Alojamientos protegidos

Artículo 43. Objeto.

Artículo 44. Condiciones y requisitos.

Artículo 45. Financiación cualificada.

Sección 4ª. Ayudas para el alquiler

Artículo 46. Objeto.

Artículo 47. Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler.

Artículo 48. Medidas para las personas inquilinas.

CAPÍTULO V. Viviendas para jóvenes

Sección 1ª. Medida para la adquisición

Artículo 49. Medida para la adquisición de vivienda.

Sección 2ª. Vivienda protegida joven en venta

Artículo 50. Objeto.

Artículo 51. Condiciones y requisitos.

Artículo 52. Financiación cualificada.

Sección 3ª. Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra para jóvenes

Artículo 53. Objeto.

Artículo 54. Condiciones y requisitos.

Artículo 55. Financiación cualificada.

Sección 4ª. Alojamientos protegidos para universitarios

Artículo 56. Objeto.

Artículo 57. Condiciones y requisitos.

Artículo 58. Financiación cualificada.

CAPÍTULO VI. Viviendas para personas con riesgo de exclusión social

Sección 1ª. Viviendas de promoción pública para la integración social

Artículo 59. Objeto.

Artículo 60. Condiciones y requisitos.

Artículo 61. Financiación cualificada.

Artículo 62. Ayuda a la gestión.

Sección 2ª. Alojamientos de promoción pública

Artículo 63. Objeto.

Artículo 64. Condiciones y requisitos.

Artículo 65. Financiación cualificada.

CAPÍTULO VII. Rehabilitación de viviendas y edificios

Sección 1ª. Normas comunes de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios

Artículo 66. Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios de viviendas.

Artículo 67. Finalidad de las obras.

Artículo 68. Destino y ocupación de las viviendas.

Artículo 69. Limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 70. Condición para una segunda ayuda.

Sección 2ª. La transformación de la infravivienda

Artículo 71. Objeto.

Artículo 72. Condiciones y requisitos.

Artículo 73. Financiación cualificada.

Artículo 74. Actuaciones convenidas con las personas propietarias.

Sección 3ª. La rehabilitación autonómica

Artículo 75. Objeto.

Artículo 76. Condiciones y requisitos.
Artículo 77. Financiación cualificada.

Sección 4ª. La rehabilitación individualizada de viviendas
Artículo 78. Objeto.
Artículo 79. Condiciones y requisitos.
Artículo 80. Financiación cualificada.

Sección 5ª. La rehabilitación de edificios
Artículo 81. Objeto.
Artículo 82. Condiciones y requisitos.
Artículo 83. Financiación cualificada.

Sección 6ª. La rehabilitación singular
Artículo 84. Actuaciones de Rehabilitación Singular.

Sección 7ª. La adecuación funcional básica de viviendas
Artículo 85. Actuaciones de Adecuación Funcional Básica de Viviendas.

Sección 8ª. Actuaciones sobre viviendas de titularidad pública
Artículo 86. Objeto.
Artículo 87. Actuaciones sobre el Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Artículo 88. Repercusión de costes y tributos.
Artículo 89. Actuaciones sobre el Parque Público Residencial Municipal.

CAPITULO VIII. Mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios

Sección 1ª. Programa de ayudas para viviendas y edificios existentes
Artículo 90. Objeto.
Artículo 91. Condiciones, requisitos y financiación cualificada.

Sección 2ª. Programa de ayudas para la promoción de viviendas
Artículo 92. Condiciones, requisitos y financiación cualificada.

CAPÍTULO IX. Mejora de la ciudad existente

Sección 1ª. Las áreas de rehabilitación de barrios y de centros históricos

Artículo 93. Concepto y características.

Artículo 94. Delimitación.

Artículo 95. Programa de Actuación.

Artículo 96. Declaración.

Artículo 97. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

Sección 2ª. Rehabilitación concertada de iniciativa municipal

Artículo 98. Características.

Artículo 99. Delimitación.

Artículo 100. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

Sección 3ª. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

Artículo 101. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

TÍTULO III. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO

CAPÍTULO I. Normas generales

Artículo 102. Programas en materia de suelo.

Artículo 103. Disposiciones comunes.

Artículo 104. Viabilidad de las Actuaciones.

CAPÍTULO II. Actuaciones autonómicas de suelo

Artículo 105. Objeto.

Artículo 106. Condiciones y requisitos.

Artículo 107. Financiación.

CAPÍTULO III. Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo

Sección 1ª. Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación al patrimonio municipal de suelo

Artículo 108. Objeto.

Artículo 109. Condiciones y requisitos.

Artículo 110. Financiación cualificada.

Sección 2ª. Adquisición de terrenos de interés regional por la comunidad autónoma para su incorporación al patrimonio autonómico de suelo

Artículo 111. Objeto.

Artículo 112. Condiciones y requisitos.

Artículo 113. Financiación.

CAPÍTULO IV. Ayudas a la gestión pública urbanística

Artículo 114. Objeto.

Artículo 115. Condiciones y requisitos.

Artículo 116. Financiación.

CAPÍTULO V. Actuaciones singulares de suelo

Artículo 117. Actuaciones Singulares.

TÍTULO IV. FINANCIACIÓN CUALIFICADA AUTONÓMICA

Artículo 118. Modalidades de financiación cualificada.

Artículo 119. Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.

Artículo 120. Características generales de los préstamos cualificados.

Artículo 121. Concesión del préstamo cualificado.

Artículo 122. Subsidiación de los préstamos.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Abono de las ayudas de la Administración General del Estado

Disposición adicional segunda. Sujetos preferentes de las ayudas públicas

Disposición adicional tercera. Plazos de resolución y efectos del silencio administrativo

Disposición adicional cuarta. Publicidad institucional

Disposición adicional quinta. Cuantificación de objetivos del Plan

Disposición adicional sexta. Eficacia temporal

Disposición adicional séptima. Ampliación del límite de anualidades

Disposición adicional octava. Facultad de firmas de Acuerdos y Convenios

Disposición adicional novena. Promotores Públicos

Disposición adicional décima. Programas que se desarrollen en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz

Disposición adicional undécima. Alquiler de viviendas protegidas en venta o promoción individual para uso propio

Disposición adicional decimosegunda. Facultades de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía respecto de las viviendas de promoción pública transferidas a la misma

Disposición adicional decimotercera. Precio de venta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio

Disposición adicional decimocuarta. Renta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio

Disposición adicional decimoquinta. Financiación de las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio

Disposición adicional decimosexta. Subrogación y permuta de viviendas protegidas de promoción pública

Disposición adicional decimoséptima. Ayudas para la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en Áreas de Rehabilitación Concertada o de Rehabilitación Integral de Barriadas

Disposición adicional decimoctava. Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares

Disposición adicional decimonovena. Homologación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Agencia de Fomento del Alquiler

Disposición adicional vigésima. Referencias al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y al precio básico nacional

Disposición adicional vigésimo primera. Límite de ingresos del Decreto 166/1999, de 27 de julio

Disposición adicional vigésimo segunda. Abono de las subsidiaciones a promotores del Decreto 149/2003, de 10 de junio

Disposición adicional vigésimo tercera. Préstamos a promotores de actuaciones acogidas al Decreto 149/2003, de 10 de junio

Disposición adicional vigésimo cuarta. Adjudicación de viviendas protegidas por transmisiones forzosas

Disposición adicional vigésimo quinta. Plazo de amortización de las Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica

Disposición adicional vigésimo sexta. Cuantías de las subvenciones a las Agencias de Fomento del Alquiler

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. Régimen de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo
Disposición transitoria segunda. Actuaciones acogidas al Programa de Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes
Disposición transitoria tercera. Actuaciones de Transformación de la Infravivienda
Disposición transitoria cuarta. Actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal
Disposición transitoria quinta. Convalidación de valoraciones económicas
Disposición transitoria sexta. Tramitación de solicitudes de calificación en materia de vivienda y suelo
Disposición transitoria séptima. Régimen de las actuaciones en materia de vivienda
Disposición transitoria octava. Tramitación de las solicitudes de calificación
Disposición transitoria novena. Cambio de Programa de Vivienda Protegida
Disposición transitoria décima. Calificación de viviendas libres
Disposición transitoria undécima. Alojamientos de trabajadores temporales de alta movilidad laboral

Disposición derogatoria

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Disposiciones finales

Disposición final primera. Modificación del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre
Disposición final segunda. Modificación del artículo 11 del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de fomento del Alquiler
Disposición final tercera. Habilitación para la solicitud de la declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior
Disposición final cuarta. Desarrollo y ejecución
Disposición final quinta. Entrada en vigor

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, tiene por objeto fomentar la promoción de viviendas protegidas y actuaciones en materia de vivienda y de rehabilitación, en cumplimiento del mandato que el artículo 47 de la Constitución y el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía dirigen a los poderes públicos para favorecer el ejercicio del derecho a una vivienda de digna, de calidad y adecuada a la situación familiar, económica y social, del que son titulares las personas a las que se refiere el artículo 12 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

2. El conjunto de medidas que se recogen en los Títulos siguientes conforman el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, como instrumento de actuación del Pacto Andaluz por la Vivienda, siendo sus objetivos los que se establecen en el Anexo I.

Artículo 2. Vivienda de calidad, digna y adecuada

1. La vivienda de calidad, digna y adecuada debe comportar la satisfacción de las necesidades habitacionales de las andaluzas y los andaluces y sus familias, de forma que garantice una vida segura, independiente y autónoma, procurándole junto con los equipamientos públicos suficientes el ejercicio de otros derechos como son el derecho a la intimidad personal o familiar, la salud y la educación.

2. Se considerará vivienda, a efectos de lo dispuesto en el presente Plan aquélla en que la persona su titular y su familia tienen fijada su residencia habitual o permanente, salvo que por razones de movilidad laboral o por ser víctima del terrorismo o de violencia de género, puedan ser destinatarios de otra vivienda acogida a alguno de los programas de alquiler contemplados en este Plan.

3. La satisfacción de las necesidades habitacionales puede realizarse mediante la construcción de viviendas o mediante la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existentes.

4. Para aquellas personas que no puedan llevar una vida independiente o con necesidades habitacionales distintas a las viviendas, se destinan los alojamientos protegidos.

Artículo 3. Destinatarios

1. Con carácter general, son destinatarios de este Plan las andaluzas y los andaluces cuyos ingresos familiares anuales no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, en adelante IPREM, y que cumplan los requisitos previstos en este Decreto. Si bien, para acceder a la propiedad, la unidad familiar deberá acreditar unos ingresos superiores a una vez el mencionado Indicador y no ser titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

2. Se podrán establecer cupos de viviendas en las diferentes promociones destinados a jóvenes, mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, familias monoparentales con hijos a su cargo, personas procedentes de rupturas de unidades familiares al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados, personas afectadas por situaciones catastróficas y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

3. A efectos del presente Decreto, se considera joven a la persona menor de 35 años de edad.

Artículo 4. Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida

1. Para facilitar el acceso a una vivienda protegida a las personas destinatarias a que se refiere el artículo 3, se establecen medidas para fomentar la generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, así como medidas dirigidas a fomentar dicha promoción, generando una oferta suficiente de viviendas, tanto en venta como en alquiler, así como fomentar las adquisición de viviendas usadas y el alquiler de las viviendas existentes.

2. Esta oferta de vivienda protegida se estructura en función del nivel de ingresos de la unidad familiar, conforme a lo recogido en el Pacto Andaluz por la Vivienda que prevé la ejecución de 300.000 viviendas protegidas en el periodo 2008-2017, tanto en venta como en alquiler, y distribuidas orientativamente de la siguiente forma:

a) 10.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos inferiores al IPREM.

b) 200.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM.

c) 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.

d) 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.
e) 10.000 alojamientos en alquiler para personas destinatarias que no puedan acceder por su nivel de ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

Durante la vigencia del presente Plan Concertado se tenderá a la consecución de los objetivos señalados anteriormente.

3. En los terrenos con destino a vivienda protegida procedentes de la reserva establecida en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, obligatoriamente el 25% de las viviendas de cada promoción se destinará a uno o varios de los siguientes programas:

a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.

b) Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra.

c) Viviendas protegidas en Alquiler de Renta Básica.

d) Viviendas protegidas Joven en Venta.

e) Viviendas protegidas en Alquiler con Opción de Compra de Régimen Especial.

4. En el marco de las competencias municipales, las previsiones recogidas en este artículo se adecuarán a las necesidades de vivienda existente en cada municipio, que se determinarán en los correspondientes planes municipales de vivienda a los que se refiere el artículo 7.

Artículo 5. Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas

1. Para impulsar el cumplimiento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial existente, se arbitran las medidas de fomento previstas en este Decreto y en la legislación urbanística.

2. A tal efecto, se prevén actuaciones tendentes a mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con infravivienda mediante obras de rehabilitación, nueva planta y urbanización y contando con el necesario trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente.

Artículo 6. Mejora de la ciudad existente

Las Administraciones Públicas deben desarrollar actuaciones encaminadas a la rehabilitación integral de barrios y centros históricos, con los siguientes objetivos:

a) La integración de los barrios afectados por procesos de degradación en el resto de la ciudad, desarrollando el trabajo social con sus vecinos junto con la intervención urbanística y residencial.

b) La revitalización y recuperación de los centros históricos como centros neurálgicos de las ciudades, evitando su abandono y despoblamiento.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda

1. Para el desarrollo de las actuaciones contenidas en el presente Plan Concertado, los ayuntamientos podrán aprobar un plan municipal de vivienda, que contendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Los estudios de las necesidades de vivienda y del nivel de renta de las familias residentes en el municipio, desagregados por sexo, al objeto de determinar las viviendas protegidas necesarias y sus tipologías.

b) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas acogidas a los distintos programas.

c) Las propuestas de reservas de suelo para su destino a la construcción de vivienda protegida.

d) Los alojamientos protegidos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras urbanas para el abastecimiento de los mismos que se deben reservar a tal fin, de conformidad con la legislación aplicable.

e) Las propuestas de actuaciones de rehabilitación, ya sea del parque de viviendas en general, ya sea de áreas o de centros históricos.

f) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

g) El sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos.

2. En la elaboración de estos planes se fomentará la participación de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas en el territorio de Andalucía, al objeto de garantizar la intervención de los agentes firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda.

Antes de su aprobación, los planes serán remitidos a la Consejería competente en materia de vivienda para comprobar que se ajustan a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La elaboración y redacción de estos planes se financiará por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, previa la suscripción del oportuno convenio con el correspondiente ayuntamiento.

Artículo 8. El Consejo de Participación

1. A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo de los objetivos del presente Plan, se crea el Consejo de Participación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, como órgano colegiado adscrito a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. El Consejo estará presidido por la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, e integrado por representantes de dicha Consejería, de la Consejería de Economía y Hacienda, de la Consejería de Gobernación, de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, de los Municipios y Provincias andaluces, de las personas promotoras de vivienda y suelo, de las entidades de crédito, de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, de las asociaciones de las personas consumidoras y usuarios, asociaciones de vecinos, colegios profesionales y entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de vivienda y suelo.

Las personas integrantes del Consejo serán nombradas por la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a propuesta de las Consejerías, Corporaciones Locales, asociaciones, entidades y organizaciones antes mencionadas, procurando una representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

3. Son funciones de este Consejo recibir la información necesaria para realizar el seguimiento del Plan y elaborar propuestas de iniciativas sobre sus objetivos y contenidos.

4. Este Consejo de Participación se reunirá, al menos, una vez al año, y su régimen de funcionamiento se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimientos Administrativo Común.

Artículo 9. Comisión de Seguimiento

1. Se crea la Comisión de Seguimiento del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 entre las partes firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda que, como continuación del grupo de trabajo para la redacción del presente Plan, tendrá las siguientes funciones:

a) Recibir información sobre las actuaciones acogidas al Plan.

b) Realizar el seguimiento de las actuaciones.

c) Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

d) Evaluar el cumplimiento de los objetivos de este Plan en relación con el Pacto Andaluz por la Vivienda.

e) Proponer nuevas actuaciones protegidas a incluir en el Plan.

f) Recibir información sobre los Planes Municipales de Vivienda.

2. Esta Comisión estará conformada por igual número de representantes de los agentes económicos y sociales firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda y será presidida por la

persona designada por la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Esta Comisión se reunirá, al menos, trimestralmente.

TÍTULO II. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I. Normas generales

Artículo 10. Actuaciones Protegidas

1. Son actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda, los siguientes Programas:

A) Acceso en propiedad:

a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
c) Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.
d) Adquisición protegida de viviendas usadas.
e) Fomento de la adquisición desde el alquiler.

B) Para el alquiler:

a) Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.
b) Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
c) Alojamientos Protegidos.
d) Ayudas para el Alquiler.

C) Para jóvenes:

a) Viviendas Protegidas Joven en Venta.
b) Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
c) Alojamientos Protegidos para Universitarios.

D) Para personas con riesgo de exclusión social:

a) Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social.
b) Alojamientos de Promoción Pública.

2. Son actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, los siguientes Programas:

a) Transformación de la Infravivienda.
b) Rehabilitación Autonómica.
c) Rehabilitación Individualizada de Viviendas.
d) Rehabilitación de Edificios.
e) Rehabilitación Singular.
f) Adecuación Funcional Básica de Viviendas.
g) Actuaciones sobre Viviendas de Titularidad Pública.

3. Son actuaciones de mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios, los siguientes Programas:
a) Ayudas para viviendas y edificios existentes.
b) Ayudas para la promoción de viviendas.

4. Son instrumentos para la mejora de la ciudad existente, los siguientes Programas:
a) Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Históricos.
b) Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.
c) Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

5. Las actuaciones protegidas acogidas a los programas de los planes estatales de vivienda deberán ajustarse, además, a lo previsto en los citados programas.

Artículo 11. Ingresos familiares

1. A efectos de lo establecido en el presente Plan, los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta de las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se calcularán en la forma prevista en el correspondiente plan estatal en materia de vivienda.

A tales efectos, las referencias a las unidades familiares se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. Cuando se formulase declaración responsable de no haber presentado declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas por no estar obligado a ello, deberá presentarse documentación acreditativa de tener ingresos económicos suficientes para

llevar una vida independiente de la unidad familiar de procedencia, mediante la vida laboral, contrato de trabajo u otra documentación suficiente.

Cuando no puedan justificarse ingresos suficientes del periodo impositivo con plazo de declaración vencido, se permitirá la acreditación del periodo posterior en la misma forma establecida en el párrafo anterior. Esta renta será la que determine, en su caso, el acceso a la vivienda y a las ayudas.

3. A los ingresos familiares les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70 ni superior a 1:

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

NÚM. MIEMBROS	COEF.
1	1,00
2	0,90
3 ó 4	0,85
5 o más	0,80

b) Cuando los ingresos sean percibidos por más de uno de los miembros de la unidad familiar, siempre que la aportación mayor no supere el 70% del total de los ingresos, se aplicará el coeficiente 0,90.

c) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté incluido en alguno de los grupos de especial protección de los determinados por el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, o por el presente Plan, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

d) En los municipios declarados de precio máximo superior se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

4. En el supuesto de viviendas protegidas, el requisito de ingresos y el resto de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda deberán cumplirse y se verificarán en el

curso del procedimiento de la selección de las personas adjudicatarias por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, siempre que la solicitud de visado del contrato sea presentado en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de seis meses, a contar desde la notificación al interesado de la selección. En el caso de que haya transcurrido este plazo sin presentar el contrato a su visado, la mencionada Delegación Provincial verificará de nuevo que el requisito de ingresos y el resto de las condiciones se cumplen en el momento de la solicitud de visado del contrato.

Artículo 12. Ámbitos territoriales

1. Para la aplicación de los precios máximos de venta y renta, los municipios andaluces se incluyen en los siguientes ámbitos territoriales:

a) Ámbito Territorial Primero: comprende aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población.

b) Ámbito Territorial Segundo: comprende aquellos municipios no incluidos en el Ámbito Territorial Primero.

c) Ámbito Territorial de precio máximo superior: comprende los municipios del Ámbito Territorial Primero así declarados o que se puedan declarar de acuerdo con lo que disponga en el correspondiente Plan estatal en materia de vivienda y suelo.

2. La relación de municipios incluidos en los ámbitos territoriales primero y segundo se incorporan como Anexo II.

Artículo 13. Medidas de financiación cualificada

1. Las actuaciones protegidas en materia de vivienda previstas en este Título podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijadas en los programas de este Plan, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva.

2. Estas medidas podrán consistir en:

a) Préstamos cualificados tanto al promotor como al destinatario del programa.

b) Subsidiaciones de las cuotas de amortización de los préstamos del párrafo anterior.

c) Subvenciones y otras ayudas.

Las ayudas reguladas en el presente Plan Concertado para favorecer el acceso a la vivienda, se establecen de forma que se garantiza a las familias beneficiarias que destinarán como máximo al pago de la vivienda un tercio de sus ingresos en el caso de compra y un cuarto en el supuesto del alquiler, siempre que accedan a una vivienda adecuada a sus circunstancias familiares y económicas, en cuanto al régimen de cesión, al Programa y a la superficie de la vivienda.

3. Podrán acogerse a las ayudas para el acceso a la propiedad de vivienda protegida de nueva construcción aquellas personas que reúnen los requisitos determinados en el artículo 40.3 y 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

4. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio concretará la aplicación de las medidas de financiación cualificada previstas en el correspondiente plan estatal en materia de vivienda con cargo a los presupuestos estatales, en el marco de los convenios que suscriba la Comunidad Autónoma con el Ministerio de Vivienda.

Si no fuera posible esta financiación estatal, la Comunidad Autónoma financiará dichas medidas con cargo a sus presupuestos, siempre que la actuación esté incluida en los objetivos establecidos para el presente Plan Concertado.

5. Igualmente, y con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se determinará la aplicación de las medidas de financiación cualificada que para cada programa se establecen de forma específica en este Plan.

6. Podrán obtener las ayudas financieras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.f), párrafo segundo, del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, las unidades familiares que, habiendo obtenido ayudas financieras para la adquisición de la vivienda acogidas a anteriores planes

estatales o autonómicos de vivienda en los últimos diez años, se encuentren los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otro municipio, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

7. Mediante orden de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se podrán conceder subvenciones a los Ayuntamientos para la constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

8. Las medidas de financiación cualificada serán resueltas por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

9. La Administración de la Junta de Andalucía podrá conceder a los adquirentes de viviendas ayudas para mejorar la financiación de la compra de la vivienda. Las características de las ayudas y los requisitos para acceder a las mismas serán fijadas mediante Orden.

CAPÍTULO II. Normas comunes a las viviendas y a los alojamientos

Artículo 14. Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros

1. Las calificaciones de vivienda protegida de una concreta promoción podrán acogerse a uno o varios programas de vivienda, tanto en venta como en alquiler, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en los citados programas.

2. Si la promoción de vivienda incluye garajes y trasteros, se deberán proteger, si existen en número suficiente, tantos como viviendas y se vincularán registralmente a las mismas. En promociones de alojamientos se protegerán, además, los garajes exclusivamente cuando sean exigidos por el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales. Estos garajes deben ser ofrecidos a los adjudicatarios de los alojamientos.

En caso de renuncia de los adjudicatarios podrán ofrecerse a otras personas, al mismo precio máximo de renta establecido en el programa.

3. También serán viviendas protegidas, en venta o en alquiler, acogidas a los diferentes programas, las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancias de la persona promotora, siempre que cumplan los requisitos aplicables a la vivienda protegida.

4. A los efectos de este Plan Concertado, podrán calificarse alojamientos sobre suelos dotacionales, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Articulo 15. Precio del suelo destinado a vivienda protegida y a locales comerciales y anejos no vinculados

El precio de los terrenos destinados, por el planeamiento o por condición contractual, a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

Artículo 16. Precio de venta y renta de la vivienda, los alojamientos, los garajes y los trasteros

1. El precio máximo de venta, adjudicación o precio de referencia para el alquiler de la vivienda y alojamientos protegidos y para la adquisición protegida de vivienda usada, se determina teniendo en cuenta el módulo básico estatal, el coeficiente que se establece

para cada programa, con el incremento, en su caso, por estar ubicada la vivienda o el alojamiento en un municipio de precio máximo superior, y por la superficie útil de la vivienda.

2. Cuando la promoción de viviendas protegidas incluya garajes y trasteros, el precio máximo de venta, adjudicación o precio de referencia por metro cuadrado de superficie útil de estos, no podrá exceder del 60% del precio máximo por metro cuadrado útil de la vivienda. Solo se computarán como máximo 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, con independencia de que su superficie real sea superior.

3. El precio máximo por metro cuadrado útil correspondiente a la superficie de servicios comunes de los alojamientos será el establecido en el apartado 1.
Cuando el alojamiento tenga garajes, el precio máximo por metro cuadrado útil será el establecido en el apartado 2.

4. La persona promotora de alojamientos protegidos podrá repercutir, además de la renta, hasta un 1% en concepto de gestión y administración.

Si no pudiera repercutir de manera separada los gastos correspondientes a suministros de agua, gas y electricidad, podrá aplicar una repercusión máxima del 3%, por todos los conceptos indicados, incluida la gestión y administración de la promoción.

5. En el supuesto de que no se haya podido adjudicar la vivienda en el plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la calificación definitiva de la promoción, por causa no imputable a la persona promotora, el precio máximo de venta o referencia podrá actualizarse a instancia de la persona promotora.

En este caso, el nuevo precio máximo será el vigente para las calificaciones provisionales otorgadas en ese momento para ese programa u otro similar.

Artículo 17. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión de los aprovechamientos al Ayuntamiento

Los suelos a los que se refiere el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de destinarse a promociones acogidas a Programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos no

superiores a 2,5 veces el IPREM y, preferentemente, a actuaciones de Promoción Pública para la Integración Social y Alojamientos de Promoción Pública, de conformidad con lo que establezca, en su caso, el correspondiente Plan Municipal de Vivienda.

Artículo 18. Plazo de duración del régimen legal

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas y alojamientos protegidos acogidos al correspondiente Plan estatal de vivienda será el mínimo establecido en el mismo, contado desde la fecha de la calificación definitiva.

2. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas acogidas al programa de viviendas de iniciativa municipal y autonómica concluirá al transcurrir totalmente el período de amortización del préstamo cualificado regulado en los artículos 120 y 121, sin que dicho plazo pueda ser inferior a 15 años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

3. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas acogidas al programa de Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes será de 7 años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

4. Las viviendas acogidas al presente Plan no podrán ser objeto de descalificación antes de que transcurran los plazos a que se refiere este artículo.

Artículo 19. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones

1. A efectos de las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas promovidas para la venta o uso propio y de conformidad con lo previsto por el artículo 27.1.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el precio de la primera transmisión se actualizará mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la segunda o ulterior transmisión de que se trate y multiplicado por los siguientes coeficientes:

a) Durante los primeros 15 años: 1

b) Del decimosexto al vigésimo año: 1,25

c) Del vigésimo primer año al vigésimo quinto: 1,50

d) A partir del vigésimo sexto año: 2

2. Esta actualización se entiende sin perjuicio del derecho de la persona vendedora a optar por vender la vivienda al precio máximo de venta establecido para una vivienda nueva acogida a un programa equivalente en el momento de la formalización del contrato de compraventa, o transcurridos 15 años, el de las viviendas correspondientes al Programa de Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas.

Artículo 20. Viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad

Las viviendas protegidas incluidas en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de su minusvalía, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido en cada programa de vivienda en un 20%.

Artículo 21. Alquiler con opción de compra

1. En los programas de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, en el momento de ejercer la opción de compra, la persona adquirente sólo deberá acreditar que no tiene vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre alguna otra.

2. Si llegado el momento del ejercicio de la opción de compra por parte de la persona arrendataria, ésta no estuviera interesado en ejercerla, la persona arrendadora podrá continuar manteniendo la vivienda en alquiler o venderla al precio establecido para cada programa en el momento de la firma del contrato de venta o alquiler.

3. El plazo de duración del contrato de alquiler será libremente pactado por las partes. Si éste fuera inferior al plazo fijado para el ejercicio de la opción de compra, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará si así lo solicitase la persona arrendataria por plazos anuales hasta que se cumpla el plazo establecido para el ejercicio de este derecho.

Artículo 22. Aval de las rentas

La persona promotora de una actuación de viviendas protegidas en alquiler podrá pedir a la persona arrendataria que le presente un contrato de seguro o aval por posibles impagos de la renta, si bien la cantidad avalada o asegurada no podrá ser superior a la cuantía de seis meses de renta.

Artículo 23. Selección de las personas destinatarias

1. La selección de las personas destinatarias de los alojamientos y las viviendas protegidas se realizará mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 o norma que la sustituya, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.

2. La adjudicación de los alojamientos y las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

Cada Ayuntamiento determinará el sistema de adjudicación que, en todo caso, respetará los requisitos mínimos aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 24. Superficie de los alojamientos

1. Los alojamientos deberá incluir servicios comunes que faciliten la mejor realización de su finalidad social.

Las unidades habitacionales y las zonas comunes de los alojamientos se inscribirán en el Registro de la Propiedad como una única finca registral.

2. Las unidades habitacionales tendrán la superficie útil máxima que se establezca en el correspondiente Plan estatal en materia de vivienda.

La superficie útil protegida correspondiente a servicios comunes, no podrá exceder del 30% de la superficie útil de las unidades habitacionales, con independencia de que la superficie real sea superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de las personas residentes en el mismo. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

CAPÍTULO III. Acceso a la vivienda en propiedad

Sección 1ª. Viviendas Protegidas de Régimen Especial

Artículo 25. Objeto

1. El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM, si bien serán destinatarios preferentes aquellas familias cuyos ingresos sean inferiores a 1,5 veces el mencionado Indicador.

2. En las promociones que se acojan a este Programa deberá destinarse el 70% de las viviendas a jóvenes, salvo que el plan municipal de vivienda prevea un porcentaje diferente.

En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir el porcentaje antes citado, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

Artículo 26. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Régimen Especial será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%.

Artículo 27. Financiación cualificada

1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en este artículo y en el Plan Estatal en materia de vivienda.

2. Con objeto de garantizar que el esfuerzo de quienes las adquieran que tengan unos ingresos superiores a 1 vez e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, no supere un tercio de sus ingresos, se establecen las siguientes ayudas:

a) Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subsidiación de 250 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado. En el supuesto de que los ingresos anuales sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado Indicador, la subsidiación será de 65 euros. Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, la cuantía de la subsidiación se incrementará en 50 euros.

Estas subsidiaciones se concederán por un periodo de cinco años, prorrogables por otro periodo de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión.

b) Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros. Esta subvención será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos sean inferiores a 1,7 veces el IPREM, la subvención será de 7.000 euros. Esta subvención será de 9.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Sección 2ª. Viviendas Protegidas de Régimen General

Artículo 28. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos que no superen 3,5 veces el IPREM, o en el supuesto de ser familias numerosas con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia, no superen 4,5 veces el IPREM.

Artículo 29. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 120 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Régimen General será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente: 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en la párrafo a), incrementado en un 15%.

Artículo 30. Financiación cualificada

1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en este artículo y en el Plan Estatal en materia de vivienda.

2. Con objeto de garantizar que el esfuerzo de las personas adquirentes que tengan unos ingresos iguales o superiores a 1,5 veces e iguales o inferiores a 3,5 veces el IPREM, no supere un tercio de sus ingresos, se establecen las siguientes ayudas:

a) Las familias con ingresos anuales iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 el IPREM, podrán recibir una subsidiación de 100 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado. Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, esta subsidiación podrá concederse a familias con ingresos anuales iguales o superiores a 1,5 veces o inferiores a 2 veces el citado Indicador, y se incrementará en 50 euros.

Esta subsidiación se concederá por un periodo de cinco años, prorrogable por otro periodo de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión.

b) Las unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos familiares iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 2 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros. Esta subvención será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Sección 3ª. Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica

Artículo 31. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar, mediante la financiación cualificada, la promoción de viviendas protegidas a la que puedan acceder familias con ingresos que no superen 5,5 veces el IPREM.

Artículo 32. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 120 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 1,80.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 2,00.

c) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en el párrafo b) incrementado en un 15%.

Artículo 33. Financiación cualificada

1. La financiación cualificada consistirá en un préstamo con las características establecidas en el artículo 120, la cual garantiza que el esfuerzo de las personas adquirentes con ingresos iguales o superiores a 3 veces o iguales o inferiores a 5,5 veces el IPREM, no supera un tercio de sus ingresos.

2. Serán destinatarias de la financiación cualificada la persona promotora de la actuación y la adquirente o adjudicataria, bien por subrogación o por concesión directa del préstamo a la misma, cuando la persona promotora no haya obtenido esta financiación.

Sección 4ª. Adquisición Protegida de Viviendas Usadas

Artículo 34. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a una vivienda mediante la adquisición protegida de una vivienda usada, libre o protegida, de familias cuyos ingresos no superen 5,5 veces el IPREM.

Artículo 35. Condiciones y requisitos

1. La adquisición de vivienda usada se regirá por lo establecido en el correspondiente Plan estatal de vivienda.

2. El precio máximo de venta de las viviendas libres por metro cuadrado de superficie útil será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 1,60.
b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 30%.

3. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas será el que se corresponda según las normas específicas que sean de aplicación, siempre que no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior.

Sección 5ª. Fomento de la Adquisición de Vivienda desde el Alquiler

Artículo 36. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio concederá una subvención de 9.000 euros a quienes, siendo personas adjudicatarias de una vivienda de promoción pública en alquiler de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adquieran otra vivienda en propiedad y cumplan los siguientes requisitos:

a) Que estén al corriente en el pago de las mensualidades.

b) Que renuncien expresamente al derecho de uso y disfrute que tienen sobre la vivienda de promoción pública en alquiler.

c) Que entreguen dicha vivienda en buen estado de uso a la Administración de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO IV. Viviendas en alquiler

Sección 1ª. Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica

Artículo 37. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años, para facilitar el acceso a las mismas a familias con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 38. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

2. El precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en alquiler de renta básica será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente: 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. La renta anual inicial máxima que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

4. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación.

Artículo 39. Financiación cualificada

1. La financiación cualificada para la persona promotora de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de régimen especial.

2. Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM podrán recibir una subvención de una cantidad equivalente al 40% de la renta mensual. En el supuesto que los ingresos familiares sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado IPREM, podrán percibir una subvención de una cantidad equivalente al 15% de la renta mensual.

Si la familia adjudicataria de una vivienda con superficie útil superior a 70 metros cuadrados, está compuesta por 5 o más miembros o tenga a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, los porcentajes anteriores se incrementarán en cinco puntos.

Las subvenciones anteriormente señaladas continuarán abonándose en tanto se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión. No obstante, la modificación de los ingresos familiares dará lugar a la modificación del porcentaje de renta subvencionado, siempre que se mantenga dentro de los límites previstos anteriormente.

Sección 2ª. Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra

Artículo 40. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler a 10 años, con opción a compra, de régimen general o régimen especial.

Artículo 41. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5%, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

2. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

3. La persona promotora, en el contrato de alquiler, dará una opción de compra de la vivienda a la arrendataria, que la podrá ejercer en el décimo año de duración del contrato mencionado.

4. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será 1,5 veces el precio máximo de venta establecido en la calificación provisional, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción a compra.

5. Las viviendas de régimen general se destinaran a familias cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM y el precio máximo de referencia será:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

6. Las viviendas de régimen especial se destinaran a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM y el precio máximo de referencia será:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

Artículo 42. Financiación cualificada

La financiación cualificada para la persona promotora de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para viviendas protegidas en alquiler a 10 años de régimen general o de régimen especial, y la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 300 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado durante diez años contados desde la fecha de la calificación definitiva.

Sección 3ª. Alojamientos Protegidos

Artículo 43. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a 25 años destinados a ocupantes cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM, y cubrir las necesidades específicas de alojamiento de los grupos sociales y colectivos que se citan en el artículo siguiente.

Artículo 44. Condiciones y requisitos

1. Los alojamientos protegidos se destinarán a personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda o en los colectivos especialmente vulnerables que se mencionan en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o a trabajadores temporales que necesiten trasladarse de su municipio de residencia por motivos laborales.

2. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 2,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

3. El precio máximo de referencia de los Alojamientos Protegidos será el siguiente:
a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,50.
b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

Artículo 45. Financiación cualificada

La financiación cualificada para la persona promotora de los alojamientos regulados en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para alojamientos protegidos en alquiler de Régimen especial a 25 años destinados a colectivos vulnerables y, además, la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 200 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los primeros 20 años de amortización del préstamo.

Sección 4ª. Ayudas para el Alquiler

Artículo 46. Objeto

El objeto del presente Programa es favorecer el acceso a la vivienda en alquiler de familias con ingresos limitados.

Artículo 47. Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler

1. Las Agencias de Fomento del Alquiler deberán suscribir un convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para establecer las condiciones de incorporación

de las viviendas al Programa de Ayudas para el Alquiler y, a tal efecto, recibirán una ayuda de 860 euros anuales por vivienda efectivamente alquilada, por un período máximo de dos años y siempre que la vivienda continúe estando vinculada a dicha Agencia durante el mencionado período.

2. Para la obtención de la subvención citada en el apartado anterior será necesario que, previamente, haya sido concedida la ayuda a la persona inquilina al Programa de Ayudas para el Alquiler prevista en esta Sección.
La Agencia de Fomento del Alquiler también obtendrá la mencionada ayuda cuando intermedie en los contratos de alquiler de vivienda a que se refiere el artículo 68.2.

3. En el supuesto que la Agencia de Fomento del Alquiler sea una persona jurídica sin ánimo de lucro y la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal, debidamente acreditada, podrá percibir una única ayuda económica consistente en una subvención de una cuantía máxima de 60.000 euros, de conformidad con lo que se establezca en el convenio de colaboración, a fin de facilitar el desarrollo de su actividad en la obtención de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos desfavorecidos.

Artículo 48. Medidas para las personas inquilinas

1. Para acceder a la subvención prevista en el plan estatal para las personas inquilinas, los ingresos de todas las personas ocupantes de la vivienda, con independencia de que exista relación de parentesco, serán inferiores, en su cómputo anual, a 2,5 veces el IPREM.

2. La renta anual del alquiler no podrá ser superior al 9% del precio máximo de referencia establecido para las viviendas protegidas en alquiler con opción de compra de Régimen General, y con un límite máximo de 8.400 euros.

3. En los contratos de alquiler que se presenten para la obtención de esta subvención, deberá haber intermediado una Agencia de Fomento del Alquiler.

4. Además de lo establecido en los apartados anteriores habrán de concurrir alguna de las circunstancias relacionadas en el artículo 3.2. Respecto a los jóvenes, sólo podrán ser beneficiarios de esta ayuda los mayores de 30 años.

5. No podrán acceder a estas ayudas las personas arrendatarias de viviendas protegidas calificadas para arrendamiento.

CAPÍTULO V. Viviendas para jóvenes

Sección 1ª. Medida para la adquisición

Artículo 49. Medida para la adquisición de vivienda

Además de las medidas previstas en los diferentes Programas de acceso en propiedad, establecidos en las secciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª del Capítulo III, y la Sección 2ª del Capítulo V, ambos del Título II, se concederá una ayuda de 1.200 euros a las y los jóvenes para hacer frente a los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda.

Sección 2ª. Viviendas Protegidas Joven en Venta

Artículo 50. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de régimen general, a jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 51. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las Viviendas Protegidas Joven en Venta será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%.

Artículo 52. Financiación cualificada

1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta sección será la prevista en el Plan Estatal para las viviendas acogidas al programa de régimen general.

2. Las familias adquirentes, además, podrán obtener una subvención, compatible con la establecida en la Sección 1.ª del presente Capítulo, por un importe equivalente al 3% del precio de adquisición de la vivienda y de los anejos vinculados que figure en la correspondiente escritura pública, con destino a contribuir al abono del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión.

3. Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM podrán recibir una subsidiación de 250 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado. En el supuesto que los ingresos anuales sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado Indicador, la subsidiación será de 65 euros. Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, esta subsidiación se incrementará en 50 euros.

Estas subsidiaciones se concederán por un periodo de cinco años, prorrogables por otro periodo de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión.

4. Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros. Esta subvención será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos sean inferiores a 1,7 veces el IPREM, la subvención será de 7.000 euros. Esta subvención será de 9.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Sección 3ª. Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes

Artículo 53. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler con opción a compra para jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 54. Condiciones y requisitos

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados.

2. El precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,40.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. La renta anual inicial máxima que se fije será el 7% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.

4. La persona promotora de la actuación, en el contrato de alquiler dará una opción de compra de la vivienda a la arrendataria, que la podrá ejercer en el séptimo año a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sea éste la persona arrendataria inicial o no.

5. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción a compra.

6. La persona que haya ejercitado la opción de compra, no podrá transmitir la vivienda a un precio superior al que la haya adquirido, durante un plazo de 3 años a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa. Esta limitación a la facultad de disponer

deberá constar en la escritura pública de compraventa y tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento oportuno.

Artículo 55. Financiación cualificada

1. La financiación cualificada a la persona promotora consistirá en un préstamo cualificado concedido por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 120.1.

2. Las personas arrendatarias de las viviendas podrán optar a una subvención durante los 7 primeros años desde la calificación definitiva, de la siguiente cuantía:

a) Del 55% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.

b) Del 30% de la renta que se vaya a satisface por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,7 veces el IPREM.

c) Del 20% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 2 veces el IPREM.

Esta subvención quedará condicionada a que se siga manteniendo el nivel de ingresos que motivó su concesión señalado en este apartado. No obstante, la modificación de los ingresos familiares dará lugar a la modificación del porcentaje de renta subvencionado, siempre que se mantenga dentro de los límites previstos anteriormente.

3. Estas ayudas son compatibles con otras que concedan otras Administraciones Públicas siempre que el importe total de las ayudas no sea superior a la mitad de la cantidad que se abona en concepto de renta, sin perjuicio de lo recogido en el apartado 2.a).

Sección 4ª. Alojamientos Protegidos para Universitarios

Artículo 56. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos protegidos destinados a personas que integren la comunidad universitaria cuyos ingresos familiares anuales no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 57. Condiciones y requisitos

1. Los alojamientos serán promovidos por universidades o promotores públicos.

2. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 2,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

3. El precio máximo de referencia de los Alojamientos Protegidos para Universitarios será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

Artículo 58. Financiación cualificada

La financiación cualificada para la persona promotora de los alojamientos regulados en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para alojamientos en alquiler de Régimen General para colectivos específicos, con financiación a 25 años, y, además, la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo en la cuantía de 220 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo cualificado desde el primer hasta el vigésimo año de amortización de préstamo.

CAPÍTULO VI. Viviendas para personas con riesgo de exclusión social

Sección 1ª. Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social

Artículo 59. Objeto

1. El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler a veinticinco años a familias con especiales dificultades sociales, cuyos ingresos no superen el IPREM, o a familias que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.

2. En las promociones acogidas a este Programa, se reservará el 30% de las viviendas para adjudicarlas a las familias a las que se refiere el apartado anterior, destinándose el resto a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM, al objeto de fomentar la integración y cohesión social.

Artículo 60. Condiciones y requisitos

1. Las viviendas deberán ser promovidas sobre suelo público, por promotor público, o privado cuando actúe por concesión administrativa, y su régimen de uso será en alquiler.
Excepcionalmente y mediante resolución motivada de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de dicha Consejería, podrá autorizarse la adjudicación en régimen de propiedad. La resolución contendrá las normas especiales de adjudicación y las condiciones de la cesión.

2. El precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil se obtiene de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1.50.
Para los municipios declarados de precio máximo superior del grupo C el precio máximo de venta se incrementa en un 15%.

3. El plazo de duración de los contratos será el que libremente pacten las partes, sin que pueda ser superior a cinco años. Si la duración fuera inferior a cinco años, el contrato se prorrogará hasta que el alquiler alcance una duración de cinco años, siempre que se sigan cumpliendo las condiciones para la adjudicación.

Transcurrido dicho plazo, se podrá celebrar un nuevo contrato siempre que las personas arrendatarias sigan cumpliendo las condiciones de acceso a dicha vivienda.

4. Estas viviendas podrán ser puestas a disposición del Ayuntamiento respectivo, o la correspondiente entidad sin ánimo de lucro, para su gestión en alquiler. Para la adjudicación de las mismas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir, las circunstancias sociales y familiares de las personas destinatarias expresadas en los correspondientes informes de los servicios sociales.

5. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a

familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5%, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

6. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

En los supuestos del artículo 59.2, el Ayuntamiento respectivo o entidad sin ánimo de lucro adecuará esta renta a las posibilidades reales de la persona adjudicataria.

Artículo 61. Financiación cualificada

1. Estas promociones se financiarán en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma o, en su caso, complementando la financiación cualificada establecida en el Plan Estatal para viviendas en alquiler a 25 años, de régimen especial, con una subsidiación del préstamo en la cuantía de 220 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo cualificado desde el primer hasta el vigésimo quinto año de amortización de préstamo.

Excepcionalmente, cuando las circunstancias sociales y económicas lo exijan, la promoción será financiada en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma.
Estas ayudas serán incompatibles con cualquier otra ayuda pública que tenga por finalidad la ejecución de esta promoción de viviendas, a excepción de las previstas en el plan estatal de vivienda.

2. Las familias destinatarias de las viviendas no incluidas en el 30% mencionado en el artículo 59.2 podrán recibir las subvenciones previstas en el artículo 39.2.

Artículo 62. Ayuda a la gestión

Se establece una medida a favor de la persona promotora pública o entidad sin ánimo de lucro que gestione el alquiler de las viviendas, equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas de esa promoción que se destinen a las familias señaladas en el artículo 59.2, con el objeto de adecuar estas rentas a las circunstancias sociales de las familias.

Sección 2ª. Alojamientos de Promoción Pública

Artículo 63. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a un alojamiento protegido en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años, a ocupantes con especiales dificultades sociales cuyos ingresos no superen el IPREM o que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.

Artículo 64. Condiciones y requisitos

1. Los alojamientos deberán ser promovidos sobre suelo público, por persona promotora pública o privada cuando actúe por concesión administrativa.

2. El precio máximo de referencia de los Alojamientos de Promoción Pública será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el módulo básico nacional por el coeficiente 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 1% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

4. Para la programación, construcción, cuantificación de la renta y adjudicación de los alojamientos serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con las personas promotoras públicos, las circunstancias sociales y familiares, expresadas en los informes de los servicios sociales sobre las personas solicitantes.

Para la adecuada tutela de estos alojamientos podrán suscribirse acuerdos con la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

Artículo 65. Financiación cualificada

1. Estos alojamientos recibirán:

a) La financiación establecida en el Plan estatal para alojamientos para colectivos vulnerables.

b) La subsidiación establecida en el artículo 61.1.

c) Una subvención por importe de 2.800 euros por cada alojamiento.

2. Para el abono de la subvención establecida en el párrafo c) del apartado anterior será necesario haber obtenido la calificación definitiva.

A solicitud de la persona promotora podrá anticiparse a la calificación definitiva el pago del 50% de la subvención, debiéndose cumplir los siguientes requisitos:

a) Haber obtenido la calificación provisional.

b) Justificar el inicio de las obras conforme al artículo 37 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Estas ayudas serán incompatibles con cualquier otra ayuda pública que tenga por finalidad la ejecución de esta promoción de alojamientos, a excepción de las previstas en el plan estatal de vivienda.

CAPÍTULO VII. Rehabilitación de viviendas y edificios

Sección 1ª. Normas Comunes de las Actuaciones de Rehabilitación de Viviendas y Edificios

Artículo 66. Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios de viviendas

1. Las viviendas y los edificios de viviendas sobre las que se ejecuten actuaciones protegidas de rehabilitación, no estarán calificados urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de la concesión de la licencia municipal de obras.

2. Las viviendas deberán tener una superficie útil mínima de 24 metros cuadrados o, si fuera inferior, que como resultado de la actuación alcance un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.

3. En el caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios, éstos deberán tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80% de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

4. Las viviendas y edificios deberán cumplir, además, los siguientes requisitos:

a) Tener una antigüedad superior a 10 años. Este requisito no será de aplicación para las actuaciones acogidas al

Programa de Transformación de la Infravivienda, regulado en la Sección 2ª del presente Capítulo, ni en aquellas actuaciones de rehabilitación de viviendas que tengan por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

b) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

Artículo 67. Finalidad de las obras

1. Las obras de rehabilitación de viviendas y de los edificios habrán de tener alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.

b) Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.

c) Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior.

d) Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.

e) Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

f) Mejorar las condiciones de eficiencia energética.

g) Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

h) Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de rehabilitación de viviendas.

i) La instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad, en caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios.

2. En el caso de las actuaciones acogidas al Programa de Transformación de la Infravivienda, las obras habrán de tener necesariamente alguna de las finalidades incluidas en los párrafos a), b) c) d) y h) del apartado anterior.

3. En el caso de actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación Individualizada de Viviendas, regulado en la Sección 4.ª del presente Capítulo, las obras habrán de tener necesariamente alguna de las finalidades incluidas en los párrafos a), b), e) y f) del apartado 1.

4. En el supuesto de actuaciones que contemplen la ampliación de una vivienda, la superficie útil resultante no podrá superar 120 metros cuadrados.

Artículo 68. Destino y ocupación de las viviendas

1. Las viviendas rehabilitadas tendrán por destino la residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas de las mismas.

2. Cuando, de acuerdo con lo previsto en cada Programa, se actúe sobre viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, a residencia habitual y permanente de la persona propietaria, o al alquiler por un periodo mínimo de 5 años, salvo que el correspondiente Programa fijara uno superior. El alquiler se realizará a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

3. En el caso de actuaciones sobre elementos comunes de edificios de viviendas destinadas al alquiler en los que existan viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, al alquiler por un periodo mínimo de 5 años, con las condiciones descritas en el apartado anterior.

4. La renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, será el establecido en cada uno de los Programas incluidos en el presente Capítulo.

Artículo 69. Limitaciones a la facultad de disponer

Las viviendas rehabilitadas no podrán transmitirse ínter vivos durante el plazo de 3 años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de ayudas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 74.4.

Artículo 70. Condición para una segunda ayuda

No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda o edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior.

Esta condición no será de aplicación en actuaciones de rehabilitación sobre elementos comunes de edificios de viviendas, cuando quede justificado que las actuaciones objeto de las ayudas tienen distinta finalidad.

Sección 2ª. La Transformación de la Infravivienda

Artículo 71. Objeto

El objeto del presente Programa es mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con núcleos de infravivienda, mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente.

Artículo 72. Condiciones y requisitos

1. A efectos de este Programa se considerarán infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus

residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte, alguna de las siguientes carencias:

a) Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento, o en su iluminación natural y ventilación interior.

b) Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.

c) Hacinamiento de sus moradores.

2. La persona promotora de la actuación deberá ser la propietaria residente en la vivienda o, con autorización de ésta, la persona arrendataria o usuaria. En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores al IPREM.

3. Las actuaciones se desarrollarán en zonas urbanas que, previamente, hayan sido declaradas Zona de Actuación de Infravivienda por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a solicitud debidamente motivada del correspondiente Ayuntamiento.

4. El presupuesto de ejecución material máximo por vivienda, será de 30.000 euros.

Artículo 73. Financiación cualificada

1. La persona promotora de la actuación, que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa, percibirá:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

b) Una subvención de cuantía equivalente al presupuesto de ejecución material de las obras.
La aportación restante hasta completar el coste total de la actuación, será efectuada bien por la persona promotora de la misma mediante sus recursos económicos o su trabajo personal.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, podrán colaborar en el pago de estas aportaciones.

2. Para la gestión de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los Ayuntamientos aportarán el trabajo social de apoyo a la gestión de la actuación y asumirán las tasas por licencias de obras correspondientes a las viviendas.

4. Cuando se acuerde entre la persona promotora y el Ayuntamiento, éste podrá actuar como sustituto legal de la persona promotora, a efectos del cobro de subvenciones, siempre que asuma la contratación y la gestión de las obras en nombre de ésta.

Artículo 74. Actuaciones convenidas con las personas propietarias

1. En ámbitos urbanos declarados Área de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos, de acuerdo a lo previsto en la Sección 1.ª del Capítulo VIII, las personas propietarias de inmuebles con viviendas donde residan familias que, en su mayoría, tengan ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM o bien se encuentren desocupadas, que promuevan actuaciones de rehabilitación integral con el objetivo de eliminar condiciones de infravivienda, podrán, previa suscripción de un convenio con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, percibir una subvención máxima equivalente a 30.000 euros por cada una de las viviendas resultantes de la actuación.

Para el cálculo de la proporción de viviendas ocupadas por familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el citado Indicador, no se computarán las viviendas para las que la persona propietaria asuma la totalidad del coste de su rehabilitación.

La subvención se destinará a la financiación de la redacción del proyecto y de otros documentos técnicos necesarios, así como a la financiación de la dirección y ejecución de las obras.

2. En todo caso, la persona propietaria del inmueble aportará un mínimo del 30% del coste de la rehabilitación de cada una de las viviendas cedidas en alquiler o desocupadas a

la aprobación de la actuación. Para ello, las personas propietarias podrán solicitar un préstamo cualificado de los regulados en el Título IV.

3. Cuando se actúe sobre viviendas desocupadas, o cuando como resultado de la actuación o con posterioridad a la actuación queden viviendas desocupadas, se destinarán al alquiler, por un periodo de 10 años, a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM, a través de una Agencia de Fomento del Alquiler. La renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 3,5% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de Régimen Especial.

Lo previsto en el párrafo anterior no será de aplicación a aquellas viviendas que se encuentren desocupadas con anterioridad a la actuación, cuando la propiedad asuma la totalidad del coste de su rehabilitación.

4. Durante un plazo de 5 años, a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras, las viviendas rehabilitadas objeto de ayudas no podrán ser vendidas a un precio superior al máximo establecido para las viviendas protegidas de régimen especial en el momento del contrato. En caso de transmisión, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se harán constar estos derechos en los convenios a suscribir. Además, la persona compradora o adquirente deberá respetar los acuerdos alcanzados entre la persona vendedora y las personas arrendatarias o inquilinas durante un plazo mínimo de 10 años.

No obstante, las personas propietarias podrán transmitir las viviendas rehabilitadas a las arrendatarias o inquilinas que habiten las mismas, en los términos que se hayan establecido en los acuerdos suscritos entre las partes y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, previa autorización de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Sección 3ª. La Rehabilitación Autonómica

Artículo 75. Objeto

El objeto del presente Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas en municipios declarados de Rehabilitación Autonómica.

Artículo 76. Condiciones y requisitos

1. La persona promotora deberá ser la propietaria residente en la vivienda o, con autorización de ésta, la persona arrendataria o usuaria de la misma. En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a 2,5 veces el IPREM.

2. Las actuaciones se desarrollarán en municipios que, previamente, hayan sido declarados de Rehabilitación Autonómica por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

3. El presupuesto de ejecución material máximo por vivienda, según el tipo de intervención, será de:

a) 12.000 euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad alguna o varias de las relacionadas en el artículo 67.1, no afecten al conjunto del sistema estructural de la vivienda.

b) 18.000 euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad principal alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva de la vivienda, afecten al conjunto del sistema estructural, proporcionándole adecuadas condiciones, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

Artículo 77. Financiación cualificada

1. La persona promotora que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa percibirá:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.

b) Una subvención de cuantía equivalente al 50% del presupuesto de ejecución material de las obras.

c) Cuando la persona promotora de la actuación sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Andalucía-Junta Sesentaycinco, modalidad Oro, de conformidad con lo previsto en el Decreto 76/2001, de 13 de marzo, por el que se regula la concesión de dicha Tarjeta, la

subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 70% del presupuesto de ejecución material de las obras.

La aportación restante hasta completar el coste total de la actuación será efectuada por la persona promotora de la actuación de rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal. Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, podrán colaborar en el pago de estas aportaciones.

Además, la persona promotora de la actuación podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto de ejecución material de la actuación, de acuerdo a lo establecido en el Título IV.

2. Para la gestión de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio.

3. Los Ayuntamientos asumirán las tasas por licencias de obras.

Sección 4ª. La Rehabilitación Individualizada de Viviendas

Artículo 78. Objeto

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la financiación cualificada a las familias que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas.

Artículo 79. Condiciones y requisitos

1. La persona promotora deberá ser la propietaria o, con autorización de ésta, la persona arrendataria o usuaria de la vivienda. En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a 5,5 veces el IPREM.

2. El presupuesto protegible máximo, entendiendo por éste el coste real de las obras de conservación y rehabilitación de la vivienda, incluyendo presupuesto de contrata y tributos satisfechos por razón de la actuación, no superará el importe equivalente a multiplicar la superficie útil de la vivienda, hasta un máximo de 120 metros cuadrados, por el 50% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de Régimen Especial en el momento de la solicitud de calificación de la actuación.

Artículo 80. Financiación cualificada

1. La persona promotora de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa, podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto protegible de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el Título IV.

2. Cuando la persona promotora de la actuación tenga ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el IPREM, percibirá una subvención de cuantía equivalente al 25% del presupuesto protegible, con el límite máximo de 3.000 euros. La subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 40% del presupuesto protegible, con el límite máximo de 4.800 euros, cuando los ingresos familiares de la persona promotora no sean superiores a 2,5 veces el IPREM, o la persona promotora sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Andalucía-Junta Sesentaycinco, o una persona con discapacidad que tenga reconocido, al menos, un 40% de grado de minusvalía y movilidad reducida, y las obras tengan por finalidad la mejora de las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades específicas de las personas mayores o personas con discapacidad. Igual incremento y límite máximo se aplicarán cuando se actúe sobre viviendas desocupadas y éstas se destinen tras la rehabilitación al alquiler por un periodo mínimo de 5 años, con las condiciones establecidas en el artículo 68.2. En este caso, la renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de régimen general.

Sección 5ª. La Rehabilitación de Edificios

Artículo 81. Objeto

El objeto del presente Programa es fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios y propietarias de edificios de viviendas con recursos limitados y a personas propietarias de edificios de viviendas destinadas al alquiler, que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus elementos comunes.

Artículo 82. Condiciones y requisitos

1. La persona promotora de la actuación de rehabilitación de los elementos comunes de un edificio de viviendas acogida al presente Programa, deberá ser la comunidad de

propietarios y propietarias o, en el caso de actuaciones en edificios de viviendas destinadas al alquiler, la persona propietaria del mismo.

2. Cuando la persona promotora de la actuación sea la comunidad de personas propietarias, al menos el 50% de las personas propietarias de viviendas deberán tener ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Cuando la persona promotora de la actuación sea la propietaria de un edificio de viviendas destinadas al alquiler, las viviendas alquiladas a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM, junto a las viviendas que se encuentren desocupadas, habrán de alcanzar, al menos, el 50% de la totalidad de las viviendas del edificio. Tras la rehabilitación, la totalidad de las viviendas desocupadas habrán de destinarse al alquiler, de acuerdo a lo previsto en el artículo 68.3.

3. El presupuesto protegible máximo, entendiendo por éste el coste real de las obras, incluyendo presupuesto de contrata y tributos satisfechos por razón de las actuaciones, no superará un total de 10.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación, o de 14.000 euros en el caso de que la rehabilitación incluya obras que tengan por finalidad alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva del edificio, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

4. En las actuaciones sobre edificios de viviendas procedentes del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía enajenado con créditos pendientes de abono, las personas titulares de las viviendas no habrán de justificar el requisito de ingresos familiares establecido en el apartado 2.

5. En el caso de actuaciones sobre elementos comunes de edificios de viviendas destinadas al alquiler en los que existan viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, al alquiler por un periodo mínimo de 5 años. El alquiler se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 68.2. En este caso, la renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de régimen general.

Artículo 83. Financiación cualificada

1. La persona promotora de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos, percibirá:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos, así como para la dirección de las obras, o una ayuda por cuantía equivalente al importe de dichos conceptos, con el límite 1.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación.
b) Una subvención de cuantía equivalente al 75% del presupuesto protegible.

2. Además, la persona promotora de la actuación podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto protegible de la actuación, de acuerdo a lo establecido en el Título IV.

Sección 6ª. La Rehabilitación Singular

Artículo 84. Actuaciones de Rehabilitación Singular

1. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá proteger y financiar otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Orden de la persona titular de dicha Consejería que contendrá, además de las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y las personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

3. Cuando circunstancias técnicas y sociales así lo aconsejen, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá resolver la ejecución de actuaciones específicas de Rehabilitación Singular, previamente definidas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de dicha Consejería, mediante convenio a suscribir entre esta Consejería, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y otros agentes intervinientes.

Sección 7ª. La Adecuación Funcional Básica de Viviendas

Artículo 85. Actuaciones de Adecuación Funcional Básica de Viviendas

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que

constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y su normativa de desarrollo.

Sección 8ª. Actuaciones sobre Viviendas de Titularidad Pública

Artículo 86. Objeto

El objeto del presente Programa es establecer los mecanismos de colaboración entre la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos andaluces o entidades dependientes de los mismos, para la reparación del parque público residencial.

Artículo 87. Actuaciones sobre el Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Las actuaciones de reparación del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía se ejecutarán por la Administración de la Junta de Andalucía o por el Ayuntamiento correspondiente o entidades dependientes del mismo, que gestione y administre las viviendas, previa la suscripción de un convenio en el que se fijarán las condiciones de la intervención.

2. Excepcionalmente, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, directamente o a través de sus entes instrumentales, podrá reparar las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de compraventa, mediante acuerdos suscritos con las personas usuarias y, en su caso, con los Ayuntamientos.

Artículo 88. Repercusión de costes y tributos

1. El coste de las actuaciones de reparaciones o mantenimientos efectuados en el parque público residencial podrán repercutirse sobre las personas usuarias en la forma y cuantía legalmente establecidas o que se deriven contractualmente.

Correrán a cargo de la persona usuaria los gastos de reparación de los daños causados por el mal uso o falta de diligencia en el cuidado de la vivienda.

2. Para sufragar el coste de las actuaciones de conservación, se autoriza a la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para establecer, mediante

Orden, la cuantía de las cuotas a abonar por las personas beneficiarias de las viviendas en régimen de alquiler y acceso diferido a la propiedad que, en ningún caso, podrá ser superior a 6 euros mensuales. El establecimiento de estas cuotas se fijará en el contenido del contrato.

Artículo 89. Actuaciones sobre el Parque Público Residencial Municipal

Mediante los oportunos convenios entre la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos, en los parques públicos residenciales de titularidad municipal se podrán ejecutar actuaciones de reparación en los elementos comunes de las viviendas que tengan una antigüedad superior a 10 años y en las urbanizaciones de su entorno.

CAPÍTULO VIII. Mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios

Sección 1.ª Programa de ayudas para viviendas y edificios existentes

Artículo 90. Objeto

El objeto del presente programa es fomentar la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, así como la accesibilidad del parque residencial existente, mediante ayudas a las personas que promuevan la rehabilitación de sus viviendas o edificios de viviendas.

Artículo 91. Condiciones, requisitos y financiación cualificada

1. Las condiciones y requisitos para la calificación de actuaciones protegidas y la obtención de ayudas financieras acogidas a este Programa, así como los importes de dichas ayudas, serán los contemplados en la Sección 1.ª del Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

En cualquier caso, cuando proceda aplicar un límite a los ingresos familiares de las personas beneficiarias, éstos no serán superiores a 5,5 veces el IPREM.

2. El periodo de carencia de los préstamos convenidos a los que se refiere el artículo 60.1 del citado Real Decreto podrá ampliarse a 3 años, cuando la persona beneficiaria lo

solicite, medien circunstancias que aconsejen dicha ampliación, se cuente con el acuerdo de la entidad de crédito y la ampliación sea autorizada por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

3. La distribución de la subvención a la comunidad de personas propietarias, a la que se refiere el artículo 60.3 del citado Real Decreto, se realizará de manera proporcional a las cuotas de participación de las viviendas en los costes de ejecución.

4. Para poder acceder a la financiación de la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler contemplada en el artículo 61 del citado Real Decreto, las viviendas habrán de estar desocupadas y destinarse tras la rehabilitación al alquiler por un periodo mínimo de 5 años, a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, de conformidad con lo establecido en el artículo 68.2. En este caso la renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de régimen general.

5. A efectos de la financiación prevista en el artículo 62 del citado Real Decreto, cuando en la rehabilitación de una vivienda unifamiliar aislada concurra la actuación sobre el edificio con otras en el interior de la vivienda, se considerará actuación predominante la primera de ellas.

6. Las ayudas reguladas en la presente Sección no serán compatibles con la financiación cualificada prevista para otros Programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, regulados en el Capítulo VII, excepto en el caso de las actuaciones acogidas a lo dispuesto en la Sección 6ª. Sección 2ª Programa de ayudas para la promoción de viviendas

Artículo 92. Objeto, condiciones y requisitos y financiación cualificada

1. El objeto del presente programa es fomentar la eficiencia energética de las promociones de nueva construcción, mediante ayudas a las personas promotoras de viviendas protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética tipo A, B o C, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

2. Las condiciones y requisitos para la obtención de ayudas acogidas a este Programa, así como los importes de dichas ayudas, serán los contemplados en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

CAPITULO IX. Mejora de la ciudad existente

Sección 1ª. Las Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Históricos

Artículo 93. Concepto y características

1. Las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos, en adelante Áreas de Rehabilitación, constituyen un instrumento global para la rehabilitación integral de ámbitos urbanos, centrales o periféricos, afectados por problemas habitacionales, con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población y otros aspectos de carácter urbanístico, social y económico, mediante la integración, la coordinación y el fomento de las distintas actuaciones que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en dichos ámbitos urbanos.

2. En las Áreas de Rehabilitación podrán aplicarse los distintos Programas definidos en el presente Plan, que podrán tener formas de gestión y financiación específicas y adecuadas a los objetivos que se persiguen; así como otros Programas de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea, que resulten coherentes con los objetivos de dichas Áreas de Rehabilitación. También podrán definirse otros Programas con carácter exclusivo o complementario a los existentes que se estimen necesarios para conseguir la recuperación urbana, residencial, social y económica de los ámbitos urbanos objeto de actuación.

3. En el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación se articulará la participación de los colectivos vecinales afectados y se potenciará la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas actuantes y entre los distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 94. Delimitación

1. La delimitación de Áreas de Rehabilitación se llevará cabo por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio atendiendo a circunstancias que, en base a la escala y la envergadura de sus problemáticas, aconsejen la intervención de la Administración de la

Junta de Andalucía. Dicha delimitación podrá realizarse a instancia de los Ayuntamientos, que justificadamente lo soliciten, o de oficio.

2. La delimitación de Áreas de Rehabilitación se realizará tomando como base las zonas que los Planes Generales de Ordenación Urbanística identifiquen, de manera justificada, con necesidad de actuaciones de rehabilitación integral, así como las propuestas, que en tal sentido, se realicen en los correspondientes planes municipales de vivienda.

En defecto de la previsión en el planeamiento general o en los planes municipales de vivienda, las solicitudes o propuestas de delimitación incluirán:

a) Memoria explicativa y justificativa del Área, que incorporará datos de las características urbanísticas del ámbito propuesto y del parque residencial y sus condiciones de ocupación, así como de la población y su estructura social.

b) Planos de información y delimitación del Área.

3. La delimitación de un Área de Rehabilitación podrá incorporar, en tanto se produce su declaración, la autorización a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para la constitución de una Oficina Técnica de Gestión y el inicio de actuaciones de carácter prioritario que se regirán, desde ese momento, por lo dispuesto en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las Áreas de Rehabilitación Concertada.

Artículo 95. Programa de actuación

1. Delimitada un Área de Rehabilitación, se procederá por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a la redacción de un Programa de Actuación que defina el contenido de las actuaciones a desarrollar, su viabilidad y su programación económica y temporal, de manera que se garantice el equilibrio entre los compromisos de los distintos agentes intervinientes, así como entre las distintas fuentes de financiación de las actuaciones.

2. El Programa de Actuación tendrá el contenido establecido en el Decreto 128/2002, de 17 de abril.

3. Corresponderá a las Direcciones Generales de Vivienda y Arquitectura y de Urbanismo, ambas de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, aprobar, en su caso, el

Programa de Actuación y elevar una propuesta conjunta de declaración del Área de Rehabilitación a la persona titular de dicha Consejería.

Artículo 96. Declaración

1. Las Áreas de Rehabilitación serán declaradas mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que tendrá, al menos, el siguiente contenido:
a) La designación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Órgano de Gestión, atribuyéndole la gestión y la tramitación de los Programas que en materia de vivienda y suelo desarrolle la Administración de la Junta de Andalucía en el Área de Rehabilitación declarada.

b) El esquema de ayudas técnicas y económicas a conceder por la citada Consejería.

c) Los criterios de aplicación de los procedimientos de los diferentes Programas del presente Plan, que podrán adecuarse a las características específicas del Área de Rehabilitación, flexibilizándose respecto a los establecidos con carácter general.

d) El establecimiento de los órganos que garanticen la coordinación entre las Administraciones Públicas actuantes, así como entre los distintos departamentos de la Administración de la Junta de Andalucía.

e) El establecimiento de los órganos que garanticen la integración de la participación ciudadana en el seguimiento de las actuaciones.

2. La declaración del Área de Rehabilitación podrá incorporar la ampliación del importe de las ayudas económicas establecidas en el presente Plan para las actuaciones objeto de protección en el ámbito declarado. En cualquier caso, el incremento que se establezca, no podrá superar el 50% de la cuantía establecida para cada Programa en el presente Plan.

3. La declaración de Área de Rehabilitación podrá eximir, para los Programas de rehabilitación del presente Plan, del cumplimiento de las condiciones y requisitos fijados relativos a la antigüedad de los inmuebles, a los límites de superficies y de presupuestos y a la cuantía de los ingresos familiares de las personas solicitantes, pudiendo establecer otros de aplicación específica en el Área de Rehabilitación.

Artículo 97. Gestión y desarrollo de las actuaciones

Declarada el Área de Rehabilitación, se procederá a la gestión y desarrollo de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y los distintos agentes intervinientes.

Sección 2ª. Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal

Artículo 98. Características

1. Mediante la Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal podrán desarrollarse actuaciones de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, gestionadas por sus respectivos Ayuntamientos, donde aplicar, de manera complementaria a otras acciones de carácter físico y social, los distintos Programas incluidos en el presente Plan.

Estos Programas se podrán adaptar en lo relativo a las convocatorias y los procedimientos y plazos de gestión y de financiación a las características específicas de dichas actuaciones.

2. En el desarrollo de las actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

Artículo 99. Delimitación

1. La delimitación de ámbitos urbanos en los que desarrollar actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal se realizará por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a instancia de los Ayuntamientos que lo soliciten, tomando como base las propuestas que, en tal sentido, se realicen en los correspondientes planes municipales de vivienda.

2. En defecto de la previsión en los planes municipales de vivienda, las solicitudes incluirán:

a) Memoria explicativa y justificativa que tendrá que incorporar datos de las características urbanísticas del ámbito urbano propuesto y una explicación de la estructura

social, las características del parque residencial y las condiciones de ocupación de los inmuebles.

b) Planos de información y delimitación del ámbito urbano.

c) Descripción de las actuaciones de carácter físico y social puestas en marcha por el Ayuntamiento, y definición de otras a desarrollar.

d) Definición de las actuaciones protegidas en materia de vivienda sujetas a este Plan que se pretenden acometer.

Artículo 100. Gestión y desarrollo de las actuaciones

1. Delimitado el ámbito urbano en el que desarrollar la actuación de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal, mediante convenio a suscribir por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y el respectivo Ayuntamiento, se definirán las características específicas de las convocatorias, los procedimientos y plazos de gestión y de financiación de los distintos Programas incluidos en este Plan que se prevean desarrollar.

2. La participación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá instrumentarse a través de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

3. Los Ayuntamientos, además de las actuaciones de carácter físico y social que sean objeto de su competencia, podrán asumir, dentro del ámbito urbano, la coordinación de la gestión de los Programas incluidos en el presente Plan. Los Ayuntamientos podrán a su vez, cuando así lo prevea la regulación de los correspondientes Programas, actuar para la recepción de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio.

4. Excepcionalmente, cuando las circunstancias socioeconómicas de la población así lo aconsejen, podrá acordarse el incremento de la cuantía de las ayudas de los Programas incluidos en el presente Plan, con la condición de una aportación municipal equivalente, que podrá ser realizada con cargo a los ingresos del patrimonio municipal de suelo determinado en el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo a lo previsto en el artículo 75.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sección 3ª. Áreas de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana

Artículo 101. Condiciones, requisitos y financiación

1. En los ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos y en los delimitados para el desarrollo de actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal de acuerdo a lo establecido en las Secciones 1.ª y 2.ª del presente Capítulo, podrán declararse Áreas de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana acogidas a lo previsto en el Capítulo III del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Las condiciones para la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana, así como para la obtención de financiación con cargo al citado Real Decreto, para las actuaciones protegidas a desarrollar en ellas, serán las establecidas en el mismo.

TÍTULO III. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO

CAPÍTULO I. Normas generales

Artículo 102. Programas en materia de suelo

Son Programas de actuaciones protegidas en materia de suelo, los siguientes:
a) Actuaciones Autonómicas de Suelo.
b) Actuaciones Protegidas de Adquisición de Suelo para su incorporación a los Patrimonios. Públicos de Suelo.
c) Ayudas a la Gestión Pública Urbanística.
d) Actuaciones Singulares de Suelo.

Artículo 103. Disposiciones comunes

En todos los programas de actuaciones protegidas en materia de suelo se cumplirá que:

a) Al menos las dos terceras partes de las viviendas protegidas de la actuación se destinarán a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM, o el porcentaje que determine el plan municipal de vivienda.

b) Como mínimo un 35% de las viviendas protegidas, estén acogidas a alguno de los programas que se señalan en el artículo 4.3.

Artículo 104. Viabilidad de las actuaciones

1. Las actuaciones acogidas a los Programas en materia de suelo deberán tener viabilidad técnico-urbanística y económica-financiera, que se acreditará por la persona promotora, mediante la correspondiente memoria.
2. La viabilidad a la que se refiere este artículo deberá adecuarse a las condiciones y requisitos fijados para cada Programa.
3. La memoria de viabilidad deberá justificar los criterios de sostenibilidad incluidos en el proyecto de urbanización, edificación o, en su caso, en el instrumento de planeamiento que se va a desarrollar.

CAPÍTULO II. Actuaciones autonómicas de suelo

Artículo 105. Objeto

1. El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelos donde, al menos, las dos terceras partes de las viviendas protegidas incluidas en la actuación se destinen a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM.

2. También es objeto de este Programa fomentar la construcción de viviendas protegidas en suelos en los que, estando urbanizados o en proceso de urbanización, se desarrollen actuaciones cuyas dos terceras partes de las viviendas protegidas incluidas en la actuación se destinen a familias cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces el citado Indicador.

Artículo 106. Condiciones y requisitos

1. Los requisitos y condiciones que tendrá que cumplir la persona promotora, pública o privada, que ejecute actuaciones acogidas al artículo 105.1, serán:

a) Compromiso de iniciar la obra de edificación de las viviendas protegidas en el plazo máximo de 1 año desde la terminación de la obra de urbanización.

b) Se entenderá por ámbito de urbanización para estas actuaciones el ámbito del planeamiento de desarrollo correspondiente o la unidad de ejecución en caso de no existir éste.
Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de los patrimonios públicos de suelo se considerará que integra un único ámbito de urbanización.

c) No se admitirán solicitudes de calificación de actuación protegida en materia de suelo si han transcurrido tres meses desde el inicio de las obras de urbanización.

d) Serán también de aplicación los requisitos establecidos en el Capítulo V del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los requisitos y condiciones que tendrán que cumplir las actuaciones en materia de suelo acogidas al artículo 105.2, y la persona promotora, sea pública o privada, que ejecute dichas actuaciones, serán:

a) El suelo objeto de la actuación no debe haber obtenido ayuda para la urbanización, aunque procediese de anteriores planes de vivienda y suelo.

b) No deben haber comenzado las obras de construcción de las viviendas.

c) El promotor de las viviendas ha de suscribir un Convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con el compromiso de inicio de la construcción de viviendas protegidas en un plazo no superior a seis meses y que tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Artículo 107. Financiación

1. Las personas promotoras que ejecuten actuaciones acogidas al artículo 105.1 podrán obtener las siguientes ayudas:

a) Un préstamo cualificado para la urbanización a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 120.

b) Una subvención cuya cuantía total, incluyendo, en su caso, la correspondiente al plan estatal, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización dependerá de:

1º. El porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización que se destine a viviendas protegidas.

2º. Que se construya un mayor número de viviendas protegidas de las que son obligatorias, bien por el planeamiento urbanístico o bien por condición contractual, en cuyo caso se aumentará un 20% el importe de la subvención para cada vivienda protegida que supere el número establecido por el planeamiento.
La cuantía total de la subvención será:

Porcentaje de edificabilidad para viviendas protegidas sobre el total de la edificabilidad	Cuantía por VP obligatoria (€/VP)	Cuantía por VP sin obligación de destino de suelo a VP
Menor o igual a 50%	4.000	4.800
Mayor de 50% y menor a 75%	6.000	7.200
Mayor o igual a 75%	8.000	9.600

Para la consecución de estas ayudas, será necesario que, en los casos en que el porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización destinado a viviendas protegidas sea mayor de 50%, se obtenga la ayuda estatal. En el caso de no conseguir la financiación estatal y que se cumplan los requisitos definidos en este Decreto, la ayuda a obtener, sea cual fuere el porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización destinado a viviendas protegidas, será la prevista para las actuaciones con un porcentaje de edificabilidad menor o igual a 50%.

2. Las personas promotora que ejecuten actuaciones acogidas al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y no cumplan los requisitos definidos en este Decreto para las actuaciones del artículo 105.1 del presente Plan Concertado podrán obtener las ayudas definidas en el citado Real Decreto.

3. Las personas promotoras que ejecuten actuaciones acogidas al artículo 105.2 y que cumplan los requisitos que establece el artículo 106.2, recibirán una ayuda de 3.000 euros

por vivienda protegida, incrementada en un 20% para cada vivienda protegida que supere el número de las que son obligatorias, bien por el planeamiento urbanístico o bien por condición contractual.

CAPÍTULO III. Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación al patrimonio público de suelo

Sección 1ª. Adquisición de Suelo a Urbanizar para su Incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 108. Objeto

El objeto del presente Programa es colaborar con los Ayuntamientos en su obligación de constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo mediante la ayuda para la adquisición de terrenos sin urbanizar que se incorporen a aquél, con la finalidad de incrementar la oferta de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento y conseguir una intervención pública en el mercado del suelo que incida en la formación de los precios.

Artículo 109. Condiciones y requisitos

1. Las actuaciones acogidas al presente Programa deberán cumplir, además de lo previsto en los artículos 103 y 104, los siguientes requisitos:

a) Se deberá destinar más del 50% de la edificabilidad residencial prevista en estas actuaciones a la construcción de viviendas protegidas.

b) Al menos el 70% de la edificabilidad residencial deberá ser objeto de su puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación urbanística para los bienes de los patrimonios municipales de suelo. El plazo para llevar a cabo dicha puesta en el mercado será de un año, contado desde la adquisición de los terrenos o desde el fin de las obras de urbanización de los mismos. En este último supuesto, el plazo para el inicio de dichas obras será de un año contado desde la concesión de estas ayudas.

2. Los pliegos de condiciones jurídico-administrativas para la enajenación de los suelos objeto de estas actuaciones fijarán el destino de los terrenos a enajenar, los plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, tipología y programa de viviendas protegidas a edificar, los precios máximos de venta o arrendamiento de las mismas y las cláusulas que imposibiliten los procesos especulativos sobre dichos suelos, todo lo cual deberá garantizarse mediante cláusula resolutoria que tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Si los procedimientos de enajenación quedaren desiertos total o parcialmente, la Administración o Entidad titular deberá promover, de forma sucesiva, nuevos procedimientos de enajenación en el plazo de un año desde la resolución de los anteriores.

Artículo 110. Financiación cualificada

Las personas promotoras podrán obtener de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio:

a) Una ayuda de 2.000 euros por vivienda protegida o de 2.300 euros, cuando se ubique en un municipio de precio máximo superior.

b) Un préstamo cualificado a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 120.

Sección 2ª. Adquisición de Terrenos de Interés Regional por la Comunidad Autónoma para su Incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo

Artículo 111. Objeto

El objeto del presente Programa es la adquisición de suelo por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su adscripción al Patrimonio Autonómico de Suelo, con la finalidad de la constitución de reservas estratégicas de terrenos y la ejecución de las políticas de suelo derivadas de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, para dar respuesta a las demandas de suelo y a los desajustes del mercado inmobiliario en aquellos ámbitos territoriales con mayores dificultades de acceso al mercado de la vivienda.

Artículo 112. Condiciones y requisitos

1. Los contenidos de este Programa, con los criterios y prioridades de intervención, serán establecidos mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.
2. La gestión y ejecución del programa se llevará a cabo por dicha Consejería a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con la colaboración, en su caso, de los Ayuntamientos y Entidades públicas interesadas, y bajo las directrices e instrucciones que dicte la Dirección General de Urbanismo de la citada Consejería, que será la encargada de elaborar la programación económica y financiera.
3. La adscripción al Patrimonio Autonómico de Suelo de los terrenos adquiridos mediante este Programa, se realizará de conformidad con lo previsto en el Capítulo I del Título III de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 113. Financiación

Estas actuaciones se financiarán con fondos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones y Entidades Públicas en los términos que se fijen en los convenios que a tal efecto se suscriban.

CAPÍTULO IV. Ayudas a la gestión pública urbanística

Artículo 114. Objeto

El objeto del presente Programa, dirigido a los Ayuntamientos, es fomentar la mejora en la gestión de los instrumentos urbanísticos, así como en la ejecución de los mismos y, en su caso, la urbanización, para posibilitar la edificación de viviendas protegidas en los casos de reservas de terrenos y/o expropiación, y cambio de sistema de compensación al de cooperación o expropiación.

Artículo 115. Condiciones y requisitos

1. Las actuaciones acogidas al presente Programa deberán, además de cumplir los requisitos previstos en los artículos 103 y 104, destinar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito de planeamiento o de la unidad de ejecución, a vivienda protegida. La edificabilidad residencial será, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total.

2. El plazo de aprobación de los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión del suelo será, como máximo, de 2 años a contar desde la fecha de la aprobación de la ayuda por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Artículo 116. Financiación

Las personas promotoras podrán obtener de la Comunidad Autónoma, según el caso:

1. Si se realiza una reserva de terrenos y expropiación para destinarlo al Patrimonio Municipal de Suelo, podrá acceder a una ayuda de 200 euros por vivienda protegida a edificar.

2. Si la actuación consiste en el cambio de sistema de compensación a cooperación o expropiación, podrá acceder a una ayuda de 100 euros por vivienda protegida a edificar.

3. Si la actuación es realizada por gestión indirecta mediante la intervención de agente urbanizador, podrá acceder a una ayuda de 100 euros por vivienda protegida a edificar.

CAPÍTULO V. Actuaciones singulares de suelo

Artículo 117. Actuaciones Singulares

1. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá proteger y financiar otras actuaciones específicas en materia de suelo no contempladas de forma expresa en los Programas del presente Plan.

2. La definición de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Orden de la persona titular de dicha Consejería, que contendrá, además, las condiciones y requisitos, los tipos de financiación cualificada y sus cuantías, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas, así como cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

3. Cuando circunstancias técnicas y sociales específicas así lo aconsejen, también podrán ejecutarse otras actuaciones específicas previamente definidas por la Dirección General de Urbanismo, mediante convenio a suscribir entre la Consejería de Vivienda y Ordenación

del Territorio, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y otros agentes intervinientes.

TÍTULO IV. FINANCIACIÓN CUALIFICADA AUTONÓMICA

Artículo 118. Modalidades de financiación cualificada

1. La financiación cualificada autonómica a la que se refiere el presente Plan, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de financiación estatal que, en su caso procedan, adoptará las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

b) Ayudas económicas directas, consistentes en la subsidiación del préstamo cualificado, en subvenciones, así como asistencias técnicas o ayudas por cuantía equivalente.

2. Se incluirá en la financiación cualificada establecida para la promoción, adquisición y rehabilitación de la vivienda, la correspondiente a las plazas de garajes y a los trasteros vinculados que incluya la promoción.

3. La financiación de cualquier otro local o zona común sólo podrá incluirse cuando de forma específica se recoja en alguno de los programas.

Artículo 119. Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada

1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso que las actuaciones hayan sido calificadas como protegidas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. El incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en el respectivo programa determinará, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas económicas directas y las cantidades correspondientes a los beneficios fiscales que se hubiesen disfrutado, incrementadas con sus intereses legales correspondientes.

Artículo 120. Características generales de los préstamos cualificados

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características:

1. Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito los oportunos convenios con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Vivienda y Ordenación del Territorio y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

2. El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será el fijado en los convenios citados en el párrafo anterior y su revisión se efectuará en la forma y condiciones previstas en los mismos.

3. Los préstamos serán garantizados con hipoteca u otro medio de garantía en los términos que se determinen en el convenio con las entidades de crédito. No será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o en materia de rehabilitación.

4. La cuantía máxima para las viviendas en venta será igual al 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda Protegida.

5. Cuando se trate de préstamos para promociones en alquiler, la cuantía máxima del mismo será del 80% del precio máximo de referencia fijado en cada Programa.

6. El importe máximo del préstamo en actuaciones de rehabilitación será la cantidad que resulte de deducir el importe de las subvenciones del presupuesto protegido máximo establecido en cada Programa.

7. La cuantía máxima en los préstamos al promotor de urbanización y adquisición de suelo será igual al 15% del precio máximo de venta de las viviendas de régimen general en el momento de la calificación de actuación protegida en materia de suelo.

8. El plazo de amortización para la promoción y adquisición de las viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica será de 25 años o superior, previo acuerdo con la entidad financiera concedente del préstamo. El periodo de carencia de los préstamos cualificados autonómicos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los 4 años desde la formalización del préstamo. Este periodo de carencia podrá

prorrogarse hasta un total de 10 años previo acuerdo con la entidad prestamista y sea autorizado por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

9. El plazo de amortización para las actuaciones protegidas acogidas al artículo 105.1, será de 4 años, y un máximo de 8 años en el caso de adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.

10. El plazo de amortización para las actuaciones de rehabilitación podrá alcanzar los 15 años. Los préstamos gozarán de un periodo máximo de carencia de 3 años.

Artículo 121. Concesión del préstamo cualificado

1. El préstamo cualificado máximo a obtener por las personas promotoras de Viviendas Protegidas constará en la calificación provisional o en la resolución por la que se declara.

La persona promotora podrá presentar la calificación provisional en cualquiera de las entidades de crédito firmantes del convenio a que se refiere el artículo 120 a efectos de la obtención del préstamo cualificado. Por la entidad de crédito se solicitará la conformidad de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y, obtenida ésta, podrá procederse a su formalización.

Las disposiciones del préstamo podrán efectuarse conforme al calendario pactado por la persona promotora con la entidad prestamista.

2. El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o, en su caso, en la declaración de finalización de las obras.

3. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse directamente o por subrogación de éstos en el préstamo cualificado otorgado a la persona promotora incluidas las garantías del mismo.

Artículo 122. Subsidiación de los préstamos

1. La subsidiación de los préstamos cualificados consistirá en el abono de una cuantía fija, en función del volumen del préstamo cualificado y de la modalidad de actuación protegida.

2. La cuantía de la subsidiación se cifrará en número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, aplicándose proporcionalmente a las fracciones de dicha cantidad.

La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, una vez obtenido el reconocimiento del derecho a la subsidiación, por parte del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Abono de las ayudas de la Administración General del Estado

El abono de las ayudas de la Administración General del Estado contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente quedará condicionado al ingreso de los recursos económicos procedentes del Ministerio de Vivienda.

Disposición adicional segunda. Sujetos preferentes de las ayudas públicas

Se considerarán sujetos preferentes de las ayudas públicas para el acceso a la vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos establecidos en el Plan que aprueba este Decreto y en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente, las personas que, en aplicación de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Disposición adicional tercera. Plazos de resolución y efectos del silencio administrativo

Los plazos de resolución y los efectos de la falta de resolución expresa de los procedimientos derivados de la aplicación del Plan que aprueba el presente Decreto se regirán, en lo que les sea de aplicación, por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, y lo establecido en el citado Plan.

Disposición adicional cuarta. Publicidad institucional

En todas las actuaciones contempladas en el Plan que aprueba el presente Decreto, los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra deberán recoger expresamente la inclusión de las correspondientes promociones en el citado Plan, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por Orden de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Disposición adicional quinta. Cuantificación de objetivos del Plan

Al objeto de contabilizar los objetivos del Plan que aprueba el presente Decreto, se computarán todas las actuaciones protegidas que hubieran obtenido calificación provisional o resolución que la autorice desde el día 1 de enero de 2008.

Disposición adicional sexta. Eficacia temporal

Las solicitudes de calificación de actuaciones de suelo, rehabilitación y de viviendas protegidas podrán presentarse hasta el día 31 de diciembre de 2012 al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto.

No obstante, las solicitudes de dichas actuaciones en Áreas de Rehabilitación Concertada podrán presentarse con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, si se encuentran incluidas en Programas de Actuación aprobados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con anterioridad a dicha fecha.

Disposición adicional séptima. Ampliación del límite de anualidades

La aprobación del presente Decreto supone la autorización del Consejo de Gobierno para ampliar el límite de crédito y el número de anualidades a que se refiere el artículo 39.2 de la Ley General de Hacienda Pública de Andalucía, de las subsidiaciones de préstamos previstas en los artículos 27, 30, 42, 45, 52, 58, 61 y 65 del Plan que aprueba este

Decreto, con el límite de anualidades equivalente al número de años a que se extienda la subsidiación.

Disposición adicional octava. Facultad de firmas de Acuerdos y Convenios

Se autoriza al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio a suscribir los Acuerdos y Convenios previstos en el Plan que aprueba el presente Decreto.

Disposición adicional novena. Promotores Públicos

1. A los efectos de lo previsto en el Plan que aprueba el presente Decreto, tendrán la consideración de promotores públicos la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, los Ayuntamientos, cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial.

2. Excepcionalmente, y para el desarrollo de actuaciones concretas de vivienda de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del Plan que aprueba el presente Decreto como promotores públicos, mediante Orden de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio:

a) Las Universidades Públicas.

b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.

c) Las Asociaciones y Fundaciones cuyos fines sean la atención de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no les permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda.

Disposición adicional décima. Programas que se desarrollen en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz

Las actuaciones que vayan a acometerse en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz se podrán ajustar a lo dispuesto en el Plan que aprueba el presente Decreto, para las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos.

A estos efectos, la tramitación y aprobación del Programa Coordinado de Actuación Integral se realizará de la misma forma que el Programa de Actuación de las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos recogida en el presente Decreto.

Disposición adicional undécima. Alquiler de viviendas protegidas en venta o promoción individual para uso propio

1. Podrá autorizarse a la persona propietaria de una vivienda calificada en venta o para uso propio, el alquiler de la misma por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Traslado de residencia por motivos laborales.

b) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.

c) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.

d) Otras circunstancias sobrevenidas que justifiquen transitoriamente el alquiler de la vivienda.

2. Este alquiler deberá ajustarse en cuanto a la renta máxima y a los ingresos familiares del arrendatario, a lo dispuesto en el Programa de Viviendas en Alquiler de Renta Básica a 25 años.

3. Asimismo, podrán destinarse al alquiler las viviendas que hayan sido adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.

Disposición adicional decimosegunda. Facultades de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía respecto de las viviendas de promoción pública transferidas a la misma

Corresponde a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la competencia administrativa para autorizar la venta, en segunda y sucesivas transmisiones, así como la determinación del precio máximo legal de venta y renta, que no podrán ser superiores a los establecidos en la legislación de aplicación del momento, en tanto perdura el régimen de protección de

las viviendas de promoción pública transferidas por la Consejería competente en materia de vivienda a dicha Empresa Pública.

Disposición adicional decimotercera. Precio de venta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio

1. En la venta o adjudicación, efectuada por la Administración, de las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y regula las actuaciones contempladas en el mismo, el precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas será el 90% del precio básico nacional vigente en la fecha del contrato de compraventa o entrega de la vivienda, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su ubicación en un municipio de precio máximo superior.

2. Excepcionalmente, el precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse hasta un 50% de la siguiente forma: un máximo del 30% en función del estado de conservación de la vivienda o por su localización dentro del casco urbano, y un máximo del 20% por las condiciones socioeconómicas de los adjudicatarios o de la zona.

Dicha reducción se acordará mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a propuesta de la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la citada Consejería o del órgano competente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en su caso.

3. El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de los trasteros y garajes vinculados, será el 60% del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

4. El precio máximo de venta, en segundas y sucesivas transmisiones, de viviendas, trasteros y garajes vinculados, que se efectúen por particulares será el resultado de multiplicar el precio fijado en los apartados anteriores por 1,5 veces, referido al momento de cada transmisión.

5. Lo establecido en los apartados anteriores no será de aplicación a efectos del cálculo del precio para proceder a la venta en primera transmisión de las viviendas en arrendamiento, que se regulará por lo establecido en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que

se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o disposición que lo sustituya.

Disposición adicional decimocuarta. Renta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio

1. Las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que se adjudiquen en arrendamiento, tendrán una renta anual inicial igual o inferior al 1,5% de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico nacional vigente en el momento de la adjudicación de la vivienda, y por 1,40, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en el municipio de precio máximo superior.

2. La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya.

Disposición adicional decimoquinta. Financiación de las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio

1. La forma de pago del precio de las transmisiones o adjudicaciones de viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que se realicen en régimen de compraventa será de un 5% del valor de la vivienda en concepto de aportación inicial, y el 95% restante, con anterioridad o simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa.

2. Excepcionalmente, por las circunstancias socioeconómicas de los adquirentes, y mediante resolución de la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, podrá autorizarse la venta con precio aplazado en las condiciones que se establezcan en la misma resolución, debiéndose prever, en la misma, el carácter resolutorio que respecto de la compraventa tendrá el impago del precio aplazado. Dicha condición resolutoria deberá tener acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Disposición adicional decimosexta. Subrogación y permuta de viviendas protegidas de promoción pública

1. En las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de acceso diferido a la propiedad y en arrendamiento sólo cabe la subrogación mortis causa con los requisitos y condiciones que se establezcan en la Orden de desarrollo del Plan que aprueba el presente Decreto.

2. La permuta de viviendas protegidas de promoción pública solamente es posible entre aquéllas que sean propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cuando la propiedad de una de las viviendas a permutar sea propiedad de otra Administración Pública, únicamente será posible cuando exista convenio entre las Administraciones. Las condiciones y requisitos serán los determinados en la Orden de desarrollo del Plan que aprueba el presente Decreto.

Disposición adicional decimoséptima. Ayudas para la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en Áreas de Rehabilitación Concertada o de Rehabilitación Integral de Barriadas

Atendiendo a lo regulado en el artículo 84 del Plan que aprueba el presente Decreto, referente a las Actuaciones de Rehabilitación Singular, se establece la continuidad de la línea de actuación para la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en Áreas de Rehabilitación, dispuesta mediante la Orden de 20 de marzo de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, prorrogándose el plazo para la presentación de solicitudes durante la vigencia del presente Plan.

Disposición adicional decimoctava. Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares

De conformidad con el artículo 84 del Plan que aprueba el presente Decreto, se establece la continuidad de la línea de actuación para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares, dispuesta mediante la Orden de 9 de agosto de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, pudiéndose realizar nuevas convocatorias para la concesión de subvenciones durante la vigencia del presente Plan.

Disposición adicional decimonovena. Homologación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Agencia de Fomento del Alquiler.

Se homologa a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Agencia de Fomento del Alquiler para el ámbito territorial de las Áreas de Rehabilitación Concertada que gestiona dicha Empresa, respecto de las viviendas procedentes de las actuaciones desarrolladas en dichas Áreas.

Disposición adicional vigésima. Referencias al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y al precio básico nacional

1. Las referencias al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, que se contienen en el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, se entenderán realizadas al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Igualmente, las referencias al precio básico nacional que se contienen en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y en el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba dicho Plan, se entenderán realizadas al módulo básico estatal.

Disposición adicional vigésimo primera. Límite de ingresos del Decreto 166/1999, de 27 de julio

Los límites de ingresos que el Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, establece en dos millones de pesetas, debe entenderse hecho a 2,5 veces IPREM

Disposición adicional vigésimo segunda. Abono de las subsidiaciones a promotores del Decreto 149/2003, de 10 de junio

Las subsidiaciones a promotores de viviendas protegidas con arreglo al Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, con abono a la entidad financiera, podrán abonarse directamente a la persona promotora o a la entidad financiera conforme al procedimiento establecido en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Disposición adicional vigésimo tercera. Préstamos a promotores de actuaciones acogidas al Decreto 149/2003, de 10 de junio

Los préstamos a promotores de vivienda protegida acogidos al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que a la entrada en vigor del presente Decreto no hayan iniciado el periodo de amortización, podrán ser ampliados en su periodo de carencia, previo acuerdo con la entidad financiera.

Disposición adicional vigésimo cuarta. Adjudicación de viviendas protegidas por transmisiones forzosas

En los supuestos de transmisiones forzosas de viviendas protegidas o de aquellas derivadas de impago de deuda hipotecaria sin que medie procedimiento judicial, cuando el nuevo titular no cumpla los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda protegida, deberá ofrecer dicha vivienda al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en el plazo máximo de tres meses desde que accedió a la propiedad.

Disposición adicional vigésimo quinta. Plazo de amortización de las Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica

Los préstamos a viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica en venta acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, podrán tener un plazo de amortización de 25 años o superior, previo acuerdo del prestatario con la entidad financiera concedente.

Disposición adicional vigésimo sexta. Cuantías de las subvenciones a las Agencias de Fomento del Alquiler

La subvención correspondiente a la segunda anualidad de la ayuda prevista para las Agencias de Fomento del Alquiler se concederá, en su caso, por la misma cuantía que la de la primera anualidad.

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. Régimen de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo

1. Las solicitudes para actuaciones protegidas de suelo que a la entrada en vigor de este Decreto, no hubieran obtenido calificación provisional o resolución que la autorice, podrán optar por acogerse a lo establecido en el Plan que aprueba el presente Decreto, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos exigidos, a excepción del requisito definido en el artículo 106.1.c) del citado Plan.

2. Las actuaciones protegidas de vivienda que no hayan obtenido calificación provisional o que, habiéndola obtenido a partir del 1 de enero de 2008 (2009), a la entrada en vigor del presente Decreto no hayan iniciado el procedimiento de selección de los beneficiarios y no hayan obtenido préstamo cualificado, podrán optar por acogerse a lo establecido en el Plan que aprueba el presente Decreto, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos exigidos, a excepción de lo establecido primer párrafo del artículo 14.2 del citado Plan.

3. Las actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas que a la entrada en vigor de este Decreto no hubieran obtenido calificación o resolución de concesión de subvención, podrán optar por acogerse a lo regulado en el Plan que aprueba el presente Decreto, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el mismo.

4. En los ámbitos urbanos declarados como Áreas de Rehabilitación Concertada o Rehabilitación Integral de Barriadas, conforme a lo dispuesto en otros planes de vivienda y suelo o con expediente de declaración iniciado, las actuaciones a ejecutar se ajustarán a lo dispuesto en Plan que aprueba el presente Decreto para las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos.

Disposición transitoria segunda. Actuaciones acogidas al Programa de Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes

En las actuaciones acogidas al Programa de Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes que hayan obtenido calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, las subvenciones establecidas para los arrendatarios serán financiadas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Disposición transitoria tercera. Actuaciones de Transformación de la Infravivienda

1. Las actuaciones de Transformación de la Infravivienda anteriores a la entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, podrán seguir su tramitación de conformidad con lo previsto en el mismo, siempre que sus proyectos hubiesen tenido entrada en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

2. Las actuaciones de Transformación de la Infravivienda en Zonas declaradas de Actuación de Infravivienda de conformidad con el Decreto 149/2003, de 10 de junio, podrán seguir su tramitación de acuerdo a lo previsto en el mismo, siempre que sus Programas de Actuación tengan entrada en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería citada en el apartado anterior en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del presente Decreto o bien en el plazo dispuesto para su redacción fuese superior.

3. Las actuaciones de Transformación de Infravivienda que se ejecuten en las Áreas de Rehabilitación Concertada, que a la entrada en vigor del presente Decreto hubieran realizado la preceptiva solicitud, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el Plan que aprueba el presente Decreto, podrán solicitar acogerse al Programa de Transformación de Infravivienda Convenidas con propietarios de dicho Plan.

Disposición transitoria cuarta. Actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal

Las actuaciones de planes de vivienda y suelo anteriores, tanto de Rehabilitación Integral de Barriadas como de Áreas de Rehabilitación Concertada, podrán solicitar su delimitación como Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.

Disposición transitoria quinta. Convalidación de valoraciones económicas

Quedan convalidadas o se seguirán tramitando hasta su conclusión de acuerdo con las normas establecidas en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, las valoraciones económicas de viviendas de promoción pública que, por razones de urgencia, se hayan efectuado o iniciado desde la entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, hasta la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria sexta. Tramitación de solicitudes de calificación en materia de vivienda y suelo

Las solicitudes de calificación de actuaciones en materia de vivienda y suelo presentadas tras la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, la cual seguirá vigente en todo aquello que no se oponga al presente Decreto.

Disposición transitoria séptima. Régimen de las actuaciones en materia de vivienda

1. Las actuaciones de viviendas protegidas que a la entrada en vigor de este Decreto no hubieran obtenido calificación provisional o autorización de préstamo cualificado, se tramitarán de conformidad con lo previsto en el presente Decreto.

Cuando el programa contemple financiación estatal, la promoción deberá cumplir los requisitos regulados por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Las actuaciones ya calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de este Decreto que, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se incluyan en el Plan Estatal 2009-2012, por no haber obtenido préstamo cualificado, se regirán por lo establecido en el Plan concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, con la redacción dada por el presente Decreto.

Disposición transitoria octava. Tramitación de las solicitudes de calificación

Las solicitudes de calificación de actuaciones en materia de vivienda y suelo que, de acuerdo a lo previsto en la Disposición Transitoria sexta del Decreto 395/2008, de 24 de junio, hubiesen iniciado su tramitación de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, podrán continuar su tramitación de conformidad con lo dispuesto en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Disposición transitoria novena. Cambio de Programa de Vivienda Protegida

1. Las actuaciones que a la entrada en vigor del presente Decreto ya hubieran obtenido calificación provisional, incluso acogidas a Planes anteriores, en las que no se haya iniciado el proceso de selección de personas adjudicatarias de viviendas, o que habiéndolo finalizado no existan adjudicatarios para las viviendas, podrán, ante la necesidad de adaptarse a las condiciones del mercado, solicitar a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el cambio a alguno de los programas previstos en el vigente Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. La adecuación a las nuevas condiciones de financiación y precio se recogerán en diligencia a la calificación provisional.

2. En estos casos no será necesario adecuar la superficie de las viviendas al nuevo programa al que haya pasado a acogerse la actuación, pudiendo mantener la exigida para la calificación provisional inicial. De igual modo, la normativa técnica de aplicación será la vigente en el momento de solicitarse dicha calificación.

3. En el supuesto de que a la persona promotora le hubiese sido autorizado el préstamo para el programa inicialmente solicitado, se requerirá una nueva autorización y la modificación del préstamo.

Disposición transitoria décima. Calificación de viviendas libres

1. Las viviendas iniciadas como libres, con licencia de obra obtenida con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, podrán ser calificadas en cualquiera de los programas de Viviendas Protegidas previstos en dicho Plan con el límite de superficie establecido para el programa de Viviendas Protegidas de Régimen General para Venta, sin perjuicio del cumplimiento del resto de los requisitos exigidos para el programa en que se califiquen.

2. Cuando las viviendas para las que se solicita calificación tuvieran una superficie útil superior a la establecida para el programa de Viviendas Protegidas de Régimen General para Venta, podrán calificarse siempre que la solicitud se presente hasta un año desde la publicación de este Decreto, contabilizándose dicho limite a efectos de determinar el precio máximo de venta o referencia y la financiación cualificada correspondiente.

Disposición transitoria undécima. Alojamientos de trabajadores temporales de alta movilidad laboral

Las solicitudes de inclusión en el programa establecido en el Decreto 2/2001, de 9 de enero, por el que se regulan y convocan ayudas a la promoción de viviendas en alquiler destinadas a alojar trabajadores temporales de alta movilidad laboral, presentadas con anterioridad a la fecha de publicación de esta norma, podrán calificarse al amparo del Programa de Alojamientos Protegidos regulado en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. No obstante, la financiación cualificada a la que se acogerá la actuación será la establecida en el mencionado Decreto 2/2001, de 9 de enero.

Disposición derogatoria

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, expresamente, las siguientes:

a) El Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, salvo en lo que respecta a las actuaciones creadas a su amparo.

b) Los artículos 2,3 y 5 del Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de venta y financiación para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación.

c) Los apartados 1, 2, 5 y 6 del artículo 2, y el artículo 4 del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamiento para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación.

d) El Decreto 2/2001, de 9 de enero, por el que se regulan y convocan ayudas a la promoción de viviendas en alquiler destinadas a alojar trabajadores temporales de alta movilidad laboral, sin perjuicio de las situaciones creadas a su amparo.

e) La disposición adicional decimosegunda del Decreto 395/2008, de 24 de junio.

Disposiciones finales

Disposición final primera. Modificación del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre

Se introducen en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, las siguientes modificaciones:

Uno. El apartado 1 del artículo 3 queda con la siguiente redacción:

«1. La Administración, Empresa Pública o promotor público titulares de las viviendas objeto de este Decreto, bien directamente o a través del Ayuntamiento o promotor público que tenga encomendada la gestión, podrán ofrecer en venta las viviendas a los

arrendatarios, con los requisitos y en las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.»

Dos. El apartado 1 del artículo 5 queda con la siguiente redacción:
«1. Podrán acogerse a la oferta los arrendatarios que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que hayan ocupado la vivienda durante, al menos, un año. En el caso de subrogaciones legalmente autorizadas, el tiempo se computará desde la ocupación del primer titular del que trae causa.

b) Que se encuentren al corriente en el pago de las rentas.

c) Que sus ingresos anuales familiares no superen el límite máximo establecido para acceder a una vivienda protegida en venta en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo que en su momento esté vigente.»

Tres. Los apartados 1 y 2 del artículo 9, quedan con la siguiente redacción:
«Artículo 9. Precio de las viviendas.

1. El precio de venta, en primera transmisión efectuada por la Administración de las viviendas en arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil será el 90% del precio básico nacional vigente en la fecha del contrato de compraventa o entrega de la vivienda, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio de precio máximo superior.

2. El precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse, hasta un 50% de la siguiente forma: Un máximo del 30% en función del estado físico de la vivienda o por su localización dentro del casco urbano, y un máximo del 20% por las condiciones socioeconómicas de las personas adjudicatarias o de la zona.

Dicha reducción se acordará mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a propuesta de la persona titular de la Delegación Provincial correspondiente, o del órgano competente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en su caso.»

Cuatro. El artículo 11 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 11. Prohibición de disponer.

1. La compraventa se ajustará a las prescripciones establecidas en la normativa vigente en cada momento sobre el régimen de venta de viviendas de promoción pública, no pudiéndose transmitir ínter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios hasta transcurridos diez años a contar desde la fecha de adquisición, con las excepciones previstas en el artículo 13.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el plan estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, o norma que lo sustituya, prohibición que se hará constar en el contrato de compraventa.

2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan por incumplimiento de la anterior prohibición de disponer, las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción pública, los trasteros y los garajes vinculadas a ellas estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la Administración de la Junta de Andalucía o del Ayuntamiento o entidad que tenga cedida la titularidad de las viviendas, de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y en su correspondiente normativa de desarrollo.»

Disposición final segunda. Modificación del artículo 11 del Decreto 33/2005, de 15 de febrero por el que se regulan las Agencias de fomento del Alquiler

El artículo 11 del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, queda con la siguiente redacción:

«En las actuaciones acogidas al programa de fomento del alquiler del parque residencial desocupado, las Agencias de Fomento del Alquiler cobrarán por la intermediación y tramitación de las ayudas al inquilino del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-20012, como máximo, una comisión equivalente al 3,5% de la renta anual, que será abonada por mitad por las dos partes firmantes del contrato de alquiler, salvo pacto en contrario.»

Disposición final tercera. Habilitación para la solicitud de la declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior

Se faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para solicitar al Ministerio de Vivienda la declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior, de conformidad el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2005-2008, aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, o el que en su día lo sustituya, así como para dictar las normas y

realizar las actuaciones necesarias para la aplicación de las disposiciones que sobre la referida declaración establece el citado Plan.

Disposición final cuarta. Desarrollo y ejecución

Se faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones y actuaciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final quinta. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, excepto lo dispuesto en el artículo 23, el artículo 25.1 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y la disposición adicional quinta de este Decreto, que entrarán en vigor el día 26 de diciembre de 2009.

ANEXO I. Previsiones del Plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012

ANEXO I

PREVISIONES DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

	TIPO DE ACTUACIONES	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
1.- VENTA		**10.700**	**17.700**	**22.000**	**23.400**	**23.400**	**97.200**
	1.1. Viviendas nueva construcción	9.800	16.800	21.000	22.400	22.400	**92.400**
	1.2. Adquisición de viviendas exsitentes	900	900	1.000	1.000	1.000	**4.800**
2.- ALQUILER		**5.200**	**8.200**	**10.000**	**10.600**	**10.600**	**55.500**
	2.1. Viviendas de nueva construcción	4.200	7.200	9.000	9.600	9.600	**39.600**
	2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	**5.000**
	Fomento alquiler.Ayuda inquilinos	1.200	1.100	1.000	900	800	**5.000**
	Fomento alquiler.Ayuda propietarios	1.500	1.300	1.200	1.000	900	**5.900**
3.- REHABILITACIÓN		**28.600**	**27.780**	**27.024**	**26.319**	**25.655**	**135.378**
	3.1. Transformación Infravivienda	1.080	1.060	1.040	1.020	1.000	**5.200**
	3.2. Rehabilitación Autonómica	8.640	8.480	8.320	8.160	8.000	**41.600**
	3.3. Rehabilitación de Edificios	5.400	5.300	5.200	5.100	5.000	**26.000**
	3.4. Rehabilitación Singular (Ascensores)	6.480	6.360	6.240	6.120	6.000	**31.200**
	3.5. Adecuación funcional de viviendas	4.320	4.240	4.160	4.080	4.000	**20.800**
	3.6. Rehabilitación Individual de viviendas	1.080	1.060	1.040	1.020	1.000	**5.200**
	3.7.Rehab.Vivienda Patrimonio Público Residencial	1.600	1.280	1.024	819	655	**5.378**
4.- PROGRAMAS DE SUELO		**4.250**	**7.250**	**8.250**	**9.500**	**10.750**	**40.000**
Ayudas a la Gestión Pública Urbanistica	Reserva de Terrenos y/o expropiación	215	370	420	470	525	**2.000**
	Cambio a Cooperación o expropiación	65	110	130	150	170	**625**
	Intervención de Agente Urbanizador	61	105	118	136	155	**575**
Actuaciones Autonómicas de Suelo	<50%	850	1.450	1.650	1.900	2.150	**8.000**
	>=50% y <75%	1.275	2.175	2.475	2.850	3.225	**12.000**
	>=75%	640	1.090	1.240	1.420	1.610	**6.000**
	Suelo ya urbanizado	425	725	825	950	1.075	**4.000**
Adquisición incorporación a Act.Singulares	Patrimonio Municipal de Suelo	209	355	402	484	550	**2.000**
	Patrimonio Autonómico de Suelo	425	725	825	950	1.075	**4.000**
	Actuaciones Singulares	85	145	165	190	215	**800**

NOTAS

Las previsiones hacen referencia, en el caso de las viviendas protegidas al hito de concesión de la Calificación Provisional, en el caso de suelo al de Calificación y en el resto de actuaciones a la resolución de concesión de la correspondiente subvención

Las previsiones anuales correspondientes a las viviendas protegidas, se han realizado teniendo en cuenta el desarrollo progresivo de los suelos destinados a este tipo de viviendas, de acuerdo con los instrumentos urbanisticos que le serian de aplicación y los plazos estimados para ello.

En el resto de actuaciones de acuerdo con las previsiones anuales estimadas.

ANEXO II. Ámbitos territoriales para la aplicación del Precio básico y precios máximos de venta y renta establecidos en el Plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012

ANEXO II

ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA APLICACIÓN DEL PRECIO BÁSICO Y PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA ESTABLECIDOS EN EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

1. ÁMBITO TERRITORIAL PRIMERO

Provincia de Almería.
Adra.
Albox.
Almería.
Benahadux.
Berja.
Carboneras.
Cuevas de Almanzora.
Dalías.
El Ejido.
Enix.
Gádor.
Garrucha.
Huércal de Almería.
Huércal-Overa.
La Mojonera.
Mojácar.
Nijar.
Pechina.
Pulpí.
Roquetas de Mar.
Rioja.
Vera.
Viator.
Vícar.

Provincia de Cádiz.
Algeciras.
Arcos de la Frontera.
Barbate.
Cádiz.
Castellar de la Frontera.
Chiclana de la Frontera.
Chipiona.
Conil de la Frontera.
El Puerto de Santa María.
Jerez de la Frontera.
Jimena de la Frontera.
La Línea de la Concepción.
Los Barrios.
Medina-Sidonia.
Puerto Real.
Rota.
San Fernando.
Sanlúcar de Barrameda.
San Roque.
Tarifa.
Ubrique.
Vejer de la Frontera.
Villamartín.

Provincia de Córdoba.
Aguilar de la Frontera.
Baena.
Cabra.
Córdoba.
La Carlota.
La Colonia de Fuente Palmera.
Lucena.
Montilla.
Palma del Río.
Peñarroya-Pueblo Nuevo.
Pozoblanco.
Priego de Córdoba.
Puente Genil.
Rute.
Villanueva de Córdoba.

Provincia de Granada.
Albolote.
Albondón.
Albuñol.
Alfacar.
Alhendín.
Almuñécar.
Armilla.
Atarfe.
Baza.
Cájar.
Cenes de la Vega.
Chauchina.
Churriana.
Cijuela.
Cúllar Vega.
Dílar.
Fuente Vaqueros.
Gójar.
Granada.
Guadix.
Guaícho.
Güevéjar.
Huétor Vega.
Íllora.
Jun.
Lachar.
La Zubia.
Las Gabias.
Loja.
Lújar.
Maracena.
Monachil.
Motril.
Ogíjares.
Otura.
Peligros.
Pinos Genil.
Pinos Puente.
Polopos.
Pulianas.
Rubite.
Salobreña.
Santa Fé.
Sorvilán.
Vegas del Genil.
Víznar.

Provincia de Huelva.
Aljaraque.
Almonte.
Aracena.
Ayamonte.
Bollullos Par del Condado.
Cartaya.
Gibraleon.
Huelva.
Isla Cristina.
Lepe.
Lucena del Puerto.
Moguer.
Palos de la Frontera.
Punta Umbría.

San Juan del Puerto.
Trigueros.
Valverde del Camino.

Provincia de Jaén.
Alcalá la Real.
Alcaudete.
Andújar.
Baeza.
Bailén.
Cazorla.
Jaén.
La Carolina.
La Guardia.
Linares.
Los Villares.
Jamilena.
Jódar.
Mancha Real.
Martos.
Mengíbar.
Torre del Campo.
Torredonjimeno.
Úbeda.
Villacarrillo.

Provincia de Málaga.
Algarrobo.
Alhaurín de la Torre.
Alhaurín el Grande.
Almogía.
Álora.
Antequera.
Benalmádena.
Cartama.
Cazabermeja.
Cazares.
Coín.
Estepona.
Fuengirola.
Málaga.
Manilva.
Marbella.
Mijas.
Nerja.
Rincón de la Victoria.
Ronda.
Torremolinos.
Torrox.
Totalán.
Vélez Málaga.

Provincia de Sevilla.
Alcalá de Guadaira.
Almensilla.
Arahal.
Bormujos.
Brenes.
Camas.
Carmona.
Castilleja de la Cuesta.
Castilleja de Guzmán.
Coria del Río.
Dos Hermanas.
Écija.
Espartinas.
El Viso del Alcor.
Estepa.
Gelves.
Gines.
La Algaba.
La Puebla de Cazalla.
La Puebla del Río.
La Rinconada.
Las Cabezas de San Juan.
Lebrija.
Lora del Río.
Los Palacios y Villafranca.
Mairena del Alcor.
Mairena del Aljarafe.
Marchena.
Morón de la Frontera.
Ozuna.
Palomares.
Pilas.
Puebla del Río.
Salteras.
San Juan del Aznalfarache.
Sanlúcar la Mayor.
Santiponce.
Sevilla.
Tomares.
Utrera.
Valencina de la Concepción.

2. ÁMBITO TERRITORIAL SEGUNDO

Los demás municipios de Andalucía quedarán integrados en el Ámbito Territorial Segundo

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

CORRECCIÓN de errores a la Orden de 15 de abril de 2009, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la mejora del control ambiental en la empresa y se convocan estas ayudas.

Advertido error en el texto de la citada Orden, publicada en el BOJA núm. 98, de 25 de mayo de 2009, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

Página 15; en el apartado 2 del artículo 1, donde dice:

«La concesión de las ayudas reguladas en la presente Orden estará limitada a las disponibilidades presupuestarias existentes y financiadas con la aplicación presupuestaria 21.00.03.00 774.00.44B, proyecto de inversión 2005001377 para el apoyo a las mejoras ambientales de las empresas andaluzas,...»

Debe decir:

«La concesión de las ayudas reguladas en la presente Orden estará limitada a las disponibilidades presupuestarias existente y financiadas con la aplicación presupuestaria 23.00.17.00 770.00.44B, proyecto de inversión 2006000629 para el fomento de la adaptación ambiental PYMES,...»

Sevilla, 15 de julio de 2009

Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012

Decreto 207/2010, de 16 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 60/2009, de 14 de abril, por el que se regula el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES PROTEGIDAS

Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ámbito de aplicación.
Artículo 3. Viviendas protegidas de nueva construcción.
Artículo 4. Requisitos generales de calificación.
Artículo 5. Repercusión del suelo y la urbanización.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACCESO A AYUDAS

Artículo 6. Condiciones de acceso a las ayudas financieras.
Artículo 7. Ingresos de la unidad de convivencia.
Artículo 8. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.
Artículo 9. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos acogidos al sistema de financiación pública del Plan 2009-2012.
Artículo 10. Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones.
Artículo 11. Efectos por incumplimiento.
Artículo 12. Inspección y régimen sancionador.
Artículo 13. Sistema de concesión de la subvenciones.
Artículo 14. Autorización a la Administración para la solicitud de certificados.

TÍTULO I. ACCESO A VIVIENDA PROTEGIDA Y A VIVIENDA USADA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15. Condiciones generales para acceder a la vivienda protegida de nueva construcción y a la vivienda libre usada.
Artículo 16. Condiciones para acceder a las ayudas fijadas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
Artículo 17. Resolución.
Artículo 18. Plazo de solicitud de financiación concertada para viviendas de nueva construcción por parte del promotor.
Artículo 19. Promociones por fases.
Artículo 20. Composición de las promociones de viviendas de régimen tasado.
Artículo 21. Ámbito de las actuaciones protegidas de adquisición de vivienda usada.

CAPÍTULO II. PRECIOS Y RENTAS MÁXIMOS

Artículo 22. Establecimiento de los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas.
Artículo 23. Precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas.
Artículo 24. Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública.
Artículo 25. Declaración y precios y rentas máximos de viviendas protegidas y viviendas libres usadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior.
Artículo 26. Precios máximos de garajes y trasteros.
Artículo 27. Incremento de precios y rentas máximos en actuaciones convenidas.

TÍTULO II. FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 28. Requisitos de los arrendatarios de viviendas acogidas a este Decreto.
Artículo 29. Fomento del mercado de alquiler

CAPÍTULO II. PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A ARRENDAMIENTO

Artículo 30. Régimen de arrendamiento y precios de venta.
Artículo 31. Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción de compra.

CAPÍTULO III. VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO

Artículo 32. Viviendas de promoción pública para arrendamiento.

CAPÍTULO IV. ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ARRENDAMIENTO PARA COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 33. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos.

Artículo 34. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos especialmente protegidos.

CAPÍTULO V. AYUDAS FINANCIERAS

Artículo 35. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda libre.

Artículo 36. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda protegida.

Artículo 37. Fomento del parque residencial desocupado.

CAPÍTULO VI. BOLSAS PÚBLICAS DE ALQUILER DE VIVIENDAS

Artículo 38. Ámbito de aplicación, habilitación y convenios para la mejora de la gestión.

Artículo 39. Gestión de la bolsa pública de vivienda en alquiler.

Artículo 40. Renta máxima.

Artículo 41. Destinatarios de las viviendas incluidas en la bolsa.

Artículo 42. Visado de contratos y solicitud de subvenciones a inquilinos.

Artículo 43. Ayudas financieras a la gestión de bolsas públicas de alquiler.

TÍTULO III. MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 44. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación.

Artículo 45. Concepto de presupuesto protegido.

Artículo 46. Precio y renta de las viviendas rehabilitadas.

Artículo 47. Condiciones generales que deben cumplir los promotores.

Artículo 48. Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación.

Artículo 49. Actuaciones protegidas en viviendas.

Artículo 50. Condiciones específicas para la calificación de actuación protegida en viviendas.

Artículo 51. Actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios.

Artículo 52. Requisitos específicos para la calificación de actuación protegida de rehabilitación de edificios.

Artículo 53. Resolución.

CAPÍTULO II. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE BARRIOS DEGRADADOS, CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARI)

Artículo 54. Concepto y declaración de áreas de rehabilitación integral (ARI).

Artículo 55. Objeto de las actuaciones.

Artículo 56. Condiciones de las ARI.

Artículo 57. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARI.

Artículo 58. Financiación concertada.

Artículo 59. Gestión de las áreas de rehabilitación integral.

CAPÍTULO III. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARU)

Artículo 60. Concepto y declaración de áreas de renovación urbana (ARU).

Artículo 61. Condiciones de las áreas de renovación urbana (ARU).

Artículo 62. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARU.

Artículo 63. Financiación concertada.

CAPÍTULO IV. AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 64. Objeto de las actuaciones.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas.

Artículo 66. Gestión de las actuaciones.

Artículo 67. Financiación concertada.

CAPÍTULO V. REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 68. Concepto de rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Artículo 69. Condiciones específicas para la rehabilitación aislada.

Artículo 70. Condiciones específicas de los beneficiarios de rehabilitación aislada.

Artículo 71. Financiación concertada de adecuación de viviendas.

Artículo 72. Financiación concertada de rehabilitación de edificios.

CAPÍTULO VI. REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DESTINADOS A VENTA O ARRENDAMIENTO

Artículo 73. Financiación específica de rehabilitación integral de edificios destinados a venta o arrendamiento.

CAPÍTULO VII. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA CESIÓN EN ARRENDAMIENTO

Artículo 74. Actuaciones protegidas de rehabilitación para cesión en arrendamiento.

CAPÍTULO VIII. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 75. Rehabilitación de vivienda protegida de promoción pública.

TÍTULO IV. AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA PROMOCIÓN Y RENOVACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 76. Ayuda a la promoción y renovación de viviendas protegidas.

TÍTULO V. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 77. Actuaciones en materia de suelo.

TÍTULO VI. PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO

Artículo 78. Comisión de participación y seguimiento.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Modificación de parámetros

Disposición adicional segunda. Ámbitos territoriales de precio máximo superior

Disposición adicional tercera. Valores de referencia de los inmuebles aplicables para la rehabilitación de edificios

Disposición adicional cuarta. Subvenciones a la vivienda de promoción pública

Disposición adicional quinta. Habilitación de gestión a Entidades Locales

Disposición adicional sexta. Ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia

Disposición adicional séptima. Ayudas complementarias

Disposición adicional octava. Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. Vigencia de las ayudas y subvenciones previstas en este Decreto

Disposición transitoria segunda. Inclusión en el nuevo plan de actuaciones calificadas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda

Disposición transitoria tercera. Vigencia de la Orden de 12 de junio de 2006 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2005-2008 y de la Orden de 28 de diciembre de 2007 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones

Protegibles en Materia de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, de acuerdo con el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009

Disposición transitoria cuarta. Precios de venta de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones

Disposición transitoria quinta. Medidas para impulsar los programas de rehabilitación de viviendas y edificios desde la entrada en vigor del presente Decreto hasta el 31 de diciembre de 2009

Disposición transitoria sexta. Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio máximo y básico conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón

Disposición transitoria séptima. Promociones de viviendas de régimen tasado

Disposición transitoria octava. Suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón

Disposiciones derogatorias

Disposición derogatoria primera. Derogación expresa

Disposición derogatoria segunda. Derogación por incompatibilidad

Disposiciones finales

Disposición final primera. Supresión de la cédula de habitabilidad para el caso de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial

Disposición final segunda. Modificación del artículo 3 del Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón

Disposición final tercera. Modificación del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón

Disposición final cuarta. Habilitación de desarrollo normativo

Disposición final quinta. Entrada en vigor

El apartado 10 del artículo 71 del Estatuto de Autonomía de Aragón atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, con inclusión de las potestades legislativa y reglamentaria, la función ejecutiva y el establecimiento de políticas propias dentro del marco previsto en los artículos 140 y 149.1 de la Constitución Española.

Esta competencia incluye la planificación, la ordenación, la gestión, el fomento, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales de equilibrio territorial y de sostenibilidad, y es ejercida a través del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Asimismo, el artículo 27 del nuevo texto del Estatuto de Autonomía impone a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón la promoción de forma efectiva del ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados, a cuyo mandato responde este Decreto.

La Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, estableció las bases de una nueva política de vivienda en Aragón con el objetivo fundamental de dar respuesta a la necesidad de vivienda y a los problemas que la situación actual del mercado inmobiliario genera en Aragón, especialmente los referidos a los elevados precios de la vivienda en el mercado libre y a la fuerte demanda existente. Esta norma fue modificada por la Ley 9/2004, de 20 de diciembre, cuya disposición final primera autoriza al Gobierno de Aragón a dictar disposiciones de desarrollo, a lo que se suma la facultad de desarrollo reglamentario general que tiene atribuido el máximo órgano ejecutivo de la Comunidad Autónoma.

A su vez, la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, también modificó la Ley 24/2003 y en su disposición final primera facultó al Gobierno de Aragón para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para su desarrollo, lo que incluye el dictado de este específico Plan.

En los últimos años se han elaborado planes cuatrienales de vivienda, el último de los cuales fue aprobado por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre. Estos planes se han diseñado y puesto en práctica mediante una estrecha colaboración entre el Ministerio de Vivienda y el Gobierno de Aragón, incluyendo, cada vez en mayor medida, la participación de los municipios. En estos momentos, la actual situación de crisis que afecta de forma especialmente grave al derecho a la vivienda, en lo que se refiere a su acceso, requiere

una implicación coordinada entre todas las Administraciones Públicas, que comprenda actuaciones en los ámbitos económico, urbanístico y de vivienda en sentido estricto.

Por otra parte, el Gobierno de Aragón adquirió, a través de la firma del Acuerdo Económico y Social Para Aragón (AESPA) 2008/20011 con los agentes sociales más representativos, el compromiso de establecer un nuevo marco normativo que garantizase el acceso a la vivienda y fomentase el alquiler y la rehabilitación de inmuebles y zonas degradadas.

En este marco, el Gobierno de España ha aprobado un nuevo Plan de Vivienda, que requiere que la Diputación General de Aragón responda en la misma medida, con un plan que sustituya al hasta ahora vigente, incorporando los nuevos retos que plantea la situación socioeconómica por la que atraviesa España.

Concretamente las medidas que contempla este nuevo Plan son las siguientes:

1. Impulso de la oferta de vivienda protegida de nueva construcción. A estos efectos, se prosigue con la política de préstamos cualificados para los promotores y financiación cualificada para los adquirentes de las viviendas.
2. Incremento de la construcción de viviendas protegidas con destino a su arrendamiento. Dentro de la línea de promoción de viviendas de nueva construcción se potencia de forma sobresaliente la edificación de viviendas protegidas que vayan a ser destinadas al alquiler, lo que supone una mayor facilidad de acceso para todas aquellas familias que tengan dificultades financieras para la adquisición de la vivienda. No obstante, para facilitar el acceso de las familias a la propiedad de las viviendas, se introduce un elemento novedoso, como es el derecho de opción de compra, que permite al inquilino, tras unos años de estancia en régimen de arrendamiento, comprar la vivienda.
3. Se aumenta la capacidad de gestión de las llamadas Bolsas Públicas de Alquiler, en una clara apuesta de colaboración interadministrativa entre la Comunidad Autónoma y los municipios, así como la participación de la Sociedad Pública de Alquiler, dependiente del Ministerio de Vivienda, con objeto de conocer la demanda real de alquileres, y construir una bolsa de viviendas disponibles para satisfacer tal demanda.
4. En el caso de las dos líneas de alquiler mencionadas anteriormente, la Comunidad Autónoma de Aragón, apuesta por facilitar el pago de las rentas a las familias con menos recursos, mediante ayudas públicas, tanto en el caso de viviendas protegidas como de viviendas libres.
5. La rehabilitación es otro de los ejes estratégicos de esta política de vivienda, que comporta un importante esfuerzo presupuestario para las arcas públicas. Ante la situación de descenso de la construcción de viviendas libres, y de acuerdo con las políticas europeas de recuperación de cascos urbanos, se adoptan amplias medidas que no sólo suponen la rehabilitación de las viviendas, sino actuaciones integrales de desarrollo urbano, prestando

especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos, singularmente en zonas con mayores elementos de debilidad, tales como los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de concentración de infravivienda y chabolismo.

6. Dentro del conjunto de medidas de rehabilitación, destaca como línea que favorece directamente a las familias que ya disponen de una vivienda, la renovación de la misma, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

7. Todas las medidas del Plan inciden de una forma especial en la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad de las viviendas, tanto en las líneas de nueva construcción como en las de rehabilitación y renovación urbana.

8. Se mantienen las medidas de planes anteriores que afectan a la movilización de suelos residenciales mediante ayudas a la urbanización de los mismos.

Junto con estas medidas, se regula un régimen transitorio que permita una adaptación progresiva, sin que en ningún momento haya vacíos legales, de tal manera que las diferentes medidas previstas en este Decreto desplieguen su eficacia en distintos momentos, y el Plan anterior prolongue la suya para determinados aspectos.

Este Decreto ha sido sometido a información pública y audiencia de los Ilustres Colegios de Abogados de Zaragoza, Huesca y Teruel, Colegio de Notarios de Zaragoza, Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza, Huesca y Teruel, Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, Colegio Oficial de Gestores Administrativos de Zaragoza, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Zaragoza, Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias, Asociación de Promotores y Constructores, Asociación de Gestores de Cooperativas, Federación Aragonesa de Cooperativas de Vivienda, AGECOVIAR, Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad, Consejo Aragonés de Consumidores y Usuarios, UGT Aragón, Comisiones Obreras, CSI-CSIF, Ayuntamientos de Zaragoza, Huesca y Teruel, Federación de Asociaciones de Barrios y Consejo Económico y Social de Aragón.

A dichos trámites han concurrido Unión General de Trabajadores, Comisiones Obreras, Colegio de Administradores de Fincas, Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S. L.U., Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza, Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, Unión de Consumidores de Aragón, UPTA, Asociación de Autónomos de Aragón, Colegio de Notarios, Confederación de empresarios de la Construcción de Aragón, CEAC FECZA, Federación Aragonesa de Cooperativas y Consejo Económico y Social de Aragón.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de acuerdo con el Dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 14 de abril de 2009, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES PROTEGIDAS

Artículo 1. Objeto

El objeto de este Decreto es la regulación del Plan aragonés 2009-2012 para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, como instrumento para impulsar las políticas públicas de vivienda y suelo y la consecución del objetivo constitucional consistente en facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a los ciudadanos que residen en Aragón, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Lo establecido en este Decreto será de aplicación a las siguientes actuaciones en materia de suelo y vivienda:

a. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.

b. La promoción de alojamientos protegidos para alquiler destinados a colectivos específicos.

c. Las ayudas a los inquilinos de viviendas arrendadas.

d. Las ayudas a la compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado a), así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

e. La promoción del arrendamiento, incentivando la puesta en el mercado de alquiler de viviendas que no estén ocupadas.

f. La rehabilitación de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales y la erradicación del chabolismo, así como la renovación de áreas urbanas.

g. La rehabilitación aislada de edificios y viviendas, a fin de alcanzar condiciones estructurales, funcionales y de habitabilidad adecuadas, y de mejorar la eficiencia energética.

h. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Artículo 3. Viviendas protegidas de nueva construcción

1. De conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, las viviendas protegidas de nueva construcción de Aragón responderán a alguna de las siguientes tipologías:

a. Vivienda de promoción pública.

b. Vivienda de promoción privada concertada.

c. Vivienda de promoción privada convenida.

d. Vivienda de promoción privada general.

2. Las viviendas protegidas de Aragón de promoción privada deberán ser calificadas expresamente en alguna de las siguientes categorías:

a. Vivienda de promoción privada de régimen especial (VPA RE).

b. Vivienda de promoción privada de régimen general (VPA RG).

c. Vivienda de promoción privada de régimen tasado (VPA RT).

3. El acceso a las viviendas protegidas podrá ser en régimen de alquiler, alquiler con opción de compra o compra.

Artículo 4. Requisitos generales de calificación

1. La calificación como protegida se otorgará para la promoción completa, y deberá especificar el destino de las viviendas en propiedad, arrendamiento o alquiler con opción a compra.

2. Las obras de construcción no habrán sido iniciadas en el momento de solicitar la calificación provisional. No obstante, aún iniciadas las obras, podrá otorgarse la calificación provisional cuando el inicio de éstas se haya comunicado al Servicio Provincial competente

en materia de vivienda, siempre que quede suficientemente acreditado el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y, tratándose de cooperativas o comunidades de bienes, se haya presentado la documentación preceptiva previa a la calificación provisional.

3. Las viviendas que hayan sido calificadas provisionalmente con destino a arrendamiento podrán calificarse provisionalmente de nuevo como viviendas con destino a venta, a solicitud del promotor, y en todo caso antes de la calificación definitiva. Asimismo, cabrá el supuesto inverso de viviendas calificadas provisionalmente con destino a venta en las que el promotor solicite su cambio a arrendamiento. Todo ello, de acuerdo con las disposiciones normativas del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

4. De la calificación definitiva se tomará razón en el Registro de la Propiedad.

5. Las viviendas calificadas como protegidas no precisarán cédula de habitabilidad para la primera ocupación.

Artículo 5. Repercusión del suelo y la urbanización

1. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del veinte por ciento, o del treinta por ciento en el caso de viviendas de régimen tasado, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado que resulte de aplicación por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. En promociones que incluyan diferentes tipologías de vivienda protegida, la repercusión de suelo se calculará aplicando el porcentaje que corresponda a cada tipología por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas de las diferentes tipologías.

2. El cálculo del valor de la repercusión previsto en el apartado 1 de este artículo se realizará, para los locales de negocio y anejos, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En el caso de los locales de negocio se tomará como valor el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción. Este valor podrá incrementarse en un cincuenta por ciento, o bien en una cifra superior siempre que se justifique mediante certificado de tasador independiente debidamente homologado e inscrito en el correspondiente registro del Banco de España

b) En el caso de anejos no vinculados, que no sean locales de negocio, se tomará como valor el precio previsto en el artículo 26, apartado 1, letra c) de este Decreto.

c) En el caso de anejos vinculados el valor será el del sesenta por ciento del precio del metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

3. El incumplimiento de este precepto podrá dar lugar a la infracción prevista en los artículos 44 l) y 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACCESO A AYUDAS

Artículo 6. Condiciones de acceso a las ayudas financieras

1. Sin perjuicio de los requisitos, limitaciones y excepciones que, con carácter particular, se prevén en este Decreto y en la normativa vigente en la materia para cada modalidad de actuación protegida, son condiciones generales para acceder a las ayudas que en el mismo se contemplan, las siguientes:

a. Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda financiera haya sido calificada o declarada como protegida por el órgano competente en materia de vivienda.

b. Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio y arrendatarios, así como los restantes miembros de su unidad de convivencia, cumplan los requisitos de acceso establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón y demás normativa de aplicación.

c. Que los ingresos familiares ponderados, en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios, no excedan de los límites señalados para cada tipo de actuación, y en ningún caso de 6'5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En cualquier caso debe acreditarse que los ingresos de los adquirentes o de la unidad convivencial no sean inferiores a los previstos en el Reglamento del Registro de

solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Aragón.

d. Que las viviendas objeto de ayudas conforme a este Decreto se destinen a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección.

e. Que el solicitante y los restantes miembros de su unidad de convivencia, en su caso, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social y no estén incursos en la prohibición de obtener beneficios, ayudas o subvenciones públicas previstas en el artículo 54 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

f. Que el precio de venta, adjudicación o renta de la vivienda, y del garaje y trastero, en su caso, no exceda de los límites establecidos en este Decreto.

g. Que la superficie útil máxima de las vivienda no exceda de 90 metros cuadrados, sin perjuicio de que, en el caso de familia numerosa o con personas con discapacidad o dependientes, y municipios rurales, la superficie útil real de las viviendas sea de 120 metros cuadrados. Se entiende por municipio rural todo aquel que no sea capital de provincia, salvo en los casos de ayudas de rehabilitación, en los que se estará a la definición de municipio rural prevista para cada actuación en el Título III de este Decreto

h. Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b, c y f del apartado segundo del mencionado precepto.

i. No haber obtenido previamente ayudas financieras por el mismo concepto, al amparo de planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma, salvo en los supuestos tasados previstos en la presente norma. En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la previa cancelación del préstamo anteriormente obtenido y la devolución de las ayudas financieras estatales.

2. En todo caso, sólo se financiarán 90 m² útiles como máximo. En el supuesto de que la superficie útil de la vivienda no exceda de 45 m², podrá computarse una superficie útil adicional del 30%, destinada a servicios comunitarios.

3. Para la financiación de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, serán exigibles los requisitos establecidos en el título tercero de este Decreto.

Artículo 7. Ingresos de la unidad de convivencia

1. Los ingresos familiares se acreditarán de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012. Salvo que expresamente se disponga lo contrario, todas las referencias a ingresos de este Decreto se considerarán relativas a ingresos ponderados conforme a lo establecido en el mismo.

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, se considerará que los solicitantes individuales cumplen las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos familiares, que deberán acreditar nuevamente con la solicitud si han transcurrido 6 meses desde la adjudicación definitiva, no superan en más de un veinte % a los que se determinan en este Decreto para cada tipo de ayudas financieras.

3. Respecto de los restantes demandantes de vivienda y financiación que sean objeto de nueva comprobación de sus ingresos, se considerará que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un diez % a los que se determinan en este Decreto para cada tipo de ayudas financieras.

4. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón, el coeficiente multiplicativo corrector a que se refiere el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, para la ponderación de los ingresos familiares será el siguiente:

Número de miembros de la unidad de convivencia	Coeficiente
1	0,9
2 ó más	0,7

A estos efectos, a las unidades de convivencia en la que uno de sus miembros sea una persona con discapacidad en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas se les aplicará un coeficiente de 0,7.

Artículo 8. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

2. Las viviendas objeto de las ayudas previstas en los títulos primero, segundo y tercero de este Decreto estarán sujetas a las limitaciones al poder de disposición y, cuando proceda en función del régimen de protección, a los derechos de adquisición preferente, establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y preceptos concordantes.

3. Una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la compraventa, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

4. Los contratos de arrendamiento de las viviendas resultantes de la rehabilitación deberán someterse a visado previo conforme a lo establecido en el artículo 42.

5. Las limitaciones al poder de disposición deberán constar como nota marginal en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

Artículo 9. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos acogidos al sistema de financiación pública del Plan 2009-2012

1. De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, cuando las

viviendas y alojamientos calificados como protegidos por la Comunidad Autónoma de Aragón obtengan financiación concertada estatal, el régimen legal de protección tendrá carácter permanente si la promoción se realiza sobre suelos de reserva obligatoria o dotacional, mientras subsista el régimen del suelo, sin posibilidad de descalificación voluntaria. En cualquier caso, el régimen de protección tendrá una duración mínima de 30 años.

2. La duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas que no hubieran obtenido financiación concertada estatal y el régimen de descalificación, serán los establecidos en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

3. La ayuda para la adquisición de las viviendas usadas implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a lo establecido en el artículo siguiente de este Decreto durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición. En la escritura pública de compraventa se hará constar la limitación de precio.

Artículo 10. Precios máximos en segundas y ulteriores transmisiones

1. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas de nueva construcción calificadas o declaradas protegidas conforme a este Decreto, será el de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta de la misma tipología en la fecha de transmisión. El precio máximo referido se aplicará a las viviendas que se encuentren en adecuadas condiciones de habitabilidad y conservación. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

2. El precio máximo en segundas y ulteriores transmisiones de viviendas usadas adquiridas con financiación concertada estatal será el siguiente:

a. Cuando se trate de viviendas protegidas el mismo del apartado anterior de este artículo.

b. Cuando se trate de viviendas libres el precio máximo calculado con los mismos criterios establecidos en este Decreto para su adquisición. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación durante quince años desde la fecha de la adquisición con

financiación concertada, dentro de los cuales el transmitente deberá comunicar la transmisión a la Administración dentro del plazo de un mes.

Artículo 11. Efectos por incumplimiento

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación concertada a la vivienda, incluso la ejecución de las actuaciones de rehabilitación vulnerando la resolución aprobatoria o la falsedad de los datos facilitados, conllevará, además de las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración General del Estado y a la Comunidad Autónoma de Aragón de las cantidades satisfechas con cargo a sus respectivos presupuestos en concepto de ayudas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Artículo 12. Inspección y régimen sancionador

1. Desde el momento de la presentación de la solicitud de las ayudas, los servicios de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán realizar todas las inspecciones o comprobaciones que se consideren oportunas para verificar la exactitud de los datos aportados y el destino de la subvención concedida.

2. Los beneficiarios estarán obligados a colaborar y a facilitar toda la información y documentación que les sea requerida por los órganos a los que correspondan funciones de fiscalización y control de destino de las ayudas cuando actúen en ejercicio de dichas funciones.

3. Será de aplicación el régimen sancionador establecido en la normativa autonómica de vivienda protegida y de ayudas y subvenciones públicas.

Artículo 13. Sistema de concesión de la subvenciones

1. Las subvenciones reguladas en este Decreto se sujetarán al sistema de concesión directa previsto en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. La tasación independiente en materia de adquisición de inmuebles a que se refiere el artículo 30.5 de la Ley General de Subvenciones, de 17 de noviembre de 2003, se entiende cumplida si la citada adquisición se produce dentro de los parámetros numéricos y de precios señalados en este Decreto. Las unidades administrativas competentes en materia de vivienda realizarán esta comprobación de oficio, como una parte más de la instrucción del procedimiento.

3. Los beneficiarios de las subvenciones podrán subcontratar con uno o varios terceros la ejecución total o parcial de la actividad subvencionable. A estos efectos, de acuerdo con el artículo 29.3 de la Ley General de Subvenciones, de 17 de noviembre de 2003, será suficiente con la comunicación por parte del beneficiario de los datos de identificación del citado tercero.

Artículo 14. Autorización a la Administración para la solicitud de certificados

La presentación de una solicitud respecto de cualquiera de las ayudas previstas en este Decreto implica la autorización al órgano gestor para que recabe los certificados y documentos precisos para la resolución de los expedientes, en relación con declaraciones tributarias, tanto de procedimientos gestionados por la Agencia Tributaria, como por la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma o la Administración Local, así como la emisión de certificados por parte de la Tesorería General de la Seguridad Social y el Catastro inmobiliario.

TÍTULO I. ACCESO A VIVIENDA PROTEGIDA Y A VIVIENDA USADA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15. Condiciones generales para acceder a la vivienda protegida y a la vivienda libre usada.

1.-Para acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas, los ingresos familiares de los beneficiarios deberán situarse en los siguientes intervalos:

a.- No podrán superar 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen tasado o de viviendas libres usadas. Los ingresos

mínimos serán superiores a 2 veces el IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

b.- No podrán superar 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen general. Los ingresos mínimos serán superiores a 1,5 veces el IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

c.- No podrán superar 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial o de viviendas protegidas de promoción pública. Los ingresos mínimos serán superiores al IPREM sin ponderar para el acceso a las viviendas en propiedad.

2. Además de los ingresos a que se refiere el apartado anterior, las personas que deseen acceder en propiedad o alquiler a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán acreditar que su unidad de convivencia cuenta con una fuente regular de ingresos, y en todo caso, con los ingresos anuales mínimos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

A estos efectos, se considerará que disponen de una fuente regular de ingresos aquellas personas en activo, dadas de alta en cualquier régimen de la Seguridad Social, o que dispongan de una pensión o prestación social. No obstante, podrá excluirse de este requisito a los colectivos específicos especialmente protegidos a los que se refieren los artículos 33 y 34.

3. Las personas que deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas libres usadas deberán tener necesidad de vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida y en el Reglamento del Registro de solicitantes y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, y cumplir los restantes requisitos establecidos en dichas normas".

Artículo 16. Condiciones para acceder a las ayudas fijadas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

1. Para obtener las ayudas financieras establecidas para acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas, además de lo dispuesto en el artículo 6 de este

Decreto, los solicitantes deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda y cumplir las siguientes condiciones:

a. Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para poder obtener préstamos convenidos.

b. Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para ser beneficiarios de la subsidiación del préstamo convenido y de ayudas económicas estatales directas y acogerse al sistema específico de financiación concertada para el primer acceso a la vivienda en propiedad. En este último caso se podrán obtener las ayudas siempre que, pudiendo acceder a la propiedad de la vivienda, se cumplan los requisitos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición en los siguientes casos:

a. mujeres víctimas de violencia de género,

b. víctimas del terrorismo,

c. personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

En estos supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido.

3. En el caso de viviendas de nueva construcción, siempre que se solicite financiación cualificada en el plazo de seis meses desde la adjudicación definitiva, la resolución de la ayudas se adoptará de acuerdo con las circunstancias acreditadas en el momento de la

citada adjudicación. En todo caso, el contrato de compraventa habrá de presentarse con la solicitud de las ayudas.

Artículo 17. Resolución

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada corresponde al Director General competente en materia de vivienda, que podrá delegar en los Directores de los Servicios Provinciales. En este supuesto no podrá reconocerse financiación concertada sin que, antes de la calificación provisional, la Dirección General lo haya autorizado en función de la existencia de cupo.

La calificación podrá denegarse cuando la promoción para la que se solicita calificación provisional y financiación concertada esté ubicada en ámbitos territoriales en los que la demanda de vivienda protegida, según los datos del Registro de solicitantes de vivienda protegida de Aragón, sea inferior al número de viviendas de la promoción. En el caso de las cooperativas y comunidades de bienes, deberán cumplir los requisitos previstos en el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, con respecto al número de cooperativistas necesario para la viabilidad de la promoción.

2. No podrá emitirse la calificación provisional o definitiva, según proceda, sin la previa resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda de aprobación de los listados de adjudicatarios o adquirentes de las viviendas.

3. El plazo para resolver sobre la calificación de actuación protegida y reconocimiento de financiación concertada será de dos meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá los siguientes efectos:

a. Estimatorios en lo relativo a la calificación de actuación protegida, sin que puedan entenderse estimadas por silencio administrativo solicitudes de calificación de actuación protegida en contra de la normativa de vivienda protegida.

b. Desestimatorios en lo relativo al reconocimiento de financiación cualificada conforme a lo establecido en el artículo 18.5 de la Ley 4/1998, de 8 de abril, de Medidas fiscales, financieras, de patrimonio y administrativas, en redacción dada por el artículo 14 de la Ley 15/1999, de 29 de diciembre, de Medidas tributarias, financieras y administrativas.

4. La admisión de solicitudes podrá suspenderse temporalmente por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, atendiendo a circunstancias tales como la ejecución presupuestaria o el volumen de las solicitudes pendientes de tramitación.

5. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

Artículo 18. Plazo de solicitud de financiación concertada para viviendas de nueva construcción por parte del promotor

1. Una vez se haya emitido la correspondiente calificación provisional, la entidad promotora dispondrá de un plazo de tres meses para solicitar la financiación concertada ante la entidad financiera correspondiente. Dicho plazo comenzará a contarse desde el día siguiente a la notificación de la citada calificación.

2. El incumplimiento de los plazos de solicitud de financiación concertada comportará la pérdida del cupo reservado con la calificación como actuación protegible, que se podrá destinar a otra entidad promotora. No obstante, ello no impedirá la concesión de financiación concertada si hubiera cupo disponible al finalizar el correspondiente programa anual.

3. En el caso de que el promotor no haya obtenido la financiación por causa que le sea imputable, según lo dispuesto en los dos puntos anteriores, podrá presentar una nueva solicitud durante la primera quincena del mes de septiembre siguiente para que, a la vista de la evolución del programa de financiación de ese año, la Administración de la Comunidad Autónoma pueda conceder la financiación si existen cupos sobrantes o, en caso de que no existan, solicite a la Administración general del Estado la asignación de nuevos cupos con cargo a la reserva prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. La entidad promotora deberá comunicar a la Administración autonómica la fecha en que ha solicitado la financiación concertada y la denominación de la entidad financiera a la que se le ha solicitado. Esta comunicación se realizará en un plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la solicitud.

4. La emisión de la calificación provisional, a instancia del interesado, faculta a la Administración de la Comunidad Autónoma para poder solicitar a las entidades financieras información sobre las solicitudes de préstamos cualificados de las entidades promotoras.

Artículo 19. Promociones por fases

1. Las promociones de viviendas protegidas deberán ejecutarse al amparo de un único expediente y calificación provisional.

2. La calificación provisional como protegida para este tipo de promociones se otorgará para la promoción completa, que deberá incluir el proyecto de urbanización del conjunto, indicando el número de fases en que se divide la actuación y delimitándolas en los planos con indicación expresa de las instalaciones, edificios y servicios complementarios y obras de urbanización a ejecutar en cada fase. La ejecución de los elementos y servicios comunes a todas las fases se incluirá en la primera fase.

3. Por cada fase de la promoción que se inicie, deberá existir una resolución independiente que se incorporará en forma de anexo a la calificación provisional única, que deberá incluir las especificaciones arquitectónicas que en relación con cada fase procedan y se hayan de ejecutar en ella, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado. Salvo para el caso de la primera fase, cuyas especialidades vendrán determinadas en la calificación provisional única, las resoluciones independientes aprobadas para cada fase deberán incluir la determinación del precio máximo que en cada caso corresponda.

4. La calificación definitiva en la promoción por fases, se otorgará, en su caso, independientemente, para cada una de las fases.

5. Cada fase deberá cumplir el porcentaje que legalmente proceda de reserva de viviendas para minusválidos sin que el número final de viviendas reservadas en el conjunto de las fases resulte inferior al que hubiera procedido si se hubiesen promovido conjuntamente.

Artículo 20. Composición de las promociones de viviendas de régimen tasado

1. El número máximo de viviendas de régimen tasado que pueden calificarse en una promoción no podrá superar el 50 % y, en todo caso, estará limitado al cumplimiento de alguno de los condicionantes siguientes:

a. Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas destinadas a la venta no supere en más de un 5 % el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial.

b. Que el precio medio de la superficie de las viviendas calificadas no supere en más de un 10 % el precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general en el mismo ámbito territorial, cuando las viviendas no calificadas como régimen tasado sean destinadas al arrendamiento.

2. A los efectos de lo previsto en el punto anterior, y previa autorización de la Dirección General competente en materia de vivienda, una promoción podrá realizarse sobre dos parcelas diferentes en el mismo municipio, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. En una de las parcelas, al menos, las viviendas deberán destinarse a arrendamiento.

b. El promotor deberá solicitar para ambas parcelas de forma simultánea las calificaciones correspondientes.

3. Las promociones reguladas en este artículo se atendrán a las siguientes reglas:

a. Sólo podrá combinarse la vivienda protegida de régimen tasado con otra tipología de vivienda protegida conforme a los apartados anteriores. No podrán combinarse en la misma promoción viviendas protegidas de régimen tasado con viviendas libres.

b. Deberán identificarse las diferentes tipologías de viviendas protegidas en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

c. Siempre que fuese posible las diferentes tipologías de viviendas protegidas deberán ubicarse en plantas consecutivas o en núcleos de escalera con accesos independientes.

d. La promoción deberá ejecutarse conforme al proyecto calificado provisionalmente independientemente del régimen al que queden sujetas las viviendas, extendiéndose el control que se realice en el trámite de calificación definitiva al conjunto de la promoción.

4. Lo establecido en este artículo no será de aplicación a las viviendas protegidas de régimen tasado resultantes de promoción individual para uso propio.

5. Podrán también ser calificadas como viviendas protegidas de promoción privada de régimen tasado las viviendas que, no siendo de nueva construcción, procedan de actuaciones de rehabilitación protegida.

6. En el supuesto de que la vivienda de régimen tasado se promueva sobre suelo que no esté destinado por el planeamiento ni por convenio urbanístico a vivienda protegida, siempre que no haya recibido ayudas para la urbanización ni cualquier otra de similares características, la promoción podrá ser íntegramente de vivienda de régimen tasado, sin necesidad de combinar regímenes. En ningún caso se podrán combinar viviendas de régimen tasado con vivienda libre.

Artículo 21. Ámbito de las actuaciones protegidas de adquisición de vivienda usada

1. A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, en las condiciones establecidas en este Decreto.

2. A los mismos efectos, se considerarán viviendas usadas las siguientes:

a. Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b. Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o compraventa.

c. Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 m² y sean adquiridas en todos los municipios o núcleos de población aragoneses menos las capitales de provincia.

d. Viviendas libres a que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO II. PRECIOS Y RENTAS MÁXIMOS

Artículo 22. Establecimiento de los precios y rentas máximos de las viviendas protegidas

Los precios máximos de venta así como la renta máxima de las viviendas protegidas deberán figurar en la calificación provisional y no podrán modificarse, salvo las actualizaciones previstas en este mismo Decreto.

Artículo 23. Precios y rentas máximos de las viviendas protegidas de promoción privada y de las viviendas usadas

1. Se establecen los siguientes precios máximos de venta, adjudicación o promoción individual para uso propio de las viviendas protegidas, ya sean de nueva construcción o en segundas transmisiones, y de las viviendas usadas, sin perjuicio del incremento adicional de precios que pueda corresponder a las viviendas ubicadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior:

a. Viviendas protegidas de Aragón de régimen especial, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,45 veces el valor del módulo básico aragonés.

b. Viviendas protegidas de Aragón de régimen general, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,6 veces el valor del módulo básico aragonés.

c. Viviendas protegidas de Aragón de régimen tasado y viviendas usadas, el precio de venta máximo por metro cuadrado útil no excederá de 1,8 veces el valor del módulo básico aragonés.

2. El precio de la renta de las viviendas destinadas a alquiler durante veinticinco años se establece en el 4 % sobre el precio máximo de venta establecido en el apartado anterior, y el 5 %, cuando lo sean durante diez años. Esta renta inicial, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, siempre que la renta no supere la que resulte

de aplicar el 4 o el 5 %, según proceda, al precio máximo de venta vigente de la vivienda protegida de la misma tipología. El arrendador podrá realizar las repercusiones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El precio de venta y renta de los locales de negocio es libre, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

Artículo 24. Precios y rentas máximos de viviendas de promoción pública

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y normativa de desarrollo, que obtengan calificación provisional a partir de la entrada en vigor de este Decreto, serán los siguientes:

a. Venta: el precio de venta máximo por metro cuadrado de superficie útil no excederá de 1,25 veces el valor del módulo básico aragonés.

b. Arrendamiento: la renta anual máxima inicial será el 3,5 % del precio legal máximo de venta. Dicha renta podrá actualizarse anualmente, en el cincuenta % de las variaciones porcentuales del Índice Nacional general del sistema de índices de precios al consumo. La administración pública arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones previstas en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y demás legislación aplicable.

Artículo 25. Declaración y precios y rentas máximos de viviendas protegidas y viviendas libres usadas en ámbitos territoriales de precio máximo superior

1. El Consejero competente en materia de vivienda podrá instar la declaración de ámbitos territoriales municipales de precio máximo superior A, B, o C, a los efectos establecidos en la normativa estatal, previa audiencia a los ayuntamientos afectados y teniendo en cuenta los costes de construcción y la capacidad económica de los demandantes de vivienda en los municipios afectados.

2. Los precios máximos establecidos en este Decreto tendrán en los ámbitos territoriales de precio máximo superior los incrementos porcentuales siguientes:

	Grupo A	Grupo B	Grupo C
VPP/VPA RE	15 %	2 %	2 %
VPA RG	20 %	15 %	5 %
VPA RT	30 %	25 %	15 %
Vivienda usada	80 %	60 %	30 %

3. Los incrementos de los precios máximos de venta establecidos en el apartado anterior serán igualmente de aplicación para el cálculo de la renta de las viviendas protegidas.

Artículo 26. Precios máximos de garajes, trasteros y otros anejos.

1. Cuando las promociones de viviendas protegidas o las viviendas usadas de Aragón incluyan garajes, trasteros u otros anejos, estén o no vinculados a las viviendas, el precio máximo de alquiler o venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder de los siguientes precios máximos:

a) Si estuvieren vinculados, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se vinculen. Sólo podrá vincularse un garaje o trastero a cada vivienda, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, en el que podrán vincularse dos garajes y un trastero.

b) Si no estuvieren vinculados y se enajenasen a favor de adquirente o adjudicatario de vivienda en la promoción, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de su vivienda.

c) Si no estuvieren vinculados y se enajenasen a favor de tercero no adquirente ni adjudicatario de vivienda en la promoción, el sesenta por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de la vivienda de mayor precio de la promoción. El precio de los anejos que no sean locales de negocio se podrá incrementar como máximo un treinta por ciento.

Artículo 27. Incremento de precios y rentas máximos en actuaciones convenidas

1. Los precios y rentas máximos que resulten de aplicación podrán incrementarse, por razones de interés público, para sectores o unidades de ejecución determinados mediante

pacto expreso incluido en los convenios a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes sobre política de vivienda protegida.

2. El incremento podrá alcanzar como máximo el inferior de los dos siguientes:

a. Un 10 % aplicado sobre los precios o rentas máximos vigentes para las diferentes tipologías en el ámbito de que se trate.

b. El máximo que pudiera fijarse conforme a la normativa estatal en el ámbito de que se trate considerando, en su caso, su inclusión en ámbitos declarados de precio máximo superior.

3. El procedimiento podrá tramitarse de oficio o a iniciativa particular. Acordada la iniciación del procedimiento el proyecto de convenio se someterá a información pública por plazo de un mes y, posteriormente, a informe vinculante del Departamento competente en materia de vivienda.

4. El Departamento deberá valorar para la emisión del informe, la adecuación de la propuesta a la programación pública de vivienda y, en particular, de financiación de actuaciones protegidas, el equilibrio entre oferta y demanda de vivienda protegida en el ámbito de que se trate, la reducción de los plazos de urbanización, calificación y edificación con respecto a los establecidos en el planeamiento, el número de actuaciones protegidas afectadas, la evolución acreditada de los costes de construcción o de adquisición del suelo y cuantas otras circunstancias pudiera considerar relevantes.

5. El incremento quedará condicionado, al menos, al cumplimiento de los plazos pactados de inicio de las obras de urbanización, calificación y edificación. Cada convenio deberá fijar las fechas ciertas de vencimiento de dichos plazos.

6. La eficacia del convenio quedará condicionada a su publicación. La publicación será acordada mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda, que fijará expresamente las condiciones de aplicación del convenio y los precios máximos aplicables en el ámbito de que se trate.

7. Los convenios a los que se refiere el apartado segundo del artículo 7 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes sobre política de vivienda protegida podrán

también tener simultáneamente la naturaleza de convenios urbanísticos en el supuesto en que, además de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el promotor, intervenga la Administración pública local competente en materia urbanística.

TÍTULO II. FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 28. Requisitos de los arrendatarios de viviendas acogidas a este Decreto

Los arrendatarios de las viviendas acogidas a las ayudas financieras de este Decreto deberán estar inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida, y cumplir con los requisitos previstos en el Reglamento de Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.

Artículo 29. Fomento del mercado de alquiler

1. En el marco del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, el fomento del mercado del alquiler tendrá lugar mediante las siguientes actuaciones:

a. La promoción de vivienda protegida de nueva construcción destinada a arrendamiento, con las condiciones establecidas en este Decreto.

b. Ayudas financieras para inquilinos y para propietarios de viviendas libres desocupadas, para su cesión a las bolsas públicas de alquiler de vivienda, con arreglo a lo establecido en los siguientes artículos.

c. Ayudas para la rehabilitación de viviendas, destinadas al arrendamiento, con arreglo a lo establecido en el artículo 74 de este Decreto.

d. La creación de bolsas públicas de alquiler de vivienda con los requisitos establecidos en este Decreto.

2. Se entenderá por vivienda libre desocupada aquella que no haya sido habitada durante los doce meses anteriores a la solicitud de la ayuda prevista en la letra b del punto 1

anterior. A estos efectos deberá acreditarse la ausencia de consumos de servicios domiciliarios relevantes.

CAPÍTULO II. PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DESTINADA A ARRENDAMIENTO

Artículo 30. Régimen de arrendamiento y precios de venta

1. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento habrán de mantener dicho régimen de uso durante 10 ó 25 años.

2. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a diez años podrán venderse, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, por un precio máximo de 1,5 veces el determinado en la calificación provisional, y todo ello con independencia del mantenimiento de su condición de protegidas; o de 1,7 veces, en el caso de viviendas protegidas en arrendamiento a 10 años con opción de compra. Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de diez años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir del cumplimiento del plazo de 10 años, en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

3. Las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a 25 años podrán venderse, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, por un precio correspondiente al de una vivienda protegida del mismo tipo y calificada provisionalmente en el momento de la venta.

4. A efectos de lo previsto en los apartados 2 y 3, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. En el caso de no cumplir los requisitos de acceso de vivienda en propiedad no tendrán derecho a la financiación concertada. No será exigible el plazo mínimo de cinco años de alquiler para aquellos inquilinos que hayan accedido a la vivienda mediante sorteo público.

5. En el caso de viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a 10 años, una vez finalizado el periodo previsto en un contrato de alquiler, el último inquilino tendrá preferencia para la firma de un nuevo contrato, siempre que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda protegida de arrendamiento.

6. La duración legal del régimen de protección, independientemente del régimen de uso, será la establecida en el artículo 9 de este Decreto.

7. La enajenación y gestión de promociones de viviendas protegidas en arrendamiento se regirá por lo establecido en el artículo 30 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en las condiciones que se regulan en el presente Decreto, y en concreto de lo establecido en el artículo 20 referente a la composición y ubicación de las promociones de viviendas de régimen tasado.

Artículo 31. Vivienda protegida en arrendamiento a 10 años con opción de compra

1. Los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán incluir una cláusula de opción de compra a favor del inquilino que permanezca al menos cinco años en la vivienda protegida.

2. La opción de compra podrá ejercitarse, una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva, por el inquilino que haya permanecido al menos los cinco últimos años en la vivienda.

3. Los inquilinos de los primeros cinco años desde la calificación definitiva de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a diez años podrán prorrogar su contrato de forma obligatoria para el arrendador hasta que puedan ejercer su derecho a la opción de compra por haber transcurrido el plazo inicial de diez años desde la calificación definitiva.

4. El inquilino que desee ejercer la opción de compra deberá manifestarlo por escrito al arrendador y remitir copia al Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón dentro del último año de los cinco necesarios para generar tal derecho, salvo que se prorrogue el arrendamiento, en cuyo caso deberá manifestarlo durante el último año de la prórroga.

5. Si el comprador fuera el inquilino de la vivienda, se deducirá del precio a satisfacer, en concepto de pagos parciales adelantados el 30 % de la suma de los alquileres satisfecho por el inquilino y sin actualizaciones.

CAPÍTULO III. VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO

Artículo 32. Viviendas de promoción pública para arrendamiento

1. Con el fin de incrementar el parque de viviendas públicas para arrendamiento, la Comunidad Autónoma de Aragón podrá cofinanciar con el Ministerio de Vivienda la promoción pública de viviendas destinadas a este régimen, en las condiciones previstas en el artículo 31 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. La renta de estas viviendas será la prevista en el artículo 24 de este Decreto.

CAPÍTULO IV. ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN ARRENDAMIENTO PARA COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 33. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos

1. Se podrán promover alojamientos protegidos sobre suelos a los que la ordenación urbanística atribuya un uso compatible con el destino de estos alojamientos, con los siguientes requisitos:

a. La superficie útil mínima será de 15 m² por persona. En todo caso, los alojamientos no podrán superar los 45 m².

b. Un máximo del 25 % de la superficie destinada a alojamiento podrá dedicarse a alojamientos de hasta 90 m².

c. La superficie útil de servicios generales, comunes o asistenciales susceptible de financiación no podrá exceder del 30 % de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

d. También podrán estar protegidas las plazas de garaje que se vinculen a los alojamientos.

2. Estos alojamientos podrán destinarse a colectivos relacionados con la comunidad universitaria, personal investigador y científico y otros similares, debiendo aprobar la

Dirección General competente en materia de vivienda las concretas condiciones de acceso a los mismos.

3. La renta máxima será la determinada en este Decreto para las viviendas de régimen general. A estos efectos, se imputará un máximo del 30 % de la superficie destinada a servicios generales, comunes o asistenciales. En todo caso, en las calificaciones provisional y definitiva se autorizarán los servicios comunes, de acuerdo con lo previsto en el punto 5 de este artículo. Los servicios comunes se facturarán con independencia de la renta de alquiler, en el caso de su utilización voluntaria por cada inquilino. El precio de estos servicios sumado a la renta que pague el inquilino no podrá ser superior al máximo correspondiente a la renta de una vivienda protegida para arrendamiento a 25 años de régimen tasado.

4. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse a la financiación prevista para las viviendas de alquiler de régimen general a 25 años, siendo la cuantía de estas subvenciones la específica para estos alojamientos.

5. La promoción de estos alojamientos protegidos requerirá la celebración de un convenio específico entre el Departamento competente en materia de vivienda y el promotor de la actuación. Este convenio deberá prever, entre otras circunstancias, todos los aspectos relativos a los servicios comunes de la promoción, así como los relativos a la adjudicación y condiciones técnicas de los alojamientos. En el caso de que la promoción se realice en suelo de titularidad municipal será preciso un acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, en la que participará el Ayuntamiento afectado.

Artículo 34. Régimen de los alojamientos para colectivos específicos especialmente protegidos

1. Se podrán promover alojamientos protegidos con las mismas características determinadas en el artículo anterior para colectivos especialmente protegidos.

2. Tienen la consideración de colectivos especialmente protegidos a los efectos del apartado anterior y del Plan de vivienda:

a. Mujeres víctimas de la violencia de género.

b. Víctimas del terrorismo.

c. Familias, jóvenes de hasta 35 años, personas separadas y divorciadas, con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el IPREM.

d. mayores de 65 años, familias constituidas por el padre o la madre y los hijos, con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

e. Familias en las que uno de sus miembros tenga discapacidad reconocida oficialmente superior al 33 %, con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

f. Afectados por situaciones catastróficas.

g. Personas sin hogar o procedentes de actuaciones de erradicación del chabolismo.

h. En los convenios previstos en el artículo 33.5 se podrán definir otros colectivos similares a los anteriores.

3. La renta máxima del alojamiento no podrá exceder de la prevista para las viviendas de alquiler de régimen especial.

4. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse a la financiación prevista para las viviendas de alquiler de régimen especial, siendo la cuantía de las subvenciones la específica para estos alojamientos.

CAPÍTULO V. AYUDAS FINANCIERAS

Artículo 35. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda libre

1. Podrán recibir una ayuda, cuya cuantía máxima anual no excederá del 40 % de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 3.200 euros, aquellos inquilinos de vivienda libre cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que no excedan 1,5 veces el IPREM o que pertenezcan a los colectivos especialmente protegidos definidos en el artículo 34. La cuantía de la ayuda no excederá del 20 % de la renta anual a satisfacer con un máximo de 1.600 euros para aquellos inquilinos cuyas unidades de convivencia tengan ingresos que estén comprendidos entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM. Los ingresos familiares anuales se refieren a todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista o no relación de parentesco.

2. Podrán recibir la ayuda referida aquellos inquilinos de vivienda libre que cumplan las siguientes condiciones:

a. Tener un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado según los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

b. Que la renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda no supere la prevista en el artículo 40 de este Decreto.

c. Tener necesidad de vivienda conforme a lo establecido en la normativa vigente y estar inscrito en el Registro de solicitantes.

d. Destinar la vivienda alquilada a residencia habitual y permanente. No se considerará en ningún caso que están destinadas a residencia habitual las viviendas que sean objeto de arrendamiento de temporada ni, en general, las no sujetas a lo establecido en la normativa de arrendamientos urbanos.

3. La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionados a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

4. En el caso de que el inquilino haya celebrado el contrato de arrendamiento a través de una bolsa pública de alquiler, podrá solicitar la ampliación de la ayuda hasta completar un periodo máximo de cinco años. En este caso no se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde de la fecha de finalización de las ayudas.

5. Esta subvención podrá ser entregada al inquilino directamente por la Administración o a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento, en el caso de que la vivienda esté dentro de una bolsa pública de alquiler.

6. No podrá concederse la ayuda si:

a. Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de la ayuda establecida en el apartado 1 del presente artículo, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

b. El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda.

c. El solicitante de la ayuda tiene parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

7. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante el órgano competente en materia de vivienda.

8. Mediante resolución del órgano competente para conceder la ayuda podrá suspenderse el pago de la misma en el caso de que el inquilino deje de pagar la renta.

Artículo 36. Ayudas financieras a los inquilinos de vivienda protegida

1. Los inquilinos de vivienda protegida recibirán las mismas ayudas financieras y con las mismas condiciones que las previstas para los inquilinos de vivienda libre en el artículo anterior.

2. Los beneficiarios de las ayudas previstas en el punto anterior podrán solicitar la ampliación hasta completar un periodo máximo de 5 años. En este caso no se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos al menos cinco años desde la fecha de finalización de las ayudas.

3. La solicitud deberá ser presentada con una antelación mínima de 2 meses respecto de la fecha de finalización de la ayuda concedida inicialmente.

Artículo 37. Fomento del parque residencial desocupado

1. Los propietarios de viviendas libres, no destinadas al alquiler durante los últimos doce meses, y cuya superficie no supere los 120 m², que las cedan por un período mínimo de cinco años, para su arrendamiento por las bolsas públicas de alquiler de vivienda, podrán obtener, a través de la entidad gestora de la bolsa y con las condiciones establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo, una subvención de 6.500 euros destinada a la rehabilitación aislada de la vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de este Decreto. Esta subvención será incompatible con todas las establecidas en el Título tercero.

2. La renta máxima neta anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre, a través de la entidad gestora de la bolsa, no podrá superar la prevista para una vivienda protegida

de régimen tasado a 10 años, computando la superficie real de la vivienda. En el caso de que existieran garaje y trastero, sus rentas no podrán exceder de las correspondientes a las de las superficies máximas de los mismos establecidas en este Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles del garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.

CAPÍTULO VI. BOLSAS PÚBLICAS DE ALQUILER DE VIVIENDAS

Artículo 38. Ámbito de aplicación, habilitación y convenios para la mejora de la gestión

1. Podrán crear bolsas públicas de vivienda en alquiler las Administraciones Públicas por sí o a través de entes instrumentales y sociedades públicas. Las viviendas cedidas a las bolsas públicas de vivienda en alquiler deberán destinarse a arrendamiento para residencia habitual de sus destinatarios, previamente inscritos en el Registro de solicitantes de vivienda protegida.

2. Las Administraciones públicas o sus entes instrumentales y sociedades públicas deberán solicitar a la Dirección General competente en materia de vivienda la habilitación correspondiente para crear una bolsa pública de alquiler, y actuar como entidad gestora a través de cualquiera de los medios establecidos en la legislación.

3. El titular del Departamento competente en materia de vivienda podrá establecer mediante Orden las condiciones que habrán de cumplir las entidades gestoras de vivienda en alquiler y las entidades colaboradoras para su habilitación como tales. Asimismo, se podrán firmar convenios de colaboración para la gestión de las bolsas de alquiler.

Artículo 39. Gestión de la bolsa pública de vivienda en alquiler

1. La entidad gestora desarrollará la actividad de intermediación en el arrendamiento de las viviendas que sean incluidas en las bolsas públicas de vivienda en alquiler.

2. Para el desarrollo de la actividad de intermediación corresponden a las bolsas públicas de vivienda en alquiler de vivienda las siguientes funciones:

a. Recibir ofertas de inclusión de viviendas en las bolsas públicas de vivienda en alquiler de sus respectivos titulares.

b. Analizar el estado de la vivienda y valorar la posibilidad de su arrendamiento. No podrán incluirse en las bolsas públicas de vivienda aquellas viviendas que no reúnan las condiciones esenciales de habitabilidad.

c. Asesorar al titular de la vivienda para cumplimentar la solicitud de inclusión de la vivienda en las bolsas públicas de vivienda y adjuntar la documentación precisa, incluso la ficha descriptiva y la documentación gráfica.

d. Asesorar al titular de la vivienda y al inquilino para la celebración del contrato de arrendamiento, así como suscribir el contrato de arrendamiento con el inquilino.

e. Depositar la fianza ante la Administración de la Comunidad Autónoma.

f. Percibir las subvenciones correspondientes al cedente y al inquilino.

g. Tramitar las ayudas para las obras de rehabilitación de la vivienda precisas para su puesta en alquiler y solicitar las subvenciones correspondientes a las mismas. A estos efectos, se deberá certificar por la entidad gestora la ejecución de las obras.

h. Gestión, administración y cobro de la renta y, genéricamente, velar por el buen fin de la relación arrendaticia así como abonar la renta de alquiler al titular cedente de la vivienda reteniendo, una vez formalizado el contrato, la retribución que proceda, que nunca será superior al diez % de las rentas anuales que se pacten. La retención podrá incrementarse en el coste de la contratación de seguros multirriesgo, con un límite máximo del 10 % de las rentas anuales que se pacten.

i. Exigencia al inquilino de un aval bancario, que quedará en depósito en la entidad gestora, por un importe máximo equivalente a las cuatro primeras mensualidades completas de renta que cubra la vigencia del contrato. En el caso de viviendas libres el aval podrá sustituirse por otras garantías consideradas suficientes por la entidad gestora.

j. Servicio de defensa jurídica en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, y, en todo caso, en la reclamación por desahucio y reclamación de rentas.

k. Cualesquiera otras establecidas en este Decreto y en su normativa de desarrollo.

3. Siempre que figure el arrendamiento de viviendas como objeto social en la entidad gestora, ésta podrá incorporar viviendas de su patrimonio a la bolsa, en las mismas condiciones que el resto de cedentes de viviendas. Podrán también incorporarse a la bolsa viviendas procedentes del patrimonio de otras administraciones o empresas públicas.

Artículo 40. Renta máxima

1. La renta máxima anual inicial a percibir por la entidad gestora de las bolsas públicas de vivienda en alquiler, será la siguiente:

a. Si se trata de vivienda protegida procedente del patrimonio de la entidad gestora u otra administración o empresa pública, la renta máxima que resulte de aplicación en función del régimen de protección.

b. Si se trata de vivienda libre, una renta anual no superior al 5 % del valor máximo de venta de la vivienda usada protegible con arreglo a este Decreto en el mismo ámbito territorial.

2. La renta correspondiente al garaje y trastero, en su caso, no podrá exceder la determinada aplicando el sesenta % de la que corresponda al metro cuadrado de la vivienda con la que se arrienden, con un máximo de veinticinco m² y ocho m², respectivamente, con independencia de que las superficies útiles reales.

Artículo 41. Destinatarios de las viviendas incluidas en la bolsa

1. Las condiciones y requisitos para acceder a las viviendas de las bolsas públicas de vivienda en alquiler serán equivalentes a las exigidas para acceder a una vivienda protegida para dicho uso. Podrán arrendarse las viviendas de las bolsas públicas de vivienda en alquiler a varias unidades de convivencia entendiendo por tales las establecidas en la legislación aragonesa. En tal caso, a los solos efectos de bolsas públicas de vivienda en alquiler dichas unidades serán consideradas una única unidad de convivencia.

2. Los demandantes de vivienda podrán acceder a las viviendas disponibles en la bolsa, que se ajusten por su número de habitaciones o m² de superficie a las características y al número de miembros de la unidad de convivencia. Asimismo se priorizará el acceso a

viviendas cuya renta a pagar por el inquilino no supere el 40 % de los ingresos de la unidad de convivencia.

3. Los demandantes que rechacen una vivienda sin que sea justificada por motivos económicos podrán excluirse de la bolsa pública de vivienda en alquiler durante el periodo de un año. A estos efectos se considerará justificada la renuncia a una vivienda cuya renta supere el treinta % de los ingresos de la unidad de convivencia.

Artículo 42. **Visado de contratos y solicitud de subvenciones a inquilinos**

1. La entidad gestora deberá someter a visado previo los contratos de arrendamiento relativos a las viviendas de las bolsas públicas de vivienda en alquiler y solicitar en el mismo trámite la concesión de las subvenciones que procedan a favor de los inquilinos.

2. Corresponderá realizar el visado y pronunciarse sobre las subvenciones que se soliciten al Servicio Provincial del Departamento competente en materia de vivienda en cuyo ámbito funcional se ubique la vivienda arrendada.

3. Podrá denegarse el visado por cualquiera de las circunstancias establecidas con carácter general en la legislación de vivienda y, en particular, por falta de cumplimiento por los inquilinos de las condiciones de acceso establecidas en este Decreto.

4. La resolución de concesión de la subvención surtirá efectos desde la firma del contrato de arrendamiento. No procederá el abono de la subvención a inquilinos en caso de impago de la parte de renta cuyo pago hayan de asumir directamente, debiendo éstos reembolsar las cantidades indebidamente percibidas.

Artículo 43. Ayudas financieras a la gestión de bolsas públicas de alquiler

Las entidades gestoras de bolsas públicas de alquiler podrán ser beneficiarias de una subvención máxima de 650 euros anuales durante un máximo de cinco años por cada contrato de alquiler suscrito para vivienda libre que cumpla con los siguientes requisitos:

a. La renta neta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre, a través de la entidad gestora de la bolsa, no podrá superar la prevista para una vivienda protegida de régimen tasado a 10 años en el mismo ámbito territorial.

b. Los ingresos de la unidad familiar del inquilino no podrán superar en 4,5 veces el IPREM.

c. La percepción de esta subvención será incompatible con la práctica de retenciones en el abono de la renta de alquiler al titular cedente de la vivienda, salvo aquéllas que deriven de los costes de la contratación por la entidad gestora de seguros multirriesgo.

TÍTULO III. MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 44. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación

A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, en las condiciones establecidas para cada modalidad en este título, las incluidas en las siguientes delimitaciones:

a. Áreas de Rehabilitación integral de barrios degradados, conjuntos históricos, centros urbanos y municipios rurales (ARI).

b. Áreas de renovación urbana (ARU)

c. Ayudas para la erradicación del chabolismo

d. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Artículo 45. Concepto de presupuesto protegido

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen en el apartado siguiente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

2. Para la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de viviendas, la superficie máxima computable por vivienda será la de 90 m² de superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la rehabilitación, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior. Las obras de rehabilitación de una vivienda podrán extenderse a

una plaza de garaje y a un trastero, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las mismas superficies máximas computables en el caso de vivienda protegida de nueva construcción.

3. Para la determinación del presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios, éste será el que corresponda a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 90 m² útiles por vivienda y local, pudiendo extenderse a garajes y trasteros, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las mismas superficies máximas que en el caso de vivienda protegida de nueva construcción. Cuando de una rehabilitación se deriven necesariamente obras de adecuación de algunas viviendas, podrá incluirse el coste de las mismas en el presupuesto protegido de dicha rehabilitación.

4. El importe máximo total de la ayuda para rehabilitación estructural o funcional de edificio que podrá percibir el promotor será el resultante de multiplicar el número de viviendas existentes o resultantes de la rehabilitación del edificio por el importe correspondiente a cada una de ellas, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución, con los límites establecidos en cada caso.

Artículo 46. Precio y renta de las viviendas rehabilitadas

El precio y la renta de las viviendas rehabilitadas que se destinen a venta y arrendamiento respectivamente no podrán superar las previstas para las viviendas de régimen tasado durante diez años.

Artículo 47. Condiciones generales que deben cumplir los promotores

1. Podrán ser promotores de actuaciones de rehabilitación, en los supuestos y condiciones establecidos en cada caso, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, los propietarios de las viviendas, usufructuarios vitalicios o arrendatarios de las mismas, siempre que cuenten con el consentimiento del propietario, o las comunidades de propietarios en la rehabilitación de edificios.

2. Los promotores deberán dedicar las viviendas objeto de la actuación, durante un plazo mínimo de diez años desde la calificación definitiva, a residencia habitual y permanente.

3. En el caso en que el promotor sea una comunidad de propietarios, un promotor único de edificio, una entidad local o ente instrumental de alguna Administración, no se tendrán en cuenta las referencias de este Decreto respecto a los ingresos.

4. Los beneficiarios, promotores para uso propio o arrendamiento, no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación de viviendas o edificio por el mismo concepto, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal o autonómica.

Artículo 48. **Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación**

1. Las obras no se habrán iniciado con anterioridad a la visita técnica oficial. No obstante, podrán calificarse aquellas actuaciones cuyas obras se hayan iniciado una vez solicitada la calificación inicial, en caso de urgencia grave declarada antes del inicio de las obras por el Servicio Provincial competente en materia de vivienda, de oficio o a petición del interesado.

2. Las obras contempladas en las actuaciones dispondrán de la preceptiva licencia municipal de obras.

3. Las soluciones empleadas en la rehabilitación obedecerán a criterios de coherencia técnica, economía y eficiencia así como soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes a las características arquitectónicas del edificio y su entorno; no se protegerán las obras de mantenimiento ordinario de la vivienda ni del edificio ni las que encarezcan innecesariamente el presupuesto de las actuaciones.

Artículo 49. Actuaciones protegidas en viviendas

Se consideran actuaciones protegidas en elementos privativos (viviendas), a efectos de su financiación, las siguientes:

a. Las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil y programa, distribución interior, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, gas y calefacción, servicios higiénicos e instalaciones de cocina, ventilación, iluminación natural y aireación.

b. Las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de la vivienda, entendiendo por éstas las que supongan la adaptación de los elementos que conforman los cerramientos de una vivienda a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

c. Las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento.

d. Las que tengan por finalidad la accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y en concreto las obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de las personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con la normativa vigente.

e. La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 m².

Artículo 50. Condiciones específicas para la calificación de actuación protegida en viviendas

1. A efectos de su calificación como protegidas de las actuaciones de rehabilitación deberán cumplirse los siguientes requisitos específicos:

a. La cuantía mínima del presupuesto protegido será de 3.000 euros por vivienda, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona discapacitada.

b. La financiación concertada deberá destinarse a la rehabilitación de una única vivienda, salvo el supuesto de su obtención por titulares de familia numerosa.

2. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de vivienda, se exigirá que previa o simultáneamente a la actuación, la vivienda haya alcanzado las condiciones mínimas establecidas en la legislación vigente.

Asimismo, la actuación de rehabilitación no se podrá calificar como protegida si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales, de estanqueidad frente a la lluvia y funcionales correctas. Esta condición no será aplicable en el caso de que se solicite la rehabilitación integral del edificio, mediante la que se alcance simultáneamente la adecuación estructural y/o funcional del mismo y la de habitabilidad.

La actuación podrá condicionarse al previo análisis de su necesidad, idoneidad y coherencia técnica en los términos que se establezcan mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 51. Actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios

1. El objeto de este programa es fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios de edificios de viviendas, y a propietarios de edificios de viviendas con un valor patrimonial limitado y que sean destinadas a residencia habitual y permanente en régimen de propiedad o alquiler. A los efectos de lo dispuesto en esta sección, tendrá la consideración de actuación protegida la rehabilitación estructural y funcional de edificios.

2. Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad, la financiación será la que corresponda por los diferentes conceptos conforme a su régimen específico, pudiéndose tramitar los expedientes simultáneamente y ser objeto de una sola resolución.

3. Los edificios de una o varias viviendas deberán tener, al menos, un 50 % de su superficie útil existente o resultante de las obras destinada al uso de vivienda.

4. Se entenderán por obras de rehabilitación de edificios las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética en los elementos comunes del edificio, y en concreto las siguientes:

a. La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

b. La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto a los accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, incluyendo la adecuación de cubiertas con o sin intervención sobre los elementos estructurales de las mismas, así como la adaptación a la normativa vigente en materia de redes generales de agua, gas, electricidad y saneamiento, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, servicios generales, protección contra incendios y seguridad frente a accidentes y siniestros. También se incluyen las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad la legislación vigente.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios las que tengan por objeto la reducción del consumo energético y la mejora de las condiciones acústicas de los edificios, entendiendo por éstas las que supongan la adaptación de los elementos rehabilitados a los parámetros que exigen las respectivas normativas vigentes.

Artículo 52. Requisitos específicos para la calificación de actuación protegida de rehabilitación de edificios

1. La actuación tendrá un presupuesto protegido superior a 1.500 euros por vivienda, o de 3.000 euros por vivienda cuando se trate de edificio de una sola vivienda u otros edificios destinados de forma permanente y habitual a residencia.

2. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación de edificio, se exigirá que los edificios objeto de remodelación dispongan de adecuación estructural y funcional o vayan a alcanzarlas simultáneamente; y los que van a ser rehabilitados para obtener la adecuación funcional dispongan ya de adecuación estructural.

En todo caso, en edificios carentes de seguridad estructural y constructiva, de suministro eléctrico, de distribución de agua, de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general y de una conveniente estanqueidad frente a la lluvia, no se protegerá la realización de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

En actuaciones que no sean de rehabilitación integral del edificio, sino solamente de adecuación estructural y/o funcional, únicamente se protegerá la ejecución de obras de acabados privativos de las viviendas cuando fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

Artículo 53. Resolución

1. La calificación de actuación protegida y el reconocimiento de la financiación concertada corresponde al Director General competente en materia de vivienda, que podrá delegar en los Directores de los Servicios Provinciales, sin perjuicio de lo establecido para los supuestos en los que deba intervenir previamente la Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. El plazo para resolver será de cuatro meses desde la solicitud y la falta de resolución en dicho plazo producirá efectos desestimatorios.

3. La admisión de solicitudes podrá suspenderse por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

4. La concesión de las subvenciones previstas en este Decreto queda condicionada a la existencia de crédito presupuestario, pudiendo modificarse su cuantía o suprimirse en función de las disponibilidades presupuestarias autonómicas.

5. El abono de las subvenciones se efectuará tras la calificación definitiva. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá regular la concesión de anticipos y pagos parciales de la subvención

CAPÍTULO II. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE BARRIOS DEGRADADOS, CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARI)

Artículo 54. Concepto y declaración de áreas de rehabilitación integral (ARI)

1. A los efectos de este Decreto, se entenderán como áreas de rehabilitación los tejidos residenciales en el medio urbano y rural en los que se desarrollen actuaciones que supongan la superación de las situaciones de infravivienda, la recuperación funcional de centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios de uso público, así declarados por la Comunidad Autónoma, y acogidos a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la

Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

2. Se entiende por municipio rural el de menos de 5.000 habitantes de derecho.

3. En caso de promoción en el área objeto de rehabilitación de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de financiación concertada establecidos en los títulos I y II de este Decreto, así como las ayudas para la eficiencia energética previstas en el artículo 76 de este Decreto.

Artículo 55. Objeto de las actuaciones

1. En las áreas de rehabilitación integral (ARI) podrán ser protegidas las siguientes operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas:

a. En elementos privativos del edificio -viviendas-, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética, definidas en el artículo 49.

b. En elementos comunes del edificio las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, definidas en el artículo 51.

c. En espacios de uso público, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad, comprendiendo, en su caso, obras de demolición.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación de estas Áreas podrán quedar exentos de las limitaciones relativas a m² computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y niveles de ingresos de los solicitantes, que no serán tenidos en cuenta para su calificación de actuación protegida y acceso a la financiación establecida, siempre que así se acuerde en la declaración del Área.

Artículo 56. Condiciones de las ARI

Las ARI deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 46 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 57. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARI

En el supuesto de que los beneficiarios de la financiación sean personas físicas, habrán de disponer de ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación de elementos privativos de los edificios -viviendas-.

Artículo 58. Financiación concertada

1. El ente gestor o promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, en las condiciones previstas en el artículo 48 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto de las actuaciones, con un período máximo de amortización de quince años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de tres años. Los titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor o si éste no hubiera obtenido el préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de quince años, sin período de carencia.

2. Se podrán obtener también las siguientes subvenciones:

a. En áreas de rehabilitación integral de barrios degradados y centros urbanos:

1. Rehabilitación de vivienda para adecuación de habitabilidad y la superación de las situaciones de infravivienda, una subvención en cuantía correspondiente al 60 % del presupuesto protegido, con límite absoluto de 5.000 euros. Dicho límite absoluto podrá elevarse a 7.000 euros en el supuesto de que los ingresos familiares del solicitante no excedan de 2,5 veces el IPREM, y no se trate de un promotor único del edificio; salvo que se trate de un edificio de una sola vivienda que se destine a residencia habitual y permanente del solicitante.

2. En rehabilitación de edificio, una subvención por un importe máximo del 60 % del presupuesto de la obra de edificio objeto o consecuencia de la rehabilitación, con una cuantía máxima por vivienda o local, que no supere los 11.000 euros.

b. En áreas de rehabilitación integral de centros históricos y municipios rurales:

1. Rehabilitación de vivienda para adecuación de habitabilidad y la superación de las situaciones de infravivienda, una subvención en cuantía correspondiente al 60 % del presupuesto protegido, con límite absoluto de 6.000 euros. Dicho límite absoluto podrá elevarse a 7.000 euros en el supuesto de que los ingresos familiares del solicitante no excedan de 2,5 veces el IPREM, y no se trate de un promotor único del edificio; salvo que se trate de un edificio de una sola vivienda que se destine a residencia habitual y permanente del solicitante.

2. En rehabilitación de edificio, una subvención por un importe máximo del 60 % del presupuesto de la obra de edificio objeto o consecuencia de la rehabilitación, con una cuantía máxima por vivienda o local, que no supere los 12.000 euros.

c. Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio de uso público del ARI, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 40 % del presupuesto protegido de dichas obras en ARI de barrios degradados y centros urbanos, o de un 50 % en ARI de centros históricos y municipios rurales, con un límite, respectivamente, del 40 % y del 50 % de las subvenciones previstas a la rehabilitación de viviendas y edificios del área afectada conforme a un plan de prioridades en la urbanización que deberá presentarse en la Dirección General competente en materia de vivienda.

d. Los residentes en las viviendas objeto de rehabilitación, en el supuesto de necesidad de realojo durante la ejecución de las obras, tendrán derecho en todo caso a las máximas ayudas correspondientes a inquilinos de vivienda libre establecidas en el artículo 35, por un período máximo de 24 meses.

e. El ente gestor de la actuación podrá recibir una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuando ésta proceda. La fórmula de gestión y cuantía se establecerán en el acuerdo suscrito en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 59. Gestión de las áreas de rehabilitación integral

1. Los municipios proponentes deberán redactar y presentar ante la Dirección General competente en materia de vivienda la documentación establecida en la normativa estatal,

consistente en la delimitación geográfica del perímetro y una memoria programa compuesta, como mínimo por una justificación de la situación de vulnerabilidad, un programa de acciones integradas, un plan de realojo y retorno, así como la memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del programa. Además, deberá incluirse la estimación de los costes, justificando la viabilidad financiera de la operación y cuantas otras cuestiones resulten preceptivas conforme a la normativa estatal y autonómica.

2. La Diputación General de Aragón podrá promover convenios, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, con entidades financieras, entidades aseguradoras, organizaciones profesionales y entidades sin ánimo de lucro, para una mejor gestión de las áreas de rehabilitación integral y, en particular, para fomentar su declaración.

3. Mediante Orden del Departamento competente en materia de vivienda podrá desarrollarse el régimen de declaración y gestión en áreas de rehabilitación integral.

CAPÍTULO III. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARU)

Artículo 60. Concepto y declaración de áreas de renovación urbana (ARU)

1. Se entenderán como áreas de renovación urbana los barrios o conjuntos de edificios que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes

2. El área de renovación urbana deberá ser declarada por la Comunidad Autónoma de Aragón, previo acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 61. Condiciones de las áreas de renovación urbana (ARU)

1. Las ARU deberán cumplir las condiciones previstas en el artículo 50 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las actuaciones de rehabilitación en las viviendas no renovadas no podrán superar el 20% de las actuaciones de vivienda renovadas.

Artículo 62. Condiciones específicas de los beneficiarios de las ARU

Los promotores del área deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 % de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 63. Financiación concertada

1. El ente gestor o promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, en las condiciones establecidas en el artículo 52 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Se podrán obtener también las siguientes subvenciones:

a. Una subvención para sustitución de edificios de vivienda, por un importe máximo del 40 % del presupuesto protegido de las viviendas renovadas, con una cuantía máxima por vivienda protegida construida en procesos de sustitución de edificios, incluida la urbanización, de 45.000 euros.

El límite de la ayuda por reurbanización será del 40 % del coste de la reurbanización (demoliciones y urbanización) y siempre que no supere el 40 % de la subvención que corresponda al proceso de renovación de la edificación.

A estos efectos, el presupuesto protegido máximo de ejecución de las viviendas será el 85 % del precio máximo de una vivienda protegida, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la Comisión Bilateral, y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 m². Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, el porcentaje antes indicado del precio máximo se reducirá al 80 %.

b. Una subvención máxima por vivienda rehabilitada o local, objeto o consecuencia de la rehabilitación, destinada al alquiler o a residencia habitual del promotor de la rehabilitación, por los conceptos y cuantías máximas establecidos en el artículo 58.2.a para áreas de rehabilitación integral de barrios degradados y centros urbanos.

c. Una subvención para realojos temporales por unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 100 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 6.000 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda sin exceder de un máximo de cuatro años.

d. El ente gestor de la actuación podrá recibir una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuando ésta proceda. La fórmula de gestión y cuantía se establecerán en el acuerdo suscrito en la comisión bilateral de seguimiento.

CAPÍTULO IV. AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 64. Objeto de las actuaciones

Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 65. Beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 66. Gestión de las actuaciones

Deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento en los que se concretarán el número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

Previo al acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento deberá elaborarse una Memoria-Programa que incluya la documentación establecida en el artículo 56.3 del Real Decreto 2066/ 2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 67. Financiación concertada

1. La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones, destinadas a las entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo.

2. Se podrá obtener una subvención para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 100 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 6.000 euros anuales por vivienda.
La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de realojos previsto en la Memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. El ente gestor de la actuación podrá recibir una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuando ésta proceda. La fórmula de gestión y cuantía se establecerán en el acuerdo suscrito en la comisión bilateral de seguimiento.

CAPÍTULO V. REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 68. Concepto de rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Se entenderá como rehabilitación aislada aquellas actuaciones destinadas tanto para mejora de la habitabilidad de viviendas para uso propio o arrendamiento, como para la adecuación estructural y funcional de los edificios que tengan lugar fuera de las áreas declaradas por la Comunidad Autónoma.

Artículo 69. Condiciones específicas para la rehabilitación aislada

1. Los edificios y viviendas incluidos en la rehabilitación aislada deberán tener una antigüedad mínima de 30 años, salvo en los siguientes supuestos:

a. cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona discapacitada, mayor de 65 años o dependiente;

b. cuando se trate de la supresión de barreras arquitectónicas en edificio,

c. cuando se trate de edificios de titularidad pública, previo convenio.

2. El presupuesto protegido de la rehabilitación de vivienda y de edificio no podrá exceder, por metro cuadrado de superficie útil, del 70 % del Módulo Básico Aragonés, aplicable en el momento de la calificación provisional.

Artículo 70. Condiciones específicas de los beneficiarios de rehabilitación aislada

En el supuesto de que los beneficiarios de la financiación sean personas físicas, habrán de disponer de ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación de elementos privativos de los edificios -viviendas-.

Artículo 71. Financiación concertada de adecuación de viviendas

1. La financiación concertada de las actuaciones protegidas de rehabilitación para viviendas adoptará la modalidad de subvención en cuantía correspondiente al 40 % del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 4.000 euros.

2. Las subvenciones establecidas en el apartado anterior se incrementarán hasta el 50 % del presupuesto protegido y 5.000 euros, cuando las obras para la adecuación de la habitabilidad tengan por objeto la mejora de la accesibilidad de personas mayores de 65 años, de personas con discapacidad o dependientes.

Artículo 72. Financiación concertada de rehabilitación de edificios

1. Para acceder a la financiación concertada de rehabilitación de edificio será necesario:

a. Que el promotor de la actuación de rehabilitación de los elementos comunes de los edificios de viviendas sea la comunidad de propietarios o, en el caso de actuaciones en edificios de viviendas destinadas al alquiler, la persona física o jurídica propietaria del edificio.

b. Que el valor catastral medio de las viviendas del edificio a rehabilitar, multiplicado por un coeficiente de referencia para cada ámbito municipal o comarcal determinado mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, no supere el precio máximo de compra de una vivienda usada de superficie equivalente a la media de las viviendas de

referencia, sin que pueda computarse en ningún caso una superficie media mayor de noventa m².

2. El promotor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido sin subsidiación, en las condiciones establecidas en el artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Además del préstamo previsto en el punto anterior, las actuaciones para rehabilitación estructural y funcional, así como para la rehabilitación integral podrán ser objeto de una subvención de hasta el 40 % del presupuesto protegido con un límite máximo de 7.500 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación.

CAPÍTULO VI. REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DESTINADOS A VENTA O ARRENDAMIENTO

Artículo 73. Financiación específica de rehabilitación integral de edificios destinados a venta o arrendamiento

1. Si el promotor de la rehabilitación integral de un edificio completo no solicitara las ayudas financieras establecidas en este Decreto para la rehabilitación podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

a. Solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción para venta siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en este Decreto, a cuyo sistema de ayudas financieras podrán acogerse el promotor y los compradores.

b. Solicitar la financiación concertada establecida en este Decreto para la promoción de viviendas en arrendamiento, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.

2. Se entenderá que la totalidad de las viviendas van a ser destinadas a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

CAPÍTULO VII. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA CESIÓN EN ARRENDAMIENTO

Artículo 74. Actuaciones protegidas de rehabilitación para cesión en arrendamiento

El titular de una vivienda, promotor de su rehabilitación en las condiciones establecidas en este Decreto para la rehabilitación aislada, que vaya a ser cedida a una bolsa pública de alquiler, durante un plazo mínimo de cinco años podrá obtener una subvención de 100 % del presupuesto protegido, con un límite de 6.500 euros.

CAPÍTULO VIII. REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 75. Rehabilitación de vivienda protegida de promoción pública

De acuerdo con el Convenio suscrito con el Ministerio de Vivienda, la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón podrá cofinanciar la rehabilitación, bajo cualquier modalidad, de viviendas protegidas de los patrimonios públicos, siempre que se mantengan las condiciones del régimen inicial de protección.

TÍTULO IV. AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LA PROMOCIÓN Y RENOVACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 76. Ayuda a la promoción y renovación de viviendas protegidas

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en la normativa vigente en materia de certificación de eficiencia energética, podrán acceder a una subvención, una vez concedida la calificación provisional, con las siguientes cuantías:

	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención (euros/vivienda)	3.500	2.800	2.000

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en ARI y ARU.

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

TÍTULO V. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 77. Actuaciones en materia de suelo

1. La calificación como actuación protegida y el reconocimiento de financiación concertada para la urbanización de suelo, incluyendo en su caso, la adquisición onerosa del mismo, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, tendrá lugar, en las condiciones establecidas en el capítulo V del título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. La declaración de Área de Urbanización Prioritaria de Suelo se realizara por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, previa formalización de un Convenio de colaboración en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con participación del Ayuntamiento en cuyo término se desarrolle la actuación.

TÍTULO VI. PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO

Artículo 78. Comisión de participación y seguimiento

1. Se crea la Comisión de participación y seguimiento del Plan de Vivienda 2009-2012 como órgano participativo y de asesoramiento.

2. La Comisión tendrá la siguiente composición:

a. El Consejero competente en materia de vivienda, que la presidirá.

b. El Director General competente en materia de vivienda.

c. Dos funcionarios de la Dirección General competente en materia de vivienda, uno de los cuales actuará como Secretario.

d. Un representante de la Federación aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias.

e. Un representante de las entidades financieras con domicilio en Aragón.

f. Un representante de las asociaciones de promotores aragonesas.

g. Un representante de las asociaciones de cooperativas y empresas gestoras de cooperativas y proyectos inmobiliarios aragonesas.

h. Un representante de las asociaciones de consumidores aragonesas.

i. Un representante de los sindicatos más representativos en Aragón.

3. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se desarrollará el régimen de la Comisión.

Disposiciones adicionales

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Modificación de parámetros

1. La cuantía del Módulo Básico Aragonés se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil. Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrá modificar este parámetro, así como los demás parámetros numéricos referenciales de este Decreto, previa consulta a la Comisión de participación y seguimiento.
2. Cuando se revise el Módulo Básico Aragonés deberá incorporarse, como mínimo, la variación del índice general del sistema de índices de precios al consumo acumulada desde la inmediatamente anterior salvo que, como consecuencia de su aplicación, se superasen los máximos vigentes previstos en la normativa estatal para cada tipo de actuación protegida.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Ámbitos territoriales de precio máximo superior

El Departamento competente en materia de vivienda instará al Ministerio de Vivienda, en el primer periodo hábil para ello conforme a la normativa estatal, la declaración de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Valores de referencia de los inmuebles aplicables para la rehabilitación de edificios

A los efectos de lo establecido en el artículo 72.1.b, en defecto de regulación expresa mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda del coeficiente de referencia aplicable al valor catastral de las viviendas en cada ámbito territorial, se adoptarán los coeficientes que tenga establecidos en el respectivo momento la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Subvenciones a la vivienda de promoción pública

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón gestionará a los adquirentes en primera transmisión de viviendas protegidas de promoción pública una subvención personal y especial por un importe coincidente con el que resulte de aplicar al precio de la vivienda el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la transmisión de estas viviendas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. **Habilitación de gestión a Entidades Locales**

La gestión de las ayudas de rehabilitación aislada de edificios y viviendas prevista en este Decreto, incluida la resolución definitiva, podrá ser realizada por Ayuntamientos u otras Entidades Locales, mediante la suscripción del correspondiente convenio administrativo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Ayudas en supuestos catastróficos y de emergencia

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán regular ayudas de rehabilitación para supuestos catastróficos y de emergencia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Ayudas complementarias

Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se podrán aprobar con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuantías complementarias a las ya previstas en las líneas de ayudas contenidas en el Real Decreto

2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida

La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón no autorizará modelos de contrato ni visará contratos que incluyan cláusulas de penalización, en el supuesto de que la renuncia a la adquisición por parte de los adjudicatarios resultantes de procesos públicos de selección se deba a la denegación de financiación cualificada por parte de, al menos, dos entidades de crédito. A tales efectos, las citadas entidades de crédito emitirán el certificado correspondiente que entregarán al solicitante del crédito denegado.

Disposiciones transitorias

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Vigencia de las ayudas y subvenciones previstas en este Decreto

1. La aplicación del régimen de ayudas y subvenciones establecidas en este Decreto quedará condicionada a las siguientes reglas:

a. Respecto de las actuaciones protegidas en materia de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, se requerirá la publicación de la Orden del titular del Ministerio de Vivienda prevista en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como el Convenio de financiación que ha de concertarse entre el Ministerio de Vivienda y la Diputación General de Aragón.

b. En tanto no se cumplan las condiciones previstas en la letra anterior, seguirá siendo de aplicación el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, con exclusión de lo previsto en la disposición adicional octava.1.b.

c. El régimen de rentas y precios máximos de las viviendas protegidas y usadas será de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

2. Se podrán suscribir acuerdos de áreas de urbanización prioritaria (AUP) en las comisiones bilaterales de seguimiento antes de la entrada en vigor de la Orden a que se refiere la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Las normas y las ayudas y subvenciones relativas a las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación aislada de edificios y viviendas previstas en este Decreto serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo.
Respecto de las solicitudes presentadas a la entrada en vigor de este Decreto se tramitarán de acuerdo a lo siguiente:
Rehabilitación aislada de viviendas: se regirán por el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

Rehabilitación aislada de edificios: las actuaciones no calificadas provisionalmente se tramitarán según las normas del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, salvo que las disposiciones del presente Decreto resulten más favorables, en cuyo caso se tramitarán de acuerdo con él.

4. Las normas y las ayudas y subvenciones relativas a las actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral previstas en este Decreto serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo. En Áreas de Rehabilitación Integral o de Conjuntos Históricos con solicitud de calificación provisional en tramitación o con calificación provisional otorgada, y no calificadas definitivamente, podrá solicitarse, en el plazo de dos meses, la modificación de su calificación provisional conforme a lo establecido en este Decreto.

5. Las normas sobre ayudas financieras a los propietarios de vivienda libre previstas en este Decreto serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo.

6. Las normas previstas en este Decreto sobre ayudas financieras a los inquilinos de vivienda libre y protegida, así como a las bolsas públicas de alquiler, serán de inmediata aplicación a la fecha de entrada en vigor del mismo.

7. Las ayudas para inquilinos de viviendas protegidas previstas en el artículo 36 de este Decreto serán de aplicación a aquellos contratos de arrendamiento celebrados desde el 13

de enero de 2008. Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de 2 meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

8. Será de aplicación directa lo dispuesto en la disposición transitoria primera, 2. e y f del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Inclusión en el nuevo plan de actuaciones calificadas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda

Podrán acogerse a lo establecido en este Decreto, siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo, las actuaciones con solicitud de calificación provisional en tramitación o con calificación provisional otorgada en la que se reconozca el derecho a la concesión de financiación concertada, que no haya sido autorizado préstamo concertado por el Ministerio de Vivienda con anterioridad a la Orden ministerial a la que se refiere la disposición transitoria primera, 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. A tal efecto, los Servicios Provinciales competentes en materia de vivienda extenderán la oportuna diligencia.

En ningún caso podrá modificarse al alza el precio o la renta pactados en contratos suscritos antes de la entrada en vigor de este Decreto. Tampoco podrá modificarse si se ha producido la adjudicación provisional de la vivienda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Vigencia de la Orden de 12 de junio de 2006 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2005-2008 y de la Orden de 28 de diciembre de 2007 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, de acuerdo con el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

La Orden de 12 de junio de 2006, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en

Materia de Vivienda y Suelo del Plan 2005-2008 y la Orden de 28 de diciembre de 2007 del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Tramitación de las Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Rehabilitación Integral o de Áreas de Rehabilitación de Centro Histórico, de acuerdo con el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, seguirán vigentes en tanto no se apruebe una Orden que las sustituya, en todos aquellos aspectos que no se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Precios de venta de viviendas de promoción pública en segundas transmisiones

Los precios máximos de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y normativa de desarrollo, calificadas antes de la entrada en vigor de este Decreto, en segunda o posteriores transmisiones, serán el 85 % del que corresponda a las viviendas de promoción pública que se califiquen o hubieran podido calificarse en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, según lo dispuesto en este Decreto. Este sistema de precios será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Medidas para impulsar los programas de rehabilitación de viviendas y edificios desde la entrada en vigor del presente Decreto hasta el 31 de diciembre de 2009

1. En el período de referencia podrán adoptarse las medidas siguientes:

a. Con posterioridad a la calificación provisional de las ayudas financieras en las áreas de rehabilitación, y de las ayudas a la rehabilitación aislada de edificios, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar que se anticipe al promotor de la actuación la percepción de hasta el 50 % de la subvención, previa justificación del inicio de las obras. Las cantidades cuyo anticipo se autorice deberán ser garantizadas en la forma y condiciones establecidas en el artículo 84 de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, con objeto de asegurar su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o en su caso de la ausencia de la certificación de finalización de las obras en el plazo establecido.

b. Las cuantías de las subvenciones a la rehabilitación de viviendas y edificios que se califiquen provisionalmente durante este período o que se encuentren pendientes de

calificación definitiva, se incrementarán en un 10 %, incluso en las áreas de rehabilitación ya declaradas, si se justifica el inicio de la ejecución de las obras antes del 31 de diciembre de 2009.

2. El límite temporal de aplicación de las medidas del apartado anterior será prorrogable mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas de precio máximo y básico conforme a anteriores Planes de Vivienda del Gobierno de Aragón

1. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo, por cualquier Administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio máximo conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón, y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de régimen general También podrán calificarse como de régimen tasado las promovidas sobre suelos privados.

El número de viviendas de régimen tasado que podrá calificarse en los ámbitos de planeamiento o gestión a los que se refiere el párrafo anterior será el resultante de la aplicación de las reglas y criterios del presente Decreto.

2. Cuando en virtud de convenio urbanístico, planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o acuerdo de adjudicación de suelo por cualquier administración o empresa pública se haya pactado o previsto la promoción de viviendas protegidas de precio básico conforme a anteriores planes de vivienda del Gobierno de Aragón y éstas no hayan sido calificadas provisionalmente como protegidas, se calificarán como viviendas protegidas de régimen general.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. Promociones de viviendas de régimen tasado

Los promotores que hayan adquirido suelos destinados a vivienda protegida antes de la entrada en vigor de este Decreto podrán solicitar, hasta el 31 de diciembre del 2009, la calificación provisional de viviendas de régimen tasado de acuerdo con las disposiciones

previstas en el artículo 23 del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA. Suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón

A los efectos de la calificación provisional, a los suelos adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor del artículo 8.3 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, redactado por el Decreto Ley 2/2007, de 4 de diciembre, relativo a la repercusión del precio del suelo y del coste de la urbanización respecto del precio final de las viviendas protegidas, les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su adquisición.

Disposiciones derogatorias

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA. **Derogación expresa**

Quedan expresamente derogados el Decreto 225 /2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, y el Decreto 317/2007, de 18 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA. Derogación por incompatibilidad

Quedan igualmente derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposiciones finales

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Supresión de la cédula de habitabilidad para el caso de primeras ocupaciones de edificios destinados a viviendas o alojamientos de carácter residencial

Se suprime la cédula de habitabilidad para primera ocupación de edificios de viviendas de nueva construcción o alojamientos residenciales, prevista en el artículo segundo del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la cédula de habitabilidad.

Se mantiene la vigencia de las disposiciones normativas relativas a la cédula de habitabilidad para el caso de segundas y posteriores ocupaciones.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Modificación del artículo 3 del Decreto 191/1998, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón

El artículo 3 del Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas de Aragón, aprobado mediante Decreto 191/1998, de 17 de noviembre queda redactado del siguiente modo:

Artículo 3. Documentación técnica inicial.

1. Con la solicitud de declaración inicial o calificación provisional el promotor incluirá dos ejemplares visados del Proyecto de ejecución o del Proyecto básico plegados en formato UNE-A4. Si durante la tramitación hubiera modificaciones del proyecto podrán requerirse documentos refundidos con única fecha de redacción y visado.

2. En todo caso se incluirán los siguientes documentos adicionales:
a. El Estudio de Seguridad y Salud en todos los casos de promoción de más de una vivienda, que deberá tener sus planos y su reflejo en el Presupuesto mediante un capítulo independiente. En el caso de promoción de una sola vivienda, será suficiente con el Estudio Básico de Seguridad y Salud.
b. El Programa de Control de Calidad, que deberá tener su reflejo en el Presupuesto mediante un capítulo independiente y que cumplirá al menos el Programa Mínimo de Control de la Obra.

c. Un cuadro de superficies pormenorizado, incluyendo la superficie construida total y la superficie útil de cada vivienda y anejos.
d. El estudio geotécnico, de acuerdo con el programa de control de calidad, como documento que debe incluirse en el proyecto de ejecución, si bien no es exigible como documento adicional al proyecto básico.

3. En el caso de que la declaración inicial o calificación provisional hubiera sido otorgada de acuerdo con el proyecto básico, su eficacia se condicionará a la entrega y autorización de dos ejemplares del proyecto de ejecución y de los preceptivos documentos adicionales, así como del definitivo programa de control de calidad. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin la previa autorización del proyecto de ejecución, en la que se deberá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico y al cumplimiento de las exigencias técnicas reguladas en este Reglamento.

4. En el transcurso de la obra, y previo a la concesión de la declaración final o calificación definitiva, los servicios técnicos del Servicio Provincial correspondiente, podrán inspeccionar las obras realizadas con objeto de comprobar el cumplimiento de las normas aplicables, así como la adecuación entre los proyectos presentados y la obra realizada.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Modificación del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón

El Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 3 del artículo 14 queda redactado del siguiente modo:

3. En las promociones de vivienda protegida en las que la adjudicación no corresponda a la Administración, los listados de adjudicatarios propuestos por las entidades promotoras, incluidas las cooperativas de viviendas, comunidades de bienes u otras personas o entidades cuya naturaleza determine que sus partícipes o socios resulten adjudicatarios de las viviendas, o sus entidades gestoras, sólo podrán incluir a solicitantes previamente inscritos en el Registro.

Dos. Se añade el siguiente apartado c al artículo 24.3:

c. En caso de que el solicitante inscrito en el Registro considere que su situación económica le impide hacer frente a la financiación de la vivienda protegida o a la satisfacción de la renta mensual en régimen de arrendamiento, podrá solicitar la suspensión de su inscripción en el Registro por el plazo de un año.

Tres. El apartado 1 del artículo 23 queda redactado del siguiente modo:

1. El solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales ponderados no superiores a los establecidos en la normativa autonómica de financiación de actuaciones protegibles de vivienda como máximos para acceder a la tipología de vivienda de que se trate. Cuando se trate del acceso a una vivienda protegida en propiedad, el solicitante deberá acreditar que su unidad de convivencia cuenta con ingresos anuales no inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de acuerdo a las previsiones contenidas en el Decreto del Plan de Vivienda que esté vigente en cada momento.

Cuatro. Se añade el siguiente apartado d al artículo 25:

d. Cuando en los seis meses anteriores a la adjudicación provisional de vivienda, o con posterioridad a dicha fecha, se produzca una reducción sustancial en los ingresos del adjudicatario por alguno de los siguientes motivos

1. En el caso de trabajadores por cuenta ajena, que se les haya declarado en situación de desempleo.
2. En el caso de trabajadores por cuenta propia, cuando se produzca el cese en la actividad.
3. En todo caso, cuando la entidad de crédito deniegue al adjudicatario la subrogación en el préstamo cualificado.

Cinco. Queda derogado el artículo 47

Seis. El artículo 52 queda redactado como sigue:

Artículo 52. Inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirir o arrendar viviendas

1. Cuando las viviendas de nueva construcción declaradas provisionalmente protegidas no pudieran adjudicarse en venta o alquiler por la inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, el promotor podrá solicitar la adjudicación a unidades de convivencia que, cumpliendo los restantes requisitos de acceso a viviendas protegidas, cuenten con rentas que no superen 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

2. Cuando, aún así, no pudiesen adjudicarse las viviendas, el promotor podrá solicitar la adjudicación de las viviendas a unidades de convivencia que no cumplan con los requisitos de acceso. En este caso, las viviendas así adjudicadas seguirán siendo viviendas protegidas con plena sujeción al régimen jurídico específico de éstas, pero los adjudicatarios no tendrán derecho a las fórmulas de financiación cualificadas.

El promotor deberá cancelar el préstamo cualificado correspondiente a las citadas viviendas. En caso de promociones para arrendamiento, deberá, además, devolver las ayudas percibidas. A estos efectos, el órgano competente dictará una resolución que deberá incluir, en su caso, la nueva cuantía máxima del préstamo convenido a percibir por el promotor, quedando automáticamente modificada la cuantía inicialmente reconocida en la Calificación Provisional.

3. Cuando ninguna de las viviendas declaradas provisionalmente protegidas pudiera adjudicarse en venta o alquiler por inexistencia de solicitantes dispuestos a adquirirlas o arrendarlas, previamente certificada por la administración, el promotor podrá desistir del expediente de protección, quedando sin efecto la calificación provisional previa devolución íntegra de las ayudas percibidas y regularización de las exenciones fiscales disfrutadas con los intereses que en cada caso procedan.

4. Las previsiones de este artículo serán igualmente de aplicación a las viviendas de promoción pública que gestionen las Administraciones Públicas en régimen de arrendamiento.

5. A los efectos previstos en este artículo, será necesario que el promotor justifique la imposibilidad de la adjudicación de las viviendas, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, así como la concurrencia de los supuestos detallados en este artículo, y que, mediante resolución del Director General competente en materia de Vivienda y Rehabilitación se declare expresamente su aplicación.

Siete. Corrección de errores

1. En el TÍTULO I, donde dice CAPÍTULO IV. Promoción privada convenida, debe decir CAPÍTULO III. Promoción privada convenida.

2. En el apartado 2 del artículo 31, la letra d pasa a ser c.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Habilitación de desarrollo normativo

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el ámbito de sus competencias para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA. **Entrada en vigor**

Este Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Zaragoza, 14 de abril de 2009.

El Presidente del Gobierno de Aragón,
Marcelino Iglesias Ricou

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,
Alfonso Vicente Barra

Resolución de 2 de octubre de 2009, de la consejería de Bienestar social y Vivienda, por la que se declara que las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda estatal previstas en el Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, son aplicables a las previstas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

El Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos en el ámbito del Plan asturiano de Vivienda 2006-2008 (BOPA núm. 5, de 8 de enero de 2007), establece las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y regula las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal.

Si bien en el momento de la entrada en vigor del citado decreto, el Plan estatal vigente era el 2005-2008, aprobado por Real 801/2005, de 1 de julio, razón por la cual a lo largo de su articulado se contienen referencias al Plan 2005-2008, en tanto en cuanto no se produzca la derogación expresa del 130/2006, debe entenderse que las medidas de apoyo y ayudas complementarias en él previstas, son extensibles al nuevo Plan de Vivienda Estatal y rehabilitación 2009-2012, aprobado por decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (BOE núm. 309, de 24 de diciembre).

Tradicionalmente siempre ha existido una correlación temporal entre la aprobación del Plan y el autonómico, necesario para que éste complemente aquél en áreas de acción que, por las peculiaridades de la Comunidad Autónoma, requieren un apoyo adicional con cargo a los recursos propios de la Comunidad autónoma. No obstante, en la situación actual del mercado inmobiliario, el Gobierno del Principado de Asturias con la conformidad de los agentes sociales expresada en el marco el acuerdo para la Competitividad, el empleo y el Bienestar de (A.C.E.B.A.), considera conveniente dotar de estabilidad al marco normativo autonómico vigente de ayudas en materia de vivienda, prorrogando la vigencia del Plan asturiano de Vivienda 2006-2008.

Por todo ello, de acuerdo con la competencia de aplicación del decreto 130/2006, de 21 de diciembre citado, que otorga su disposición final al titular de la Consejería competente en materia de vivienda, y conforme a las competencias atribuidas a la Consejería de Bienestar social y Vivienda por el artículo 7 del 34/2008, de 26 de noviembre, del

Presidente del Principado, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma

RESUELVO

Único. Declarar que las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de la ciudadanía a la vivienda y las ayudas complementarias al Plan de Vivienda estatal previstas en el decreto 130/2006, de 21 de diciembre, son aplicables a las previstas en el Plan de Vivienda Estatal y rehabilitación 2009-2012, aprobado por real 2066/2008, de 12 de diciembre.

Este acto pone fin a la vía administrativa y contra él los interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante la sala de lo Contencioso-administrativo del tribunal superior de justicia de Asturias en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1 a) en relación con los artículos 8.2 y 46.2 de la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de ello, los interesados podrán interponer con carácter previo al anterior y potestativo, recurso de reposición ante la Consejera de Bienestar social y Vivienda, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la administración del Principado de Asturias, y 117 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común. en caso de que se interponga recurso de reposición no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto de conformidad con el artículo 116.2 de la ley 30/1992.

Las Administraciones Públicas legitimadas para impugnar el acto podrán interponer recurso contencioso-administrativo en los términos arriba descritos, pudiendo realizar un requerimiento previo de anulación o revocación del acto en el plazo de dos meses, requerimiento que se entenderá rechazado si no es contestado en el plazo de un mes, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contenciosa-Administrativa. Cuando se hubiera realizado tal requerimiento el plazo de dos meses para interponer el recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en el que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado, según dispone el artículo 46 de la citada ley 29/1998.

Oviedo, a 2 de octubre de 2008

La Consejera de Bienestar social y Vivienda,

Noemí Martín González

DECRETO 130/2006, de 21 de diciembre, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008

DISPOSICIONES GENERALES. CONSEJERIA DE VIVIENDA Y BIENESTAR SOCIAL

En ejercicio de las competencias exclusivas que tiene la Comunidad Autónoma en materia de vivienda según se dispone en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, se ha elaborado un estudio de la situación actual de la vivienda en Asturias en el que se definen las líneas generales de actuación del Plan Asturiano de Vivienda para el periodo 2006-2008 estableciendo un conjunto de medidas que pretenden dar respuesta a las carencias que se han puesto de manifiesto y que apuntan a la necesidad de paliar el esfuerzo excesivo de muchos ciudadanos para acceder a una vivienda digna debido al desfase entre los precios de la misma y los salarios, al tiempo que resulta necesario poner freno a la especulación.

Por otro lado, es preciso señalar que el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, establece un marco de actuación que ha de ser complementado por las comunidades autónomas no sólo mediante la aportación de ayudas económicas con cargo a sus propios presupuestos a fin de atender necesidades no cubiertas por el Plan Estatal sino también gestionando y tramitando las ayudas concedidas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda.

El presente Decreto instrumenta jurídicamente las medidas de apoyo del Principado de Asturias para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y regula las ayudas complementarias al Plan de Vivienda Estatal, que se otorgan con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

La evolución de las preferencias de la población asturiana en los últimos años, en lo que el acceso a la vivienda se refiere, obliga a prestar a los poderes públicos especial atención a las ayudas al alquiler de vivienda ya que los elevados precios de venta que las viviendas han alcanzado en el territorio en los últimos años ha hecho que los ciudadanos sin ahorro previo accedan más fácilmente a una vivienda en alquiler. Consecuencia de lo anterior es la necesidad de poner en el mercado viviendas vacías propiedad de particulares lo que permitirá aumentar el parque de viviendas destinadas a arrendamiento dentro de la Comunidad Autónoma.

No obstante lo expuesto es objetivo fundamental el aumento de oferta de vivienda protegida con el fin de poner en el mercado viviendas a precios asequibles y de calidades adecuadas, incentivando, para ello, a promotores y adquirentes.

Finalmente son objeto de atención preferente aquellos colectivos con especiales dificultades para acceder a una vivienda digna, esto es, grupos sociales con necesidades específicas que por sus circunstancias personales precisan de apoyo específico o singularizado.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Vivienda y Bienestar Social y previo acuerdo del Consejo de Gobierno, en su reunión de 21 de diciembre de 2006,

D I S P O N G O

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El presente Decreto tiene por objeto regular las ayudas a otorgar con cargo a los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 2. Condiciones generales para acceder a las ayudas económicas

1. Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas o declaradas como protegidas por la Comunidad Autónoma y las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso del inquilino y deberán ser ocupadas por los mismos en los plazos previstos en la legislación aplicable. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social así como los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de todo o parte de la población correspondiente. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto de la cesión temporal de las viviendas.

2. Las viviendas objeto de ayuda económica no podrán exceder ni de las superficies útiles máximas ni de los precios máximos de venta que para cada caso se determinen.
3. Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso de vivienda en propiedad, los compradores cuyos ingresos familiares ponderados, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y que no tengan ni hubieran tenido vivienda en propiedad, o teniéndola, o habiéndola tenido sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.
4. Quienes deseen acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las viviendas usadas tampoco pueden ser titulares de una vivienda libre, cuando su valor determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.
Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:
a) Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.
b) En el caso de personas mayores de 65 años, de personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o de terrorismo.

Artículo 3. Clases de ayudas económicas

El Principado de Asturias, con cargo a sus presupuestos, podrá conceder subvenciones destinadas a:

a) Adquisición de viviendas nuevas y usadas.

b) Acceso a una vivienda en el supuesto de alquiler con opción a compra.

c) Alquiler de vivienda.

d) Cambio de vivienda para mayores de sesenta y cinco años y unidades familiares en las que el solicitante o alguno de sus miembros tengan movilidad reducida.

e) Autopromoción de viviendas.

f) Adquisición de suelo y urbanización.

g) Rehabilitación de fachadas de edificios en áreas de rehabilitación, catalogados en el plan de ordenación correspondiente, o con características especificas que aconsejen su protección especial.

h) Rehabilitación de vivienda principal en el ámbito rural.

i) Rehabilitación urgente de viviendas en ruinas.

j) Rehabilitación de vivienda para uso propio de personas que se hallen en situación de precariedad económica.

k) Remodelaciones urbanas en barrios de interés social.

l) Supresión de barreras arquitectónicas en el supuesto de movilidad reducida o adaptación, en su caso, de viviendas para mayores de sesenta y cinco años.
m) Mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Artículo 4. Prohibición de transmisión onerosa y sus excepciones

1. Las viviendas cuya adquisición o rehabilitación se hayan financiado a través de las ayudas establecidas en el presente Decreto, no podrán ser objeto de transmisión intervivos durante un plazo de diez años a partir de la concesión de las correspondientes ayudas.

2. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas se dejará sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.
Se requerirá, no obstante, el reintegro al Principado de Asturias de la totalidad del importe de las ayudas recibidas, en su caso, incrementado con el interés legal del dinero producido desde el momento de la percepción. Este reintegro se hará efectivo, asimismo, en el supuesto de amortización anticipada parcial o total del préstamo, si ésta se produce antes de haber transcurrido los cinco primeros años del periodo de amortización.

3. También se dejará sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas por cambio de localidad del titular de la vivienda, movilidad reducida o adquisición por herencia cuando la vivienda se incluya en un programa público de alquiler

siempre que medie autorización de la Comunidad Autónoma. Si se hubiera obtenido ayuda financiera se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas se dejará, asimismo, sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.
En todos estos supuestos, si se hubiera obtenido ayuda no será necesario su reintegro.

5. La venta y adjudicación de las viviendas que hayan obtenido ayuda con cargo a los presupuestos del Principado de Asturias habrá de efectuarse a demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Principado de Asturias, una vez se encuentre vigente, según los procedimientos que para éste se establezcan y que, en todo caso, garantizarán los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

6. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

Artículo 5. Criterios y valoración

Los criterios a aplicar para la ponderación de los ingresos familiares anuales de los solicitantes, la cuantificación del presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y la fijación de los precios máximos de viviendas protegidas serán los del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Artículo 6. Condiciones y límites

1. La concesión de ayudas económicas con cargo a los Presupuestos del Principado de Asturias se realizará en régimen de concurrencia competitiva, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, regulándose los plazos y las condiciones de acceso de las líneas de actuación descritas en los capítulos III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en la oportuna convocatoria pública.

2. Sólo podrán obtener la calificación de actuación protegida de rehabilitación de conformidad con el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y la presente disposición aquellas actuaciones cuyo presupuesto protegido exceda de 2.400 euros por cada propietario u ocupante de la vivienda o viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, excepto las actuaciones definidas en el artículo 3, apartados g), i), ,j), k), l) y m) del presente Decreto.

3. No será objeto de subvención la adquisición o rehabilitación de vivienda cuando la cuantía de ingresos acreditados sea inferior al cinco por ciento del precio de la vivienda o del coste real de la obra en caso de rehabilitación, salvo el supuesto de rehabilitaciones por catástrofe o precariedad económica.

Artículo 7. Incompatibilidad

1. Será incompatible la percepción de ayudas económicas directas por la misma actuación con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda y del Principado de Asturias, salvo que se señale expresamente lo contrario en el presente Decreto o en la oportuna convocatoria pública de subvenciones.

2. Asimismo, será incompatible la percepción de las ayudas económicas directas contempladas en este Decreto con las previstas en el Decreto 33/1997, de 15 de mayo, de ayudas a la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a unidades familiares con escasos recursos económicos.

Artículo 8. Ingresos familiares

1. Los ingresos familiares determinantes del derecho a las ayudas financieras se establecerán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del texto refundido del impuesto sobre la renta de las personas físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados del texto refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) El número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte del Principado de Asturias, según establece el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, de un coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,62 y 1, en función de:

1º El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de una familia numerosa o si algún miembro de la familia es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

2º La relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en el Principado de Asturias.

3º Otros factores determinados por el Principado de Asturias, cuando las circunstancias de hecho así lo requieran.

Artículo 9. Coeficientes

1 A los efectos de ponderar el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el ámbito de la fórmula

1.—A los efectos de ponderar el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el ámbito de la fórmula

$$IFP = \frac{IFV1x1A}{CMUFxCAT}$$

siendo: IFP: Ingresos familiares ponderados; IFVI: Ingresos familiares en número de veces el IPREM; IA: IPREM anual; CMUF: Coeficiente de número de miembros de la unidad familiar, y CAT: Coeficiente de ámbito territorial, los coeficientes a aplicar son los siguientes:

a) Coeficiente en función de los miembros de la unidad familiar

N.º de miembros	Coeficiente
1 o 2	1,00
3	0,95
4	0,90
5	0,85
6 o más	0,80

b) Coeficiente en función del ámbito territorial en el que estén situadas las viviendas

Ambito territorial	Coeficiente
Ambito territorial de precio máximo superior	0,80
Zona 1	0,80
Zona 2	0,90

En aplicación de la fórmula citada los ingresos familiares ponderados son el cociente resultante del producto de los ingresos familiares en número de veces el IPREM por el IPREM anual dividido por el producto del coeficiente de miembros de la unidad familiar por el coeficiente de ámbito territorial

2. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este artículo, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un veinte por ciento a los que se determinan en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para cada tipo de ayudas financieras.

En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Artículo 10. Obtención de información

La solicitud de ayudas financieras a la vivienda implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario o económico o de comprobación de datos que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

No obstante, el solicitante podrá denegar expresamente el consentimiento, debiendo aportar entonces la documentación que proceda.

Si el órgano competente de las comunidades pudiera disponer de tales informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación de sus declaraciones tributarias.

CAPITULO II. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO GENERAL

Artículo 11. Concepto

A los efectos del presente Decreto se entiende por vivienda protegida de precio general aquella vivienda de nueva planta que, teniendo precio máximo de venta y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con carácter general o de 120 metros cuadrados cuando se trate de familias numerosas, para las que se haya solicitado y se haya obtenido la oportuna calificación concedida por la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 12. Precio máximo de venta de las viviendas protegidas de precio general

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de precio general es el establecido en el Decreto 120/2005, de 17 de noviembre, por el que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Precios máximos de venta por m² de superficie útil

R.D. 2066/2008 de 12 de diciembre (BOE de 24/12/2008) D 120/2005 de 17 de noviembre (BOPA de 24 de noviembre) D 52/2006 de 8 de junio (BOPA de 27 de junio) R. de 9/1/2007 (BOE de 10 de enero de 2007) R.D 14/2008 de 11 de enero (BOE de 12 de enero) Decreto 70/2008 de 23 de junio (BOPA 31/7/2008)

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA POR M2 DE SUPERFICIE ÚTIL

PRECIO BÁSICO	2009	VIVIENDAS VPA	VIVIENDAS P. CONCERTADAS	VIVIENDAS RÉG. ESPECIAL
758,00 €	GRUPO B	1.570,00 €	1.770,00 €	1.270,00 €

GRUPO C	**1.394,72 €**	**1.570,00 €**	**1.225,00 €**
G. BÁSICO	**1.212,80 €**	**1.364,40 €**	**1.100,00 €**

GARAJES Y TRASTEROS

El precio máximo de venta por m2 de superficie útil será el 60 % del precio por m2 de superficie de las viviendas, salvo en las viviendas protegidas concertadas que será del 50 %

ORDEN/VIV 946/2008 BOE de 8 de abril de 2008

Ámbitos territoriales grupo B
Concejos de: Oviedo y Gijon, Avilés, Llanera y Siero

Ámbitos territoriales grupo C
Concejos de:Aller, Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Caravia, Carreño, Castrillón, Castropol, Coaña, Colunga, Corvera, Cudillero, El Franco, Gozon, Grado, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Morcin, Muros del Nalon, Nava, Navia, Noreña, Parres, Piloña, Pravia, Ribadedeva, Ribadesella, Ribera de Arriba, San Martín del Rey Aurelio, Sariego, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés, Vegadeo y Villaviciosa

Grupo Basico
Los restantes concejos del Principado de Asturias

CAPITULO III. SUBVENCION A ADQUIRENTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PRECIO GENERAL

Artículo 13. Cuantía de la subvención

La subvención personal a adquirentes de viviendas protegidas de precio general será la siguiente:

a) El diez por ciento del precio de venta de la vivienda, con un límite de 8.000 euros, para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a dos veces y media el IPREM.

b) El siete por ciento del precio de venta de la vivienda, con un límite de 6.000 euros, para aquellas unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a tres veces y media el IPREM.

Artículo 14. Cantidad o porcentaje adicional

En el supuesto de grupos de atención preferente se incrementará en una cantidad o porcentaje adicional que se determinará en cada una de las convocatorias específicas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar del solicitante no superen dos veces y media el IPREM.

b) Que se trate de primer acceso en propiedad.

c) Que si el solicitante es un joven de edad no superior a 35 años, o tenga familia numerosa o constituya una unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o forme una unidad familiar en la que haya personas con discapacidad, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el impuesto sobre la renta de las personas físicas, o constituya una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años o cuando el solicitante tenga esa misma edad o que entre sus integrantes haya víctimas de violencia de género o de terrorismo u otros colectivos en situación de riesgo o de exclusión social, no haya solicitado la ayuda estatal directa a la entrada, regulada en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

CAPITULO IV. SUBVENCIONES A LA AUTOPROMOCION DE VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA DE PRECIO GENERAL PARA USO PROPIO

Artículo 15. Beneficiarios

Podrán solicitar estas ayudas las personas físicas que elijan la autopromoción de vivienda frente a la adquisición de la misma.

Artículo 16. Cuantía de la subvención

La cuantía de la subvención será del veinte por ciento del presupuesto protegido, entendiéndose por tal el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por las actuaciones.

Los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar del solicitante no podrán superar tres veces y media el IPREM, siendo imprescindible para su concesión que la edificación disponga de calificación definitiva de viviendas de precio general para uso propio.

CAPITULO V. SUBVENCION A ADQUIRENTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS CONCERTADAS

Artículo 17. Cuantía de la subvención

La subvención personal a adquirentes de viviendas protegidas de precio concertado será de 1.200 euros, siempre que los ingresos familiares anuales ponderados no superen tres veces y media el IPREM y la vivienda obtenga préstamo convenido.

CAPITULO VI. SUBVENCION A ADQUIRENTES DE VIVIENDAS USADAS

Artículo 18. Condiciones de superficie y de precio máximo de las viviendas

Será protegible la adquisición de viviendas usadas en los términos previstos en el artículo 27 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, siendo sus precios máximos de venta los establecidos en el artículo 28 del Real Decreto mencionado.

Artículo 19. Cuantía de la subvención

La subvención personal a adquirentes de viviendas usadas, que cumplan las condiciones previstas en el artículo anterior, será equivalente al 5 por ciento del precio de la vivienda, con un límite de 6.000 euros siempre que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar del solicitante no superen tres veces y media el IPREM.

Artículo 20. Cantidad o porcentaje adicional

En el supuesto de grupos de atención preferente se incrementará en una cantidad o porcentaje adicional que se determinará en cada una de las convocatorias específicas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar del solicitante no superen dos veces y media el IPREM.

b) Que se trate de primer acceso en propiedad.

c) Que si el solicitante es un joven de edad no superior a 35 años, o tenga familia numerosa o constituya una unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o forme una unidad familiar en la que haya personas con discapacidad, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el impuesto sobre la renta de las personas físicas, o constituya una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años o cuando el solicitante tenga esa misma edad o que entre sus integrantes haya víctimas de violencia de género o de terrorismo u otros colectivos en situación de riesgo o de exclusión social, no haya solicitado la ayuda estatal directa a la entrada, regulada en los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 21. Limitaciones

La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas y de las definidas en el artículo 27.2 c) y d), del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquellas estarán limitados a los precios máximos determinados conforme a la normativa aplicable durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO VII. SUBVENCIONES AL ALQUILER

Artículo 22. Beneficiarios

Podrán solicitar estas ayudas los arrendatarios de viviendas con contratos vigentes que reúnan los requisitos establecidos en la oportuna convocatoria, con excepción de los arrendatarios de viviendas de promoción pública.

Artículo 23. Duración y cuantía de la subvención

1. La duración máxima de la subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho de la ayuda, pudiendo prorrogarse un año más siempre que los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar no excedan de una vez el IPREM y concurran circunstancias excepcionales que se fijarán en cada una de las convocatorias, junto con el precio de arrendamiento que no podrá ser superado.

La cuantía mensual de la subvención es la siguiente:

a) El sesenta por ciento si los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar no exceden de una vez y media el IPREM.

b) El cuarenta por ciento si los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar se encuentran entre una vez y media y dos veces y media el IPREM.

2. No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, 3 años desde la fecha de su reconocimiento, salvo en el supuesto de situaciones de emergencia debidamente acreditada y siempre que los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar no excedan de una vez el IPREM.

3. En el supuesto de grupos de atención preferente, la subvención se incrementará en una cantidad o en un porcentaje adicional para cada uno de los tramos.

CAPITULO VIII. SUBVENCIONES DE ACCESO A UNA VIVIENDA EN EL SUPUESTO DE ALQUILER CON OPCION A COMPRA

Artículo 24. Beneficiarios

Podrán solicitar estas ayudas los arrendatarios de viviendas en alquiler con opción a compra siempre que los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar no supere tres veces y media el IPREM, se haya capitalizado, como mínimo, en pago de alquileres, el 50% del precio total de la vivienda y el solicitante de la subvención resida al menos los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud en la vivienda de que se trate.

Artículo 25. Cuantía

1. La subvención personal a los solicitantes que cumplan las condiciones previstas en el artículo anterior, será equivalente al cinco por ciento del precio de la vivienda con un límite de 6.000 euros.

2. En el supuesto de grupos de atención preferente, la subvención se incrementará en una cantidad o en un porcentaje adicional.

CAPITULO IX. SUBVENCIONES PARA CAMBIO DE VIVIENDA

Artículo 26. Beneficiarios

Podrán solicitar estas ayudas:

a) Las personas mayores de 65 años, propietarios de vivienda que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones, en régimen de alquiler, siempre que pongan la vivienda de su propiedad a disposición de un programa público de vivienda.

b) Las unidades familiares en las que el solicitante o uno de sus miembros tengan movilidad reducida y sea preciso trasladar el domicilio habitual y permanente a otra vivienda adaptada, en régimen de alquiler, siempre que ponga la vivienda de su propiedad a disposición de un programa público de vivienda.

Los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar no podrán superar tres veces y media el IPREM.

Artículo 27. Cuantía

La cuantía mensual de la subvención será la diferencia entre la renta que se les abone por su vivienda dentro del programa al que se hayan acogido y la renta actual a satisfacer durante la vigencia del contrato, en el marco de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

CAPITULO X. SUBVENCIONES A LA ADQUISICION DE SUELO Y URBANIZACION

Artículo 28. Beneficiarios

Podrán solicitar estas ayudas los promotores de vivienda de precio protegido, en suelos urbanos no consolidados o urbanizables cuya gestión requiera cualquier figura de planeamiento de desarrollo. Ha de tratarse de actuaciones prioritarias que reserven más del cincuenta por ciento a vivienda protegida de precio general.

Artículo 29. Cuantía de la subvención

La cuantía de la subvención será la siguiente:

% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre total edificabilidad	Cuantía general (euros/vivienda protegida)	Cuantía adicional por cada vivienda protegida < 70 metros cuadrados
Areas de urbanización prioritaria (≥ 75)		
Sin adquisición de suelo	2.500	500
Con adquisición de suelo	2.800	500

CAPITULO XI. SUBVENCIONES PARA ACTUACIONES DE REHABILITACION

Artículo 30. Condiciones generales

1. No se considerará actuación protegible de rehabilitación:

a) El cerramiento de terrazas y patios.

b) La ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, consistentes en la elevación de una planta nueva sobre las existentes.

c) Actuaciones en edificios que se encuentren en estado ruinoso, demolido parcialmente o vaciado en su interior, o que incluyan la demolición de fachadas.

d) Las obras complementarias o continuación de otras iniciadas anteriormente.

e) Obras que finalizada la actuación, no alcancen las condiciones mínimas de habitabilidad e instalaciones.

2. El plazo de ejecución de las obras no podrá exceder de 12 meses. No obstante, a petición motivada del promotor de la actuación y por causa justificada, podrá concederse una ampliación del plazo que no excederá de la mitad del inicialmente concedido.

3. Las obras que constituyan la actuación protegida de rehabilitación no podrán iniciarse hasta pasados 30 días a contar desde el siguiente al de presentación de la solicitud, que se acompañará, a efectos de acreditar que las obras no han sido iniciadas, de fotografías y declaración jurada del solicitante en tal sentido. Durante el período señalado podrá ser girada visita de inspección con el fin de efectuar las comprobaciones oportunas.

Artículo 31. Subvenciones para rehabilitación de fachadas

1. La ayuda económica para rehabilitación de fachadas de los edificios situados en áreas de rehabilitación, catalogados en el plan de ordenación correspondiente, o con características específicas que aconsejen su protección especial, que consista en obras de mantenimiento o reparación de fachadas o de sus elementos singulares, debiéndose ser reparada la fachada en su conjunto, podrá alcanzar las siguientes cuantías:

a) A unidades familiares con ingresos anuales ponderados inferiores a dos veces y media el IPREM, hasta el ochenta y cinco por ciento del presupuesto protegible.

b) A unidades familiares con ingresos anuales ponderados desde dos veces y media el IPREM y que no excedan de tres veces y media el IPREM, hasta el setenta y cinco por ciento del presupuesto protegible.

c) A unidades familiares con ingresos anuales ponderados desde tres veces y media el IPREM y que no excedan de cinco veces y media el IPREM, hasta el sesenta por ciento del presupuesto protegible.

2. Se considerará el interés arquitectónico, histórico o artístico del edificio y su estado de conservación.

3. Podrán acceder a la subvención para rehabilitación de fachadas, asimismo, las personas físicas y las jurídicas que no tributen en el impuesto de sociedades, titulares de locales de negocio situados en el inmueble objeto de rehabilitación.

La subvención para tales obras podrá alcanzar hasta el sesenta por ciento del presupuesto protegible.

Artículo 32. Subvenciones para rehabilitación de vivienda principal en el ámbito rural

1. La subvención personal a promotores de actuaciones de rehabilitación de vivienda principal en el ámbito rural, entendiéndose como tales aquellas viviendas situadas en núcleos o parroquias que conserven su carácter rural, con una antigüedad mayor de 50 años y que tanto la tipología de la vivienda como la actuación prevista sea respetuosa con los materiales y tipos del medio rural donde se sitúa, será equivalente al veinticinco por ciento del presupuesto protegido, con las siguientes condiciones:

a) Los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar del solicitante no excederán de tres veces y media el IPREM.

b) Se considerarán actuaciones protegidas con derecho a subvención las siguientes obras:

I. Actuaciones en elementos exteriores con protección especial: Acabados de fachada, carpintería exterior y cubiertas según la tipología de la zona.

II. Otras actuaciones: Obras dirigidas a garantizar las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad; acondicionamiento térmico, aislamientos y estanqueidad de la vivienda; mejora de las instalaciones eléctricas y adecuación al reglamento de baja tensión; adaptación para uso de minusválidos; supresión de elementos añadidos; acabados interiores y refuerzo y sustitución parcial de elementos estructurales, quedando excluidas las reconstrucciones totales de las casas en ruina o como consecuencia de demolición o vaciados de la edificación primitiva.

2. Estas actuaciones podrán incluir aumentos de volumen, dentro de las limitaciones de la normativa municipal, cuando sea estrictamente necesario para adecuarse a las normas de habitabilidad vigentes (altura mínima, servicios sanitarios...).

En todo caso el aumento, si fuera preciso, no podrá superar el 10 por ciento de la superficie útil total de la vivienda.

Deberán, asimismo, respetar y mantener las características tipológicas valiosas de la edificación primitiva, conservando todos los elementos merecedores de protección por su valor artístico, histórico, arquitectónico o de la tipología tradicional por lo que los materiales de fachada serán, en general, piedra natural, revestimientos continuos y madera admitiéndose otras soluciones siempre que resulte acreditado que responde al sistema constructivo original del edificio, la carpintería será de madera sin persianas enrollables con caja por el exterior, los canalones y bajantes vistos, serán de chapa, zinc o cobre y la cubierta tendrá los acabados tradicionales de la zona a la que pertenezca la edificación, ya sea teja cerámica curva y roja o losa de pizarra.

La subvención será compatible con la que puede conceder el Ministerio de Vivienda por los mismos conceptos.

Artículo 33. Subvención para rehabilitación urgente de vivienda en ruinas

1. La subvención personal a promotores de actuaciones de rehabilitación urgente de vivienda en estado ruinoso a consecuencia de un suceso casual, ni intencionado ni previsible, que provoque la ruina o incapacidad del inmueble para servir al uso para el que fue construido, podrá alcanzar las siguientes cuantías:

a) A promotores con ingresos familiares anuales ponderados que no excedan de una vez y media el IPREM, hasta el cien por cien del presupuesto protegible.

b) A promotores con ingresos familiares anuales ponderados superiores a una vez y media el IPREM y que no excedan de dos veces y media el IPREM, hasta el noventa por ciento del presupuesto protegible.

c) A promotores con ingresos familiares anuales ponderados superiores a dos veces y media el IPREM, sin exceder de tres veces y media el IPREM, hasta el setenta por ciento del presupuesto protegible.

2. Se entiende por rehabilitación urgente la que se acometa en el plazo de 45 días, contados a partir de que se haya producido el hecho que provocó el estado ruinoso.

3. Se graduará el importe de la subvención de acuerdo con la situación socioeconómica del solicitante, el estado de la vivienda y el importe de la actuación a ejecutar.

4. Si al solicitante se le exigiera, para la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto técnico visado, los honorarios del técnico redactor serán, en su caso, financiados en su totalidad, con un límite máximo de 6.000 euros.

5. Las subvenciones reguladas en este artículo serán incompatibles con la indemnización que el solicitante pueda recibir de entidades de seguros u otros organismos, si ésta cubre la totalidad del presupuesto de las obras y del coste del proyecto. En caso contrario el importe de la indemnización se descontará de la subvención.

Artículo 34. Subvención a promotores de vivienda para uso propio en situación de precariedad económica

1. Se considerarán protegibles aquellas obras necesarias para dotar de condiciones mínimas de habitabilidad a la vivienda, al objeto de adaptarse a la normativa vigente en materia de edificación.
En todo caso la financiación se asimilará a las calidades y precios de las viviendas protegidas de promoción pública.

2. Los ingresos familiares anuales ponderados de la unidad familiar del promotor no excederán de 1 vez y media el IPREM.

3. La subvención alcanzará hasta el cien por cien del presupuesto protegido con los siguientes límites:

a) Unidades familiares de 1 a 3 miembros, subvención máxima de 28.000 euros.

b) Unidades familiares compuestas por 4 o más miembros subvención máxima: 39.000 euros.

4. Si al solicitante se le exigiera, para la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto técnico visado, los honorarios del técnico redactor serán, en su caso, financiados en su totalidad, hasta un máximo de 6.000 euros.

CAPITULO XII. SUBVENCIONES PARA REMODELACIONES URBANAS EN BARRIOS DE INTERES SOCIAL

Artículo 35. Concepto y cuantía

1. Se entiende por barrio de interés social aquél que habiendo sido promovido al amparo de algún régimen de protección, mantiene unidad con las características, tipológicas o formales, claramente identificables que lo distingan del resto del núcleo donde se sitúa o que sin haber sido promovido al amparo de algún régimen de protección sea necesaria su rehabilitación o mejora atendiendo a sus especiales características sociales.

La declaración de barrio de interés social se realizará mediante resolución de la Consejería competente en materia de vivienda.

Se consideran subvencionables aquellas obras que, en el ámbito de una actuación concertada, se realicen en conjuntos urbanos y áreas rurales que sin tener declaración de Área de Rehabilitación Integrada supongan tanto mejoras de edificios como de elementos comunes y estructurales, o de su accesibilidad arquitectónica, dentro del conjunto o área de que se trate.

2. La cuantía de la subvención, complementaria a la otorgada por el Ministerio de Vivienda para estas actuaciones, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y por tanto compatible con la misma, será del cuarenta por ciento del presupuesto protegible siempre que los ingresos familiares anuales ponderados del destinatario de la ayuda no exceda de dos veces y media el IPREM y del veinticinco por ciento si no exceden de tres veces y media el IPREM, con un máximo en ambos casos de 6.000 euros por vivienda, salvo en aquellos supuestos en los que sea necesario el desalojo de las viviendas ordenado por la Administración competente, en los que no operará tal límite.

3. Se excluyen de esta línea de subvenciones las solicitudes formuladas por comunidades de propietarios de forma individualizada, fuera del ámbito de una actuación concertada referida a un barrio de interés social declarado.

CAPITULO XIII. SUBVENCIONES PARA SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN EL SUPUESTO DE MOVILIDAD REDUCIDA O ADAPTACION, EN SU CASO, DE VIVIENDAS A MAYORES DE SESENTA Y CINCO AÑOS

Artículo 36. Concepto y cuantía

Se subvencionarán las obras necesarias para la adecuación de la vivienda a personas con movilidad reducida, en sus diferentes manifestaciones cuando los ingresos familiares anuales ponderados del promotor no superen tres veces y media el IPREM, o mayores de sesenta y cinco años, cuando los ingresos familiares anuales ponderados del promotor no superen tres veces y media el IPREM.

La cuantía máxima de la subvención será de 2.000 euros, pudiendo subvencionarse el cien por cien de las obras, siempre y cuando su coste no supere esta cantidad.

Estas ayudas son incompatibles con las otorgadas por el Ministerio de Vivienda para supresión de barreras arquitectónicas, reguladas en el artículo 66 de la sección 2.ª, subsección 2.ª del capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

CAPITULO XIV. SUBVENCIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGETICA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 37. Concepto y cuantía

1. Se subvencionarán las obras que tengan por objeto la mejora de la envolvente térmica de la vivienda entendiendo que ésta se refiere a todos los cerramientos que limitan el espacio habitable con el ambiente exterior (aire, terreno u otro edificio), y por todas las particiones interiores que limitan los espacios habitables con los espacios no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

2. La cuantía máxima de la subvención será de 20.000 euros por cada vivienda, concretándose en cada convocatoria específica.

CAPITULO XV. AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA

Artículo 38. Declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda y previa petición motivada del Ayuntamiento correspondiente, podrá declarar mediante Decreto, Áreas de Rehabilitación Integrada para la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el estímulo de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación, física, social o ambiental, con la delimitación del espacio urbano comprendido en el área de rehabilitación integrada y la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 39. Requisitos

Para que un espacio urbano sea declarado Área de Rehabilitación Integrada será necesario que se encuentre afectado por un planeamiento urbanístico que desarrolle criterios de protección, conservación y rehabilitación de dicho ámbito.

Se considerarán acciones de actuación preferente aquellas que vayan dirigidas a la erradicación del chabolismo y la infravivienda y estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo social y económico en el territorio.

Artículo 40. Comisión Gestora

Para cada Área de Rehabilitación Integrada se constituirá una Comisión Gestora, pudiendo crear una oficina, integrada por representantes del Principado de Asturias y del Ayuntamiento respectivo, que asumirá las siguientes funciones:

a) Elaborar, desarrollar y controlar el programa anual de actuaciones.

b) Coordinar y asesorar a los particulares y organismos afectados.

c) Informar y fomentar la participación ciudadana en la elaboración y desarrollo del programa de actuaciones.

CAPITULO XVI. ÁREA DE REHABILITACION DE CENTRO HISTORICO

Artículo 41. Declaración de Área de Rehabilitación de Centro Histórico

El Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, a propuesta del titular de la Consejería competente en materia de vivienda y previa petición motivada del Ayuntamiento correspondiente, podrá declarar mediante Decreto Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos.

Artículo 42. Requisitos

Para que un espacio urbano sea declarado Área de Rehabilitación de Centro Histórico será necesario que se trate de núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural o categoría similar, o bien de aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a que se refiere el artículo 78.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar deberán tener aprobado un plan especial de protección, conservación y rehabilitación de los previstos en la legislación estatal o autonómica de protección de Patrimonio Histórico o, si no lo tuviera, habrán de disponer del mismo en los plazos que se establezcan en el acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a que se refiere el párrafo anterior.

Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente al Plan Especial de Protección y Rehabilitación vigente y no financiarán en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.

Artículo 43

Para cada área de rehabilitación de Centros Históricos se constituirá una Comisión Gestora, pudiendo crear una oficina, integrada por representantes del Principado de Asturias y del Ayuntamiento respectivo, que asumirá las siguientes funciones:

a) Elaborar, desarrollar y controlar el programa anual de actuaciones.

b) Coordinar y asesorar a los particulares y organismos afectados.

c) Informar y fomentar la participación ciudadana en la elaboración y desarrollo del programa de actuaciones.

CAPITULO XVII. COLABORACION ENTRE ADMINISTRACIONES

Artículo 44. Convenios

A través de los oportunos Convenios de Colaboración se podrá encomendar a los distintos Ayuntamientos la gestión de las Áreas de Rehabilitación Integrada y, en su caso, de las remodelaciones urbanas sin interés arquitectónico para transformación integral o mejoras de las edificaciones, así como las actuaciones encaminadas a la erradicación y saneamiento de las zonas de chabolismo existentes o a evitar el surgimiento de otras nuevas.

Disposición adicional

Disposición adicional única

Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto de la cesión temporal de las viviendas.

Disposición transitoria

Disposición transitoria única

Los expedientes derivados de las solicitudes que se hayan presentado antes de la entrada en vigor de este Decreto, continuarán tramitándose de acuerdo con la normativa aplicable en ese momento.

Disposición derogatoria

Queda derogado el Decreto 60/2001, de 14 de junio, por el que se regulan las ayudas a actuaciones protegibles de vivienda y suelo y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposiciones finales

Primera. El titular de la Consejería competente en materia de vivienda dictará las normas necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Segunda. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias.
Dado en Oviedo, a 21 de diciembre de 2006.
El Presidente del Principado,
Vicente Alvarez Areces.

La Consejera de Vivienda y Bienestar Social,
Laura González Alvarez.

Decreto 97/2010 de 30 de julio, por el cual se introducen medidas transitorias en el Plan de Vivienda de las Illes Balears.

El 30 de Diciembre de 2009, el Ministerio de Vivienda publica el Real Decreto 1961/2009, de 18 de Diciembre, por el cual se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, destinadas a la movilización del stock de viviendas.

Se trata de un conjunto de medidas de carácter coyuntural y transitorio, para encontrar soluciones a los problemas que afectan al sector inmobiliario, el cual se encuentra con un excedente de viviendas construidas o en construcción que no tienen salida al mercado, así como contribuir a solucionar el problema del acceso a la vivienda por parte de un gran número de ciudadanos y ciudadanas.

Los poderes públicos deben adoptar medidas para encontrar un equilibrio entre el excedente de viviendas y la necesidad de estas.

La Disposición Transitoria Primera del Decreto 68/2008, de 6 de junio, por la cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears, modificado por el Decreto 32/2009, de 29 de mayo, contempla la posibilidad que la Consejería de Vivienda y Obras Públicas pueda calificar viviendas protegidas solicitadas por las personas o empresas promotoras de viviendas libres durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o cédula de habitabilidad, según proceda, y que dispongan de una licencia de obras anterior a 1 de septiembre de 2008, si cumplen las características del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, en cuanto a superficies máximas, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirientes y plazos mínimos de protección.

Además, si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler a 10 o a 25 años, pueden obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de viviendas protegidas de

nueva construcción en alquiler así como, en caso de obtener préstamo convenido, el subsidio en las mismas condiciones.

Esta disposición fija un plazo de transición hasta el 31 de diciembre de 2009.

No obstante, debido al problema del sector inmobiliario para hacer frente al stock de viviendas libres acumuladas que no tienen salida al mercado, es necesario, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1961/2009, ampliar este plazo hasta el 31 de diciembre de 2010 y contemplar determinados aspectos que favorecen el mercado inmobiliario y al ciudadano respecto a su derecho a poder acceder a una vivienda.

Debido a esto, visto el dictamen del Consejo Económico y Social y el informe sobre impacto de género del Instituto Balear de la Mujer y oído el Consejo Consultivo, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del 30 de julio de 2010,

Decreto 32/2009, de 29 de mayo, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, que regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears

PREÁMBULO

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears tiene, tal y como dispone el artículo 30.3 del Estatuto de autonomía, competencia exclusiva en materia de vivienda y por tanto es su deber, promover las normas pertinentes para favorecer el acceso a una vivienda por parte de los ciudadanos de las Illes Balears y ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 149.1.13 de la Constitución según el cual, las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, son competencia exclusiva del Estado.

Al amparo del título competencial del artículo 149.1.13 de la Constitución, se aprueba el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el cual se regula el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012. Esta norma deroga, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias, los Reales Decretos 801/2005, de 1 de julio y el 14/2008, de 11 de enero.

Por tanto, con este Decreto se pretende adaptar la normativa autonómica al Real Decreto 2066/2008 y mejorar y ampliar las ayudas dadas las graves dificultades que tiene gran parte de la población de las Illes Balears para acceder a una vivienda derivadas tanto del precio de la vivienda como de la compleja situación financiera y de desaceleración económica. Precisamente las modificaciones se introducen teniendo en cuenta el marco económico y social actual, y con el objetivo de paliar el máximo posible sus consecuencias sobre el acceso a la vivienda.

Así, el artículo 6 amplía los supuestos de grupos de protección preferente incorporando entre otras a las personas que acceden por primera vez a una vivienda, sin limitar su edad o a aquellas separadas o divorciadas siempre y cuando estén al corriente del pago de las pensiones que le correspondan. Por otro lado, el artículo 7 aumenta el nivel de ingresos determinantes del derecho de les ayudas establecidas.

Este Decreto se tramita por la vía de urgencia dado el interés que supone para los ciudadanos de las Illes Balears poder acogerse, tan rápido como sea posible, a los beneficios que proporciona.

Previamente a la elaboración de este Decreto se han consultado, entre otros, la Asociación Empresarial de Promotores Inmobiliarios de Balears, la Asociación de Constructores de Baleares, el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, el Colegio Oficial de Arquitectos de Balears, el Colegio de Administradores de Fincas y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca, como también a los interlocutores sociales.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Vivienda y Obras Públicas, visto el dictamen del Consejo Económico y Social y el informe sobre impacto de género del Instituto Balear de la Mujer, de acuerdo con el Consejo Consultivo, con el informe previo de la Secretaría General y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de 29 de mayo de 2009,

---

Decreto 32/2009, de 29 de mayo, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio

Decreto 87/2009, de 4 de diciembre, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio

Decreto 68/2008 de 6 de junio por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008-2011 de les Illes Balears

---

DECRETO

Artículo único. **Modificación del Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears**

El Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears queda modificado de la manera siguiente:

Uno. Índice sistemático

Título I. Disposiciones generales

Título II. Primer acceso de los ciudadanos de las Illes Balears a la vivienda

Capítulo I. Acceso a la vivienda en alquiler

Capítulo I bis. Alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

Capítulo II. Acceso a la vivienda en propiedad

Sección 1ª. Ayudas para adquirir viviendas protegidas de nueva construcción

Sección 2ª. Ayudas para adquirir viviendas usadas

Sección 3ª. Ayudas para la constitución de préstamos adicionales

Sección 4ª. Ayudas para adquirir viviendas para rehabilitar inmediatamente

Sección 5ª. Ayudas para los jóvenes para la constitución de la Primera Hipoteca del Gobierno de las Illes Balears

Título III. Impulso de la oferta de viviendas asequibles en alquiler

Capítulo I. Viviendas protegidas de nueva construcción para alquilarlas

Capítulo II. Ayudas para rehabilitar edificios de viviendas libres para alquilarlas

Capítulo III. Ayudas para rehabilitar viviendas libres para alquilar

Título IV. Medidas para impulsar la rehabilitación

Capítulo I. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Sección 1ª. Disposiciones comunes

Sección 2ª. Ayudas para la rehabilitación aislada de viviendas

Sección 3ª. Ayudas para la rehabilitación aislada de edificios: fachadas

Capítulo II. Áreas de rehabilitación integral (ARI)

Capítulo III. Medidas para impulsar la renovación urbana (ARU)

Capítulo IV. Ayudas para la erradicación del chabolismo

Título V. Mejora de la accesibilidad de los edificios y de las viviendas

Título VI. Implantación de medidas para el ahorro energético en viviendas de protección oficial

Título VII. Actuaciones de urbanización en materia de suelo

Título IX. Registro Público de Personas Demandantes

Título X. Tramitación administrativa de las ayudas

Capítulo I. Tramitación de las ayudas

Capítulo II. Tramitación administrativa de las solicitudes de visados para las ayudas para adquirir viviendas protegidas de nueva construcción y para las ayudas para adquirir viviendas usadas

Capítulo III. Tramitación administrativa de las ayudas para adquirir viviendas para su rehabilitación inmediata, para rehabilitar edificios de viviendas libres para alquilar, para hacer la rehabilitación aislada de viviendas, para la rehabilitación aislada de edificios: fachadas, y para mejorar la accesibilidad en edificios y viviendas.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera

Disposición adicional segunda

Disposición adicional tercera

Disposición adicional cuarta

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera

Disposición transitoria segunda

Disposición derogatoria

Disposiciones finales

Disposición final primera

Disposición final segunda

Anexos I al XI

Decreto 68/2008 de 6 de junio por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008-2011 de les Illes Balears

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto establecer y regular la concesión de las ayudas para el acceso a la vivienda dentro del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, para favorecer el acceso de los ciudadanos de las Illes con recursos limitados a una vivienda asequible que constituya su residencia habitual y permanente.

También es objeto de este Decreto determinar el procedimiento de tramitación de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda en las Illes Balears.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Este Decreto se ha de aplicar al territorio de las Illes Balears durante el período comprendido desde su entrada en vigor hasta la finalización del Plan Estatal de Vivienda vigente.

Artículo 3. Competencia

Corresponde a la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, tramitar los procedimientos de solicitud de concesión de las ayudas que se regulan en este Decreto. En el supuesto de las ayudas a los arrendatarios reguladas en el título II capítulo I, corresponde al Instituto Balear de la Vivienda su tramitación y resolución.

Artículo 4. Actuaciones protegibles

Las actuaciones protegibles para la obtención de ayudas en materia de vivienda son las siguientes:

a) El acceso a la vivienda en arrendamiento

b) El acceso a la vivienda en propiedad

c) La oferta de viviendas en alquiler

d) La rehabilitación de viviendas y de edificios

e) La mejora de la accesibilidad de los edificios y de las viviendas

f) La implantación de medidas para el ahorro energético en viviendas de protección oficial

g) Las actuaciones de urbanización del suelo destinado a construir viviendas protegidas

h) Las incluidas en áreas de rehabilitación integral (ARI) y áreas de renovación urbana (ARU).

i) Las actuaciones para la erradicación del chabolismo'.

Artículo 5. Personas beneficiarias de las ayudas

Las personas beneficiarias de las ayudas han de ser personas físicas o comunidades de bienes con residencia en las Illes Balears y que destinen su vivienda a domicilio habitual y permanente y que cumplan los requisitos exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida. Las comunidades de propietarios y los promotores públicos también pueden ser beneficiarios de las ayudas establecidas para rehabilitar edificios.

Pueden ser beneficiarias las personas propietarias o arrendatarias autorizadas.
No obstante, pueden ser beneficiarias de las ayudas las personas jurídicas en las actuaciones siguientes:

a) Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción

b) Rehabilitación de edificios completos de viviendas libres destinadas al arrendamiento

c) áreas de rehabilitación integral (ARIS) y de renovación urbana (ARUS)

d) las de erradicación del chabolismo

e) Urbanización de suelo

Artículo 6. Grupos de protección preferente

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears establece los grupos de protección preferente siguientes:

a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de renta de efectos múltiples (IPREM), para el acceso a una vivienda en arrendamiento, y de 2,5 veces el IPREM, para el acceso a una vivienda en propiedad.

b) Personas que accedan a una vivienda por primera vez.

c) Personas que tengan una edad no superior a 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Personas víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

f) Personas que hayan sufrido daños causados por catástrofes.

g) Familias numerosas.

h) Familias monoparentales con hijos.

i) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo.

j) Personas separadas o divorciadas, que estén al corriente del pago de las pensiones que le correspondan.

k) Personas sin vivienda o provenientes de operaciones de erradicación del chabolismo.

l) Personas que pertenezcan a colectivos en situación o riesgo de exclusión social.’

Artículo 7. Determinación de los ingresos familiares

1. Los coeficientes multiplicadores que se han de aplicar para establecer el importe de los ingresos familiares determinantes del derecho a las ayudas establecidas en este Decreto son los siguientes:

No. MUF*	No. perceptores	Coef.
1	1	0.90
2	1	0.85
2	2	0.80
3	1	0.75
3 ó más	2	0.70

*MUF: miembros de la unidad familiar

2. Los grupos de protección preferentes se asimilarán, a los efectos de determinar sus ingresos familiares, al coeficiente que se aplica para el supuesto de unidades familiares de 3 ó más miembros.

3. La solicitud de ayudas financieras a la vivienda implica la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributaria y económica que fuera legalmente pertinente en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

Artículo 7 bis. Destino y ocupación de las viviendas

Para acogerse a las ayudas a que se refiere este decreto, las viviendas adquiridas para uso propio así como los promovidos o rehabilitados para uso propio o para arrendar se han de destinar a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino según corresponda y habitar en ellas durante los plazos establecidos en la legislación aplicable. Esta condición no se aplica a las excepciones previstas en el Plan Estatal de Vivienda vigente.

Artículo 8. Precios máximos de viviendas protegidas y de viviendas usadas

1. El precio máximo de venta y de referencia para el arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de nueva construcción, no puede exceder del resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente correspondiente a cada

régimen establecidos en el Plan Estatal de Vivienda vigente, con independencia del incremento de precio que le corresponda para su ubicación eventual en un ámbito territorial de precio máximo superior. Este precio máximo puede incluir el de garaje o anexo y el de un trastero.

2. El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de viviendas usadas, es el que corresponde a una vivienda de precio general en el momento de la transmisión, con independencia del incremento de precio que le corresponda según su ubicación eventual en un ámbito territorial de precio máximo superior.

3. Si la vivienda no se vende ni se arrienda en el plazo máximo de un año desde la cualificación definitiva, el precio total máximo hasta que se realice la venta será el equivalente al precio de vivienda protegida en segunda transmisión.'

Artículo 9. Precios máximos de las viviendas protegidas y de las usadas en segundas y posteriores transmisiones y precios máximos de viviendas protegidas cualificadas con anterioridad al Plan Estatal de Vivienda 2009-2012 en segundas y posteriores transmisiones

1. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas y de las usadas, en segundas y posteriores transmisiones, es el que corresponde a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen, o a una de usada, según corresponda, y a la misma ubicación, en el momento de la venta.

2. El precio máximo de venta de las viviendas usadas y de las protegidas calificadas con anterioridad al Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, en segundas y posteriores transmisiones, es el que corresponde a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen, o a una de usada, según corresponda, y en la misma ubicación, en el momento de la venta.

Artículo 9 bis. Arrendamiento con opción de compra

En el caso de viviendas protegidas por arrendamiento con opción de compra, del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales anticipados, un mínimo del 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el arrendatario.

Artículo 10. Precio máximo de renta de las viviendas protegidas, con anterioridad al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en segunda y ulteriores transmisiones

Las viviendas protegidas para venta, calificadas con anterioridad al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, se pueden arrendar con una renta máxima anual que es la que resulte de aplicar el 5 por ciento al precio máximo de referencia para arrendar, sin que supere el precio máximo fijado en el Plan Estatal vigente.

Artículo 11. (Artículo 11 derogado)
Artículo 12. (artículo 12 derogado)
Artículo 13. (artículo 13 derogado)

Artículo 14. Superficies mínimas y máximas

1. La superficie útil mínima de la vivienda o alojamiento protegidos regulados en el Plan Estatal de Vivienda vigente, es de 45 metros cuadrados y de 30 metros cuadrados respectivamente.

2. Para el cómputo de las superficies útiles de las viviendas protegidas por las que se establecen ayudas en este decreto, se aplicarán los criterios del artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

3. La superficie útil máxima es de 90 metros cuadrados, o de 120 metros cuadrados en caso de viviendas destinadas a familia numerosa. En este último supuesto, el número máximo de viviendas dentro de la promoción destinada a estas familias puede llegar al 10 por ciento del total. La superficie útil máxima por anexos es de 13 metros cuadrados de trastero y 30 metros cuadrados de garaje o anexo destinado a almacén de herramientas necesarias para actividades productivas en el ámbito rural.

4. Las viviendas que quieran acogerse a las ayudas autonómicas establecidas en este decreto no tienen límite de superficie útil máxima, excepto las viviendas protegidas.

5. A efectos de financiamiento, la superficie útil máxima es de 90 m2, excepto las especificadas que puedan establecerse por cada ayuda.'

Artículo 15. Derecho de tanteo y retracto

Se establece el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas promovidas por el IBAVI de régimen especial y general con destino a venta a favor de la Comunidad

Autónoma de las Illes Balears. Dicho derecho de adquisición preferente se ejercerá por el IBAVI, se hará constar expresamente en las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16. Número de actuaciones

El reconocimiento y abono de las ayudas complementarias establecidas en esta norma y con cargo al Gobierno de las Illes Balears, se adecuarán a las disponibilidades presupuestarias. Para las actuaciones protegidas incluidas en el convenio suscrito entre el Ministerio de la Vivienda y el Gobierno de las Illes Balears no se superarán los cupos convenidos, incluidos los de la reserva de eficacia, y en su caso se adecuarán a las modificaciones que se efectúen por mutuo acuerdo entre las partes.

En caso de que los cupos pactados se agotasen, mediante orden del Consejero de Vivienda y Obras Públicas, podrán ampliarse las ayudas con fondos autonómicos.

Título II. Primer acceso de los ciudadanos de las Illes Balears a la vivienda

Capítulo I. Acceso a la vivienda en arrendamiento

Artículo 17. Ayudas para el arrendamiento de viviendas. Concepto

La actuación protegible para la obtención de las ayudas reguladas en este capítulo es el arrendamiento de vivienda, siempre que se destine a residencia habitual y permanente del arrendatario.

El Instituto Balear de la Vivienda reconocerá una ayuda, con cargo a los fondos estatales de carácter finalista, destinada a sufragar parte de la renta de la vivienda a pagar por el inquilino, siempre que cumpla los requisitos y las condiciones establecidas en este decreto.

Artículo 18. Condiciones de los beneficiarios

1. Para poder acceder a las ayudas a los arrendatarios, los solicitantes han de cumplir las condiciones siguientes:

a) Ser personas físicas.

b) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado de acuerdo con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

c) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

d) Tener unos ingresos que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Los ingresos familiares anuales se refieren a los de todos los ocupantes de la vivienda, con independencia de que exista relación de parentesco entre ellos.

2. No se puede conceder la ayuda si:

a) el solicitante es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del usufructo por causas que no son de su voluntad.

b) el solicitante es beneficiario de esta ayuda o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

c) el solicitante tiene relación de parentesco en primer o en segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda, o el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o participa en ella.'

Artículo 19. Importe de la ayuda

1. La cantidad de la ayuda es del 40 por 100 de la renta anual que haya de satisfacer el arrendatario y no puede superar un máximo de 3.200 euros, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. La duración máxima de esta ayuda es de dos años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se pueden volver a obtener estas ayudas hasta que hayan transcurrido al menos cinco años desde la fecha en que han sido reconocidas

Artículo 20. Condiciones para la percepción

El solicitante ha de acreditar como mínimo cinco años de residencia en las Illes Balears y no puede ser propietario ni arrendatario de otra vivienda, libre o de protección pública.

Los solicitantes tendrán que acreditar estar empadronados en la vivienda alquilada por la que solicita la ayuda o empadronarse en un plazo no superior a un mes desde la fecha del contrato de arrendamiento.

Artículo 21. (artículo 21 derogado)

Artículo 22. Pago

La ayuda se pagará con carácter trimestral (una vez vencidos los tres meses) y por un período máximo de veinticuatro meses, condicionada al hecho de que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. Para el cobro de la ayuda es imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de las rentas.

En este sentido, la falta de pago de cualquier mensualidad de renta determinará la pérdida total de la misma y la reclamación de las cantidades ya abonadas.

Para poder percibir la ayuda, la persona interesada deberá aportar, trimestralmente, los recibos de las tres mensualidades abonadas a través de transferencia de entidad financiera y, al efecto de acreditar el nivel de ingresos, deberá presentar la copia de la última declaración de renta en cada periodo impositivo o documento acreditativo de los ingresos en el supuesto de no estar obligado a presentar declaración

El Instituto Balear de la Vivienda abonará la ayuda una vez aprobada su concesión en la cuenta bancaria facilitada por el solicitante, dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente al trimestre vencido, condicionada a las disponibilidades presupuestarias de fondos estatales con carácter finalista.
No se podrán obtener nuevamente estas ayudas hasta que hayan transcurrido al menos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

Artículo 23. Condiciones del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento de la vivienda por el que se solicita la ayuda tendrá que tener una duración no inferior a la establecida en la Ley de arrendamientos y contener una cláusula de prohibición de cesión o subarrendamiento.

Artículo 24. Revocación de la ayuda

1. La ayuda se revocará en los siguientes supuestos:

a) A petición del receptor, o por su muerte.

b) La resolución o extinción del contrato de arrendamiento, por cualquier causa legal o contractual, o el desalojo voluntario del arrendatario.

c) Cuando el solicitante o la unidad familiar que conviva en la vivienda por la que se recibe la ayuda del arrendamiento, deje de cumplir cualquiera de las condiciones y requisitos exigidos en este decreto.

d) Cuando se haya producido un cambio o una modificación en las condiciones que dieron lugar a la concesión de la ayuda, sin que esta alteración haya sido comunicada al Instituto Balear de la Vivienda.

e) La cesión o subarrendamiento de la vivienda por la que se solicita la ayuda.

2. En estos casos, la ayuda será revocada por el presidente del Instituto Balear de la Vivienda, con la tramitación previa del expediente administrativo correspondiente.

Capítulo II. Acceso a la vivienda en propiedad

Sección primera. Ayudas a la adquisición de viviendas de protección pública de nueva construcción

Artículo 24 bis. Condiciones para acogerse a las ayudas

1. La promoción de alojamientos protegidos puede ser de iniciativa pública o privada.

2. Se pueden edificar sobre suelo al cual la ordenación urbanística le confiera cualquier uso compatible con los usos de estos alojamientos.

3. El régimen de ocupación es el arrendamiento protegido.

4. La destinación para estos colectivos lo será durante todo el plazo de duración del régimen de protección pública.

5. La duración del contrato de arrendamiento o de permanencia de los usuarios en estos alojamientos estará condicionada al mantenimiento de las circunstancias que han permitido el acceso. Esto incluye también las estancias del profesorado o personal relacionado con la comunidad universitaria, investigadores y científicos, que pueden tener una duración muy variada. Estas circunstancias se revisarán al menos anualmente.

6. En caso de alojamientos para colectivos vulnerables, se puede disponer de una vivienda en propiedad en el supuesto de pertenecer a uno de los colectivos especificados en alguno de los apartados a), d), e), f), g), h), i), j), k) i l) del artículo 6, siempre que no puedan disfrutarla por razones no imputables al solicitante del alojamiento o por otras causas justificadas.

En caso de alojamientos destinados a otros colectivos específicos, destinados a alojar personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos, los solicitantes pueden disponer de una vivienda en propiedad siempre que sea fuera del ámbito territorial insular en el que se ubique el alojamiento.

7. Se habilita al Consejero de Vivienda y Obras Públicas para el despliegue, en su caso, de los alojamientos protegidos, mediante orden.

Artículo 25. Concepto de viviendas de protección pública

A los efectos de este decreto, son viviendas de protección pública las que hayan obtenido la calificación definitiva por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora específica.

Artículo 26. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de estas los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas protegidas en régimen especial o general y cumplan los requisitos establecidos en este decreto.

Artículo 27. Importe de la ayuda

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una ayuda a fondo perdido con cargo a sus presupuestos, siendo los módulos para calcular su importe los siguientes:

a) Una cantidad equivalente al 10 por 100 del precio de adquisición de la vivienda con un límite de 8.000 euros si sus ingresos familiares no superan 3,5 veces el IPREM.

b) Una cantidad equivalente al 8 por 100 del precio de adquisición de la vivienda con un límite de 8.000 euros para los adquirientes, adjudicatarios o promotores para un uso propio, los ingresos familiares de los cuales se encuentren entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM.

c) Los jóvenes con una edad entre 18 y 35 años, con ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM percibirán el 10 por 100 del precio de adquisición de la vivienda, con un límite de 10.000 euros.

Artículo 28. Pago

Como requisito previo al pago de la ayuda es necesario haber formalizado la escritura pública de compra venta de la vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad, y la escritura de formalización del préstamo hipotecario sobre la misma.

Sección segunda. Ayudas a la adquisición de viviendas usadas

Artículo 29. Concepto de vivienda usada

1. A los efectos de este decreto, se considera adquisición de vivienda usada, la efectuada a título oneroso en segunda o posteriores transmisiones, siempre que el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda los límites establecidos en el Plan estatal de vivienda en vigor.
2. Para obtener la calificación de vivienda usada, debe de haber transcurrido como mínimo un año entre la fecha del certificado final de obra o de la cédula de habitabilidad, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa. En todo caso, la vivienda deberá de disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad en vigor.

Artículo 29 bis. Personas beneficiarias

Pueden ser beneficiarias de las ayudas las personas físicas adquirientes, para uso propio, de una vivienda usada y que cumplan los requisitos que se establezcan en este Decreto.

Artículo 30. Importe de la ayuda

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una ayuda a los adquirientes de una vivienda usada, equivalente al 8 por 100 del precio de adquisición de la vivienda que

figure en la escritura pública de compraventa, con un límite máximo de 8.000 euros, siempre que los ingresos familiares del solicitante no superen 4,5 veces el IPREM.

2. Si el adquiriente tiene una edad comprendida entre 18 y 35 años, el importe de la ayuda es equivalente al 10 por ciento del precio de adquisición, con un límite de 10.000 euros, con el mismo requisito de ingresos.

3. En cualquier caso la ayuda se destinará a disminuir el precio de adquisición de la vivienda.

Artículo 31. Plazo de solicitud de la ayuda

1 Entre la formalización del contrato de opción de compra o de compraventa de la vivienda y la solicitud de visado no podrán transcurrir más de cuatro meses.
2 El plazo de validez del visado de vivienda usada para solicitar el préstamo cualificado es de seis meses desde que este se otorgó.

Artículo 32. Limitación de la facultad de disponer

1 Las viviendas usadas financiadas al amparo de esta norma, no podrán ser objeto de transmisión entre vivos por ningún título en el plazo de diez años desde la formalización del préstamo. La transmisión que se haga antes de que transcurra este plazo comportará el reintegro de la subvención recibida, como también de los intereses legales desde el momento de su percepción.

2 La limitación establecida en el apartado anterior se hará constar expresamente en la escritura de compra venta y tendrá que ser inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

3 Las viviendas acogidas a los diferentes regímenes de protección o ayudas públicas se regirán por su normativa específica.

Artículo 33. Forma de pago

Para el pago de la ayuda se deberá presentar la escritura pública de compra venta, en la que conste la limitación establecida en el artículo 32 de este decreto inscrita en el Registro de la Propiedad.

Así mismo, es requisito imprescindible para el abono de la ayuda haber formalizado la escritura pública de constitución de préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda, por un importe mínimo del 60% del precio de adquisición de la vivienda que figure en la escritura pública de compra venta.

Sección tercera. Ayudas para la constitución de préstamos adicionales

Artículo 34. Objeto

Los préstamos cualificados regulados en el plan estatal de vivienda, cuya cuantía máxima es del 80 % del precio máximo de venta, podrán aumentarse y complementarse con un préstamo adicional de hasta un 20 %, siempre que se refieran a la adquisición de viviendas de protección pública de régimen general o especial así como de viviendas usadas.

Artículo 35. Importe de la ayuda

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una ayuda con cargo a los presupuestos y de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias a los adquirientes de viviendas de protección pública o de viviendas usados, los ingresos de los cuales no superen 3,5 veces el IPREM y que constituyan un préstamo adicional hasta un 20 por 100.

2. El importe de la ayuda ha de ser el equivalente a los gastos de constitución, formalización y tramitación del préstamo adicional, con un límite de 1.500 euros, que se abonarán después de haber presentado los justificantes de los gastos mencionados

Artículo 36. Concepto

A efectos de este Decreto, dicha actuación consiste en la adquisición, a título oneroso, de una vivienda o edificio de tipo unifamiliar para su rehabilitación inmediata.

Artículo 37. Requisitos

1 La vivienda debe destinarse a residencia habitual y permanente del comprador.

2 Para poder acceder a esta ayuda no se podrá exceder el plazo de 9 meses entre la fecha de adquisición de la vivienda y la fecha de registro de entrada de la correspondiente solicitud de la ayuda.

3. El promotor de la rehabilitación ha de facilitar a esta Consejería la exposición en un lugar visible de la vivienda o del edificio de elementos de difusión de la actuación, durante toda la obra, condición previa al pago de la ayuda

Artículo 38. Cuantía y forma de pago

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas puede conceder con cargo a sus presupuestos una ayuda para los adquirientes con ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM, el módulo del cual ha de ser el 5 por 100 del precio de adquisición, con un límite de 6.000 euros, siempre que el precio de compra no exceda los límites legales establecidos para las viviendas usadas.

2. Si el adquiriente es un joven con una edad entre 18 y 35 años, la ayuda es del 10 por ciento del precio de adquisición con un límite de 10.000 euros

3. Para calcular el importe de la ayuda, la superficie máxima computable de la vivienda es de hasta a 120 metros cuadrados.

4. El pago de la ayuda se hará una vez obtenida la calificación definitiva de rehabilitación.'

Sección 5a. Ayudas a los jóvenes para constituir la primera hipoteca del Gobierno de las Illes Balears

Articulo 39. Incompatibilitades

La ayuda de adquisición de vivienda para su rehabilitación inmediata es incompatible con la ayuda complementaria de rehabilitación de vivienda con cargo a los presupuestos de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas.

Artículo 39 dúo. Concepto

La actuación protegible es la formalización de un préstamo hipotecario por parte de los jóvenes para adquirir la primera vivienda que constituya su domicilio habitual y permanente, con las condiciones establecidas en la Primera Hipoteca del Gobierno de las Illes Balears. Además, han de cumplir los requisitos que establezcan los artículos siguientes.

Artículo 39 ter. Beneficiarios

Pueden ser beneficiarios de la ayuda las persones con edad entre 18 y 35 años que han obtenido la Primera Hipoteca del Gobierno de las Illes Balears y con unos ingresos hasta a 4,5 veces el IPREM.

Artículo 39 quator. Requisitos

Pueden recibir esta ayuda las persones beneficiarias:

1. Que formalicen la hipoteca para adquirir su primera vivienda con las condiciones establecidas en la Primera Hipoteca del Gobierno de las Illes Balears y que el precio de la vivienda sea hasta 220.000 euros.

2. Que tengan unos ingresos que no superen 4,5 veces el IPREM.

Artículo 39 quinque. Tramitación y resolución de la ayuda

El Consejero de Vivienda y Obras Públicas ha de resolver la concesión o la denegación de la ayuda, con una propuesta previa del Director General de Arquitectura y Vivienda, en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud de la ayuda.

Artículo 39 sex. Importe y forma del pago

1. El importe de la ayuda es equivalente al 15 por 100 de la cuota anual del préstamo hipotecario hasta un máximo de 1.000 euros anuales durante cuatro años, cantidad que es el módulo, al efecto de lo que establezca el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

2. Esta ayuda se ha de pagar de la manera siguiente:

a) El primer pago se ha de efectuar una vez presentada la escritura del préstamo hipotecario y el documento bancario en el cual figure la cuota y la acreditación de estar al corriente de pago de las cuotas.

b) El segundo, el tercero y el cuarto pago se deben efectuar dentro de los tres meses siguientes al del vencimiento de la última cuota del año anterior, con la presentación previa del documento bancario en el cual figure la cuota con la revisión anual y la acreditación de estar al corriente de pago de las cuotas.

TÍTULO III. IMPULSO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS ASEQUIBLES EN ARRENDAMIENTO

Capítulo I. Viviendas protegidas de nueva construcción

Artículo 40. Ayudas a los promotores de viviendas protegidos de nueva construcción para alquilarlos

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una ayuda complementaria a la ayuda estatal, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, a los promotores de viviendas calificadas como protegidas para arrendar, de régimen especial y régimen general. La cantidad de la ayuda es de 1.000 euros por vivienda, y se abonará una vez obtenida la calificación definitiva.'

Artículo 41. Ayudas a los promotores de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

La Consejería de Vivienda y Obras Pública concederá una ayuda complementaria a la ayuda estatal, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, a los promotores de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos con régimen de uso de arrendamiento o uso distinto del arrendamiento siempre y cuando no suponga la transmisión de la propiedad del alojamiento.

La cantidad de la ayuda es de 1.000 euros por alojamiento, y se abonará una vez obtenida la calificación definitiva

Artículo 42. (artículo 42 derogado)

Capítulo II. Ayudas a la rehabilitación de edificios completos de viviendas libres con destino arrendamiento

Artículo 43. Concepto

A los efectos de este decreto, se considera rehabilitación de edificios completos de viviendas con destino arrendamiento las actuaciones que tengan por objeto la remodelación, adecuación estructural o funcional, en edificios de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en este capítulo y sean destinadas, una vez rehabilitadas, al arrendamiento por un plazo mínimo de cinco años.

a) Se entienden por actuaciones de remodelación de un edificio en su totalidad, con viviendas o sin ellas, las que tengan por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas, siempre que el planeamiento lo autorice.

b) Se entiende por adecuación estructural, las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de manera que se garantice la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

c) Se entiende por adecuación funcional, la ejecución de las obras que proporcionen al edificio condiciones idóneas respecto a accesos, estanqueidad ante la lluvia y la humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad ante accidentes y siniestros.

Artículo 44. Promotores

Pueden ser promotores de estas actuaciones las personas físicas, comunidades de bienes o personas jurídicas, públicas o privadas

Artículo 45. Requisitos del edificio

1. Para obtener la calificación provisional de rehabilitación de las actuaciones relacionadas en el artículo 43, es necesario que el edificio cumpla los siguientes requisitos:

a) Que tengan una antigüedad superior a 40 años;

b) Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio que dan a la vía pública.

c) Que el edificio en su totalidad, una vez hechas las actuaciones, tenga una superficie útil mínima destinada a viviendas de un 70 por 100 de la superficie útil total, excluidas del cómputo las plantas situadas por debajo de la rasante y las plantas bajas. La superficie útil máxima computable de las viviendas a los efectos de financiación, es de 90 metros cuadrados.

d) Que el número de viviendas que contenga el edificio, una vez rehabilitado, sea de un mínimo de cinco y, al efecto de financiación, un máximo de veinte.'

1 Las obras para las que se solicita la ayuda deberán estar sin empezar en el momento de hacer la visita inicial de inspección anterior a la entrega de la calificación provisional.
2 Podrán ser objeto de ayudas aquellos edificios existentes en los que, mediante un cambio de uso, se promuevan viviendas.
3 Se admitirá la ampliación de las viviendas hasta 120 m2 útiles siempre que las ordenanzas municipales lo permitan.
4 A efectos de ayuda, no se computará la superficie de los locales comerciales, y se tendrá que desglosar en el presupuesto de las obras el importe destinado a la rehabilitación de las viviendas.

Artículo 46. Facultad de disponer

Durante el plazo de 10 años contados a partir de la fecha de la calificación definitiva, los beneficiarios de las subvenciones no podrán transmitir el edificio rehabilitado de viviendas destinadas a alquiler, sin previamente proceder a la devolución de las ayudas recibidas con el incremento de los intereses legales correspondientes. Esta limitación a la facultad de disponer debe inscribirse en el registro de la propiedad.

Artículo 47. Cuantía de la subvención

El importe total de la ayuda para la rehabilitación de edificios de viviendas destinados al arrendamiento será equivalente al 50% del coste de las obras de rehabilitación de cada vivienda con un límite máximo de 6.000€, que será el módulo a efecto de lo establecido

en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones. El presupuesto mínimo de las obras será de 12.000 € por vivienda.

Artículo 48. Ingresos de los arrendatarios

Los arrendatarios que accedan a las viviendas rehabilitadas de manera individual o como unidad familiar, deberán tener unos ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM.

Artículo 49. Rentas máximas anuales

El alquiler anual no superará un 5,5% del precio básico nacional multiplicado por 1,80, con independencia del incremento adicional del precio que corresponda por la ubicación eventual de la vivienda en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

Artículo 50. Inspección de las obras y publicidad

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas inspeccionará las obras objeto de la ayuda al inicio y al final, a fin de comprobar la adecuación al proyecto y a las condiciones establecidas para reconocer las ayudas.

2. El promotor de la actuación está obligado a colocar en un lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos elementos han de estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al pago de la ayuda.

Artículo 52. Abono de la ayuda

La ayuda será abonada una vez finalizada la obra y aportados los correspondientes contratos de arrendamiento, adjuntando copia del resguardo del depósito de la fianza en el Instituto Balear de la Vivienda, así como la acreditación de la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la limitación temporal de transmisión de las viviendas rehabilitadas durante el plazo de diez años a la que se refiere el artículo 46.

Capítulo III. Ayudas a la rehabilitación de viviendas libres para arrendarlas

Artículo 53. Concepto

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá, con cargo a sus presupuestos y de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, una ayuda complementaria a la estatal, a los promotores, personas físicas o comunidades de bienes, de actuaciones de rehabilitación de viviendas que cumplan los requisitos que se establecen en este capítulo y se destinen, una vez rehabilitados, al arrendamiento en las condiciones establecidas en el Plan Estatal de Vivienda y durante un plazo mínimo de cinco años.

Artículo 53 bis. Requisitos

Para poder acceder a esta ayuda el solicitante ha de reunir los requisitos siguientes:

a) No serán objeto de ayuda las solicitudes presentadas una vez transcurrido el plazo de un mes desde la firma del contrato de arrendamiento.

b) Las obras objeto de ayuda han de estar ejecutadas como máximo dentro de los 12 meses anteriores a la fecha del contrato de arrendamiento.

Artículo 54. Importe de la ayuda

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas reconocerá una ayuda estatal de 6.500 euros para vivienda destinada a arrendamiento en las condiciones establecidas en el Plan Estatal de Vivienda para las viviendas protegidas destinadas a este uso.

2. La Comunidad autónoma de las Illes Balears podrá otorgar una ayuda a cargo de sus presupuestos, complementaria a la estatal, de 3.000 euros, y se destinará a cubrir los gastos de la rehabilitación previa a la cesión de la vivienda en arrendamiento. En cualquier caso, para poder obtener la mencionada ayuda será necesario previamente cumplir los requisitos establecidos en el plan estatal de vivienda para obtener dicha ayuda.

3. Si la vivienda rehabilitada se destina a una persona arrendataria joven con una edad entre 18 y 35 años, la ayuda de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas es como máximo de 4.000 euros

Artículo 55. Abono de la subvención

1.- La ayuda será abonada una vez finalizada la obra y aportado el correspondiente contrato de arrendamiento. Así mismo deberá de presentarse copia del resguardo del depósito de la fianza en el Instituto Balear de la Vivienda. Para esta actuación, para tramitar el pago de la ayuda previamente deberán presentarse justificantes económicos.

2. El promotor de la actuación está obligado a colocar en un lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos elementos han de estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al pago de la ayuda

Artículo 56. Renta máxima

La renta máxima anual inicial por metro cuadrado de superficie útil es la que corresponde a las viviendas protegidas en arrendamiento de régimen concertado a 10 años.

Artículo 57. Limitaciones e incompatibilidades

1 El promotor de la rehabilitación no podrá suscribir el contrato de arrendamiento con aquellas personas con las que tenga una relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad. Este criterio se aplicará también a la relación entre el arrendador y el arrendatario cuando el primero sea una persona jurídica respecto de cualquiera de sus socios o personas que participen.

2 Se suprime el punto 2 del artículo 57

Capítulo IV. Ayudas a los propietarios de viviendas libres desocupadas para arrendarlas

Artículo 58. (artículo 58 derogado)

Artículo 59. (artículo 59 derogado)**Personas Beneficiarias**

1. Pueden ser beneficiarias de esta ayuda las personas físicas o comunidades de bienes propietarias de viviendas libres desocupadas que las ofrezcan en arrendamiento.
2. No pueden ser beneficiarias de la ayuda cuando el arrendatario tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el propietario.

Artículo 60. (artículo 60 derogado)

Artículo 61. (artículo 61 derogado

Artículo 61 bis. Condiciones de los beneficiarios de las ayudas

1. Pueden ser beneficiarios los promotores de la actuación, propietarios de las viviendas o de los edificios, arrendatarios u ocupantes autorizados por el propietario o comunidades de propietarios.
2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no pueden exceder de 6,5 veces el IPREM.
3. El promotor de la actuación está obligado a colocar en un lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos elementos han de estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al pago de la ayuda.'

TÍTULO IV. MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

Capítulo I. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y de viviendas

Sección I. Disposiciones comunes

Artículo 62. Concepto y actuaciones protegibles

A efectos de acceder a las ayudas establecidas en este capítulo la rehabilitación aislada de viviendas y de edificios tendrá por objeto alguna de la s actuaciones siguientes:

a) Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimir barreras de todo tipo, y adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades de personas con discapacidad y de personas mayores de 65 años;

b) Reducción del consumo energético, de acuerdo con lo establecido para ello en el plan estatal de vivienda, mediante una disminución de la demanda energética, a través de mejoras alrededor del edificio y aumentando el rendimiento de las instalaciones térmicas;

c) Garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad ante la lluvia.
En los edificios de una o más viviendas que no tengan las condiciones estructurales, funcionales o de habitabilidad, no se protegerá la ejecución de obras que no incluyan las necesarias para la consecución de estas condiciones.

d) La rehabilitación de fachadas. Cuando las fachadas del inmueble no reúnan las condiciones mínimas de estanqueidad y ornamentación urbana, es requisito indispensable incluir el coste de éstas en la actuación.

e) Adecuar las viviendas a alguna de las condiciones de habitabilidad siguientes:
- accesibilidad de personas con discapacidad;
- existencia y funcionamiento correcto de servicios sanitarios, cocinas y lavanderías;
- existencia y funcionamiento correcto de instalaciones eléctricas;
- existencia y funcionamiento correcto de instalaciones de saneamiento y fontanería;
- existencia y funcionamiento correcto de sistema de calefacción;
- existencia y funcionamiento correcto de extracción de humos y ventilación;
- aislamiento térmico;
- aislamiento acústico;
- distribución adecuada de espacios interiores por conseguir o mejorar las condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación;
- sistemas de ahorro energético;
- cualquier otra actuación necesaria por reparar el evidente mal estado de los acabados.’

Artículo 63. Antigüedad del edificio o la vivienda

1 Los edificios y viviendas objeto de las actuaciones de rehabilitación reguladas en este capítulo deberán tener una antigüedad superior a veinte años.

2. Quedan excluidos de esta condición los edificios y las viviendas objeto de mejoras de la accesibilidad y de eficiencia energética

Artículo 64. Cuota de participación en rehabilitación de edificios

Al efecto del cálculo de la ayuda por la rehabilitación de edificios para uso propio, se entiende que la cuantía máxima de la ayuda lo es de la parte del presupuesto protegido que corresponda por la cuota de participación de las viviendas y locales que participen en el coste de ejecución.

Artículo 65. Cantidad mínima de los presupuestos de rehabilitación

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears fija la cantidad mínima del presupuesto protegido para las actuaciones de rehabilitación en 5.000 euros por vivienda.

Esta condición no se aplicará a las actuaciones de mejora de accesibilidad.

Artículo 66. Requisitos de la actuación

Al efecto de acceder a las ayudas establecidas en este capítulo para la rehabilitación de edificios y de viviendas es necesario:

a) Que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda haya calificado como protegida la actuación de rehabilitación;

b) Que el edificio o la vivienda objeto de las actuaciones de rehabilitación no se encuentre incluido en una área de rehabilitación integral o de centro histórico;

c) Que el solicitante no haya obtenido previamente ayuda financiera para la rehabilitación del edificio o la vivienda, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

d) Que las obras para las cuales se solicita la ayuda estén sin empezar en el momento de realizar la visita inicial de inspección previa a la concesión de la calificación provisional. Quedan exoneradas de este requisito las obras que por motivos de urgencia y seguridad se

tengan que realizar de manera inmediata, siempre y cuando tengan la orden municipal correspondiente

e) Que la vivienda objeto de rehabilitación se dedique a domicilio habitual y permanente del destinatario de la ayuda.

f) Para la rehabilitación de elementos comunitarios en edificios de viviendas, la comunidad de propietarios tiene que adoptar el acuerdo oportuno según lo que dispone la normativa de propiedad horizontal aplicable

Artículo 67. (artículo 67 derogado)

Artículo 68. Inspección de las obras

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas inspeccionará las obras objeto de ayuda al inicio y a su finalización, con la finalidad de comprobar su adecuación al proyecto y las condiciones establecidas para su reconocimiento.

Artículo 69. Plazo máximo de realización de las obras de rehabilitación

1 El plazo máximo de realización de las obras es de 24 meses a partir de la obtención de la calificación provisional de rehabilitación.

2 No obstante, con justificación previa razonable, el Director General de Arquitectura y Vivienda podrá autorizar una ampliación del plazo. El promotor que no haya acabado las obras en el plazo fijado en la calificación provisional perderá sus derechos y se archivará el expediente mediante resolución del Director General de Arquitectura y Vivienda.

Artículo 70. Limitación temporal

La vivienda para la cual se ha obtenido ayuda con cargo al Gobierno de las Illes Balears no puede ser objeto de una nueva ayuda para cualquier otra actuación de rehabilitación en la misma vivienda o en el mismo edificio hasta que hayan pasado diez años desde la concesión de la calificación definitiva, excepto en casos concretos como incendio, hundimiento u otro tipo de catástrofe.

Sección II. Ayudas a la rehabilitación aislada de viviendas

Artículo 71. Concepto

A efectos de acceder a la ayuda regulada en esta sección, la actuación objeto de ayuda consistirá en la rehabilitación aislada de una vivienda para destinarla a domicilio habitual y permanente y que cumplan las condiciones establecidas en la sección primera de este Capítulo.

Se admite la ampliación de la vivienda hasta 120 metros cuadrados útiles siempre que las ordenanzas municipales lo permitan

Artículo 72. Importe de la ayuda y forma de pago

1 La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una ayuda de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias y con carácter de fondo perdido, complementaria a la ayuda estatal, de una cantidad equivalente al 25 por 100 de los presupuestos protegidos de rehabilitación, con un límite de 6.000 euros siempre que los ingresos familiares del promotor no superen 6,5 veces el IPREM.

2. Si la persona beneficiaria es joven con una edad entre 18 y 35 años, el límite es de 7.000 euros.

3. Estas cantidades son el módulo al efecto de lo que establece la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones

4. El pago de la ayuda se efectuará una vez obtenida la calificación definitiva, previa visita técnica de comprobación de las obras y de su adecuación con los presupuestos presentados.

Sección 3a. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios: fachadas

Artículo 73. Concepto

Para acceder a la ayuda regulada en esta sección, la actuación tiene que consistir en la rehabilitación de fachadas que dan a la vía pública, medianas y patios de luces y la cubierta de un edificio de dos o más viviendas.

Artículo 73 bis. Requisitos

El coste de las obras de rehabilitación incluirá la cubierta, paredes, medianeras, puertas, ventanas, balcones, cornisas, voladizos, canales, bajantes, barandillas y zócalos en planta baja. También las obras necesarias para la eliminación de elementos obsoletos de la fachada que distorsionan el paisaje urbano.

Se puede incluir la adaptación y mejora de la imagen exterior de los establecimientos comerciales -exclusivamente los elementos exteriores del local-.

Artículo 74. Cantidad de la ayuda

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una subvención equivalente al 50 por ciento del presupuesto protegible con un límite de 6.000 euros por edificio de viviendas y con un contingente anual de 90 edificios de más de una vivienda.

Capítulo II. Áreas de Rehabilitación Integral y de centros históricos

Artículo 75. Concepto de área de rehabilitación integral

1. Se entiende por área de rehabilitación integral (ARI), en el ámbito de este Decreto, las zonas o los barrios urbanos degradados o en proceso de degradación y los centros históricos y municipios rurales que el Gobierno de las Illes Balears declare como tales, con la petición previa motivada del ayuntamiento afectado.

2. Las áreas de rehabilitación integral, los centros históricos y municipios rurales tienen que cumplir, además, las condiciones que exige el Plan Estatal de Vivienda

Artículo 76. Actuaciones protegibles

1. Las actuaciones de las administraciones pueden referirse a los aspectos siguientes:

a) En elementos privativos del edificio - viviendas - las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables.

c) Urbanización o reurbanización de espacios públicos (plazas, jardines, pavimentación de calles y alumbrado público).

d) Supresión de barreras arquitectónicas en los edificios de uso público y en la vía pública.

e) Renovación y mejora de las redes básicas de infraestructura.

f) Soterramiento de líneas aéreas telefónicas, de gas y de electricidad.

g) Establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

2. La declaración de área posibilita la concesión de ayudas a las iniciativas privadas de rehabilitación de viviendas, como también la mejora de los servicios de información y asesoramiento técnico y administrativo de los particulares interesados en la rehabilitación de viviendas y la articulación de las ayudas a los ayuntamientos para la remodelación urbana.

Artículo 76. Finalidad de la declaración. Se modifica este artículo, que queda según la redacción anterior

Artículo 76 bis. Condiciones generales de los beneficiarios

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa pueden ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, arrendatarios u ocupantes autorizados por el propietario o comunidades de propietarios incluidas en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no pueden exceder de 6,5 veces el IPREM en caso de rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios –viviendas-

Artículo 77. Tramitación

El Ayuntamiento deberá presentar ante la Consejería de Vivienda y Obras Públicas la solicitud motivada de declaración de área de rehabilitación de la zona o barrio afectado, que deberá acompañarse de:

a) Acuerdo de solicitud formal suscrita por el órgano municipal competente;

b) Plano a escala 1/1000 de la delimitación con el ARI y del planeamiento vigente con la calificación urbanística de los terrenos;

c) Normas urbanísticas vigentes;

d) Memoria-programa en el que consten los aspectos siguientes:

- memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad del ARI que incluirá también un diagnóstico de la situación existente y los objetivos de la actuación.
- un programa de acciones integradas coherente con los objetivos nombrados, el cual detallará: las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes, las fuentes de financiación y las subvenciones previstas, los compromisos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.
- determinación del presupuesto protegido, que incluye el coste de la rehabilitación de viviendas y de edificios, la urbanización y los equipos técnicos de gestión del ARI.
- el plan de realojamiento temporal y de retorno cuando legalmente sea necesario;

e) Estimación económica inicial de actuaciones necesarias para la rehabilitación integral del área, programando los plazos que corresponden;

f) Certificado de la aprobación o copia de la ordenanza fiscal aprobada, concediendo subvenciones por un importe equivalente al coste del impuesto de construcción en las actuaciones de rehabilitación que se han de ejecutar dentro del ARI;

g) Documento gráfico y fotográfico de la zona.

h) En centros históricos, plan especial de conservación, protección i rehabilitación o planeamiento urbanístico similar, con la aprobación inicial en el momento de la solicitud

Artículo 77 bis. Condiciones y requisitos de los promotores, de las personas beneficiarias de las actuaciones

Los promotores, las personas beneficiarias y las actuaciones tienen que cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en el Plan Estatal de Vivienda en vigor.

Artículo 78. Declaración de ARI

1. Una vez que la Consejería de Vivienda y Obras Públicas haya emitido un informe favorable, la declaración de Área de Rehabilitación Integral se hará mediante un decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de las Illes Balears.
La propuesta de declaración de ARI se acompañará de un informe que detalle las obras que se han de llevar a cabo, su coste y su programación anual.

2. Una comisión bilateral de seguimiento tiene que acordar las áreas de renovación urbana, que tienen que cumplir las condiciones establecidas en el Plan Estatal de Vivienda vigente.

Artículo 79. Efectos de la declaración

La declaración implicará la delimitación del espacio urbano comprendido en esta área y la declaración de utilidad pública al efecto de lo que dispone la Ley de expropiación forzosa.

Artículo 80. Importe de la ayuda y forma de pago

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas concederá una ayuda de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias y con carácter de fondo perdido, complementaria a la ayuda estatal, de una cantidad equivalente al 40 por 100 del presupuesto protegido de rehabilitación, con un límite de 5.000 euros por vivienda, cantidad que será el módulo al efecto de lo que establece la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

2. El promotor de la actuación está obligado a colocar en lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos elementos tienen que estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al abono de la ayuda

Capítulo III. Medidas para impulsar la renovación urbana

Artículo 81. Áreas de renovación urbana

1. Son áreas de renovación urbana los barrios o conjuntos de edificios de viviendas que necesiten de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes

2. Las áreas de renovación urbana deben ser acordadas por una Comisión bilateral de seguimiento y cumplir las condiciones establecidas en el Plan estatal de vivienda vigente.

Artículo 82. (artículo 82 derogado)

Artículo 83. Actuaciones protegidas

Son protegidas las actuaciones siguientes:

a) La demolición de las edificaciones existentes.

b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.

c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

d) Los programas de realojo temporal de los residentes

Artículo 84. (artículo 84 derogado)

Artículo 85. Condiciones y requisitos de los promotores, de los beneficiarios de las nuevas viviendas protegidas y de las actuaciones de renovación

1. Los promotores, las personas beneficiarias de las nuevas viviendas protegidas y las actuaciones de renovación tienen que cumplir las condiciones y los requisitos establecidos en el Plan de Vivienda en vigor.

2. El promotor de la actuación está obligado a colocar en lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos elementos tienen que estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al abono de la ayuda.

Artículo 86. Tramitación de las ayudas financieras

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas reconocerá con cargo a los presupuestos estatales, y tramitará las ayudas establecidas por ARU de acuerdo con el Plan Estatal de Vivienda.

Artículo 86 bis. Concepto y ayudas

1. Son las ayudas destinadas a actuaciones para la erradicación de asentamientos precarios e irregulares de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

2. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas reconocerá con cargo a los presupuestos estatales, y tramitará las ayudas establecidas para este concepto de acuerdo con el Plan Estatal de Vivienda

TÍTULO V. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS VIVIENDAS

Artículo 87. Ayudas a la comunidad de propietarios

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, otorgará con cargo a sus presupuestos una ayuda equivalente al 50 por 100 del presupuesto de las obras, con un límite máximo de 8.000 euros, que ejecute la comunidad de propietarios o los propietarios del edificio de viviendas, el objeto de los cuales sea cumplir la normativa de las barreras arquitectónicas y el Reglamento 20/2003, de 28 de febrero, de supresión de barreras arquitectónicas, o, en el caso de imposibilidad técnica, que mejoren la accesibilidad de los edificios de viviendas.

2. El pago de la ayuda se hará una vez obtenida la calificación definitiva, con una visita técnica previa para comprobar las obras y su adecuación con los presupuestos.

Artículo 88. Ayudas a propietarios

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, de acuerdo con sus disponibilidades presupuestarias, otorgará con cargo a sus presupuestos una subvención equivalente al 50% del presupuesto de las obras, con un límite máximo de 8.000€, que se ejecuten en las viviendas con objeto de realizar obras de supresión de barreras arquitectónicas efectuadas por el propietario o arrendatario, siempre que éstas sean para adaptar la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente a su propia discapacidad.

2. El pago de la ayuda se hará una vez obtenida la calificación definitiva, previa visita técnica de comprobación de las obras y de su adecuación con los presupuestos presentados.

Artículo 88 bis. Publicidad

El promotor de la actuación está obligado a colocar en lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos elementos deben estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al abono de la ayuda.

TÍTULO VI. IMPLANTACIÓN DE MEDIDAS PARA EL AHORRO ENERGÉTICO EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 89. Persones beneficiarias

Pueden ser beneficiarios de esta ayuda los promotores públicos y privados de viviendas protegidas en régimen especial y general que hagan obras en los edificios y las viviendas que supongan una mejora del ahorro energético e hídrico

Artículo 90. Actuaciones protegibles

Las actuaciones protegibles consistirán en:

1 Medidas de fomento de ahorro de energía en la edificación: en función del uso y de las características de la construcción, en la aplicación de medidas arquitectónicas dirigidas al aprovechamiento pasivo de la energía solar, a la instalación de elementos de protección

solar –persianas o lamas - y en el diseño eficiente de todas las instalaciones consumidoras de energía.

2 Medidas de fomento de energía solar térmica: instalación de placas solares térmicas para la producción de agua caliente sanitaria que cubran, como mínimo, el 60 % de sus necesidades, o la cantidad lograda en función de la disposición y condiciones físicas del edificio.

3. Las medidas de ahorro de agua serán las siguientes:

a) los edificios y viviendas que dispongan de zonas ajardinadas, piscinas o espacios colectivos o privados que requieran ser limpiados con agua de manguera o similar, tendrán que prever sistemas de recogida y almacenaje de agua de lluvia equivalente a dos meses de uso, desconectados de la red de abastecimiento y provistos de los correspondientes mecanismos de impulsión y distribución;

b) los grifos e inodoros tendrán que disponer de algún mecanismo reconocido por el que quede garantizado el ahorro de agua, según las normas aplicables a los estados miembros de la Unión Europea;

c) la instalación de contadores individuales de agua en cada vivienda.

Artículo 91. Cuantía de la subvención

El módulo para calcular el importe de la ayuda es el 100% del coste de la actuación con un límite máximo de 2.000 euros por vivienda acogida.

Artículo 92. Abono de la subvención

La subvención se abonará una vez las viviendas hayan obtenido la correspondiente calificación definitiva.

Artículo 92 bis. Ayudas para la eficiencia energética en la promoción de viviendas:

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas reconocerá una ayuda estatal a los promotores de viviendas protegidas, los proyectos de los cuales obtengan una calificación

energética de clase A, B o C, según lo que establezca la normativa básica para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción con las cantidades siguientes:

a) Clase A, 3.500 euros por vivienda
b) Clase B, 2.800 euros por vivienda
c) Clase C, 2.000 euros por vivienda

2. Estas ayudas son incompatibles para la misma finalidad, con las correspondientes del Plan de acción de ahorro y eficiencia energética para el periodo 2008-2012 y al Plan de energías renovables 2005-2010 del Instituto de Desarrollo y ahorro de Energía (IDAE).

TÍTULO VII. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN EN MATERIA DE SUELO

Artículo 93. Requisitos y cuantía de la subvención

Tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo las de urbanización del mismo para su inmediata edificación con destino a la promoción de viviendas protegidas, debiendo destinar al menos el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización a esta tipología de viviendas. Para obtener las ayudas establecidas en este título, el promotor deberá cumplir los requisitos establecidos en el plan estatal de vivienda. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, podrá otorgar, con cargo a sus presupuestos, una subvención adicional de 1.000€ por vivienda calificada de régimen especial y de 500€ por vivienda calificada de precio general.

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, a través de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, puede reconocer y otorgar, con cargo a sus presupuestos, una ayuda adicional de 1.000 euros para vivienda calificada de régimen especial o en arrendamiento y de 500 euros para vivienda calificada de régimen general

Artículo 93 bis. Publicidad

El promotor de la actuación está obligado a colocar en lugar visible de la vivienda o del edificio los elementos de difusión de la actuación que le facilitará la Consejería. Estos

elementos deben estar visibles durante la realización de las obras, condición previa al abono de la ayuda.

Título VIII. Ayudas a los jóvenes y a otros colectivos que acceden por primera vez a la vivienda . Queda derogado todo el título VIII.

TÍTULO IX. REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES

Artículo 118. Finalidad del registro de demandantes

El Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de nueva construcción en venta o arrendamiento tiene por finalidad garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones, en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Todos los demandantes de viviendas de protección pública deberán estar inscritos en este registro.

Artículo 119. (artículo 119 derogado)

Articulo 119 bis. Condiciones, requisitos y funcionamiento del Registro Público de Demandantes.

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas desarrollará, en el plazo de un año, las condiciones, requisitos y funcionamiento del registro, mediante una Orden del consejero de Vivienda y Obras Públicas

Título X. Tramitación administrativa y financiación de las ayudas.

Artículo 119 ter. Consideración y marco normativo de las ayudas

1. Las ayudas estatales y las autonómicas complementarias son de concesión directa y, por tanto, mantienen excluidos los principios de concurrencia y publicidad.

2. El marco normativo que ha de regir la concesión de las ayudas en materia de vivienda es lo que establece el Plan estatal de vivienda vigente en el momento de la calificación de la actuación de la vivienda y el decreto autonómico que establece las ayudas complementarias.

3. En las actuaciones en áreas de rehabilitación integral, el marco normativo que ha de regir la concesión de las ayudas será el previsto en el acuerdo de la comisión bilateral relativo a la declaración de ARI.

Capítulo I. Tramitación de las ayudas

Artículo 120. Determinación del importe de las ayudas

Para la determinación del importe de todas las ayudas reguladas en este Decreto, se utiliza el sistema de módulos y cada uno de ellos está establecido en las correspondientes líneas de ayuda que las regulan.

Artículo 121. Módulos

1 Los importes de las ayudas que se regulan en este decreto se acreditan mediante un importe fijo o pueden contener una parte fija, que es un límite fijo y determinado, y una parte variable, que es un porcentaje relativo. Esta forma de acreditación es un módulo a los efectos del que dispone el artículo 30.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

2 Los módulos son la modalidad prevista de justificación del cumplimiento de las condiciones que fundamentan la concesión de la ayuda. A efectos de que sea medible en unidades físicas y que conste la referencia del valor de mercado, la justificación de la ayuda se hará mediante la aportación de los presupuestos, contratos de alquiler o escrituras de compraventa de la vivienda, en función de la actividad subvencionable.

3 En los supuestos en que el solicitante tenga que aportar un presupuesto para indicar las actuaciones por las cuales solicita la ayuda, los servicios técnicos del órgano competente para la tramitación de la ayuda, elaborarán un informe técnico inicial en el que se comprobará. Por un lado, que los valores y conceptos descritos y debidamente desglosados se ajustan a los valores de mercado y, por otro lado, determinar que actuaciones de las

descritas en el presupuesto se entienden como subvencionables de acuerdo con lo que se prevé en este decreto.

Se suprime el parágrafo segundo del punto 3 del artículo 121 *El informe técnico servirá e base para que en la calificación provisional se determine el importe de la ayuda inicialmente reconocida.*

Solicitada la calificación definitiva, se efectuará visita técnica a los efectos de comprobar que las obras practicadas se ajustan a las descritas en los presupuestos aportados que sirvieron de base a la calificación provisional. Estos informes dispensan a los beneficiarios de la presentación de cualquier justificante de gasto, de acuerdo con lo que establece el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

Artículo 122. Solicitudes

Las solicitudes de las ayudas reguladas de este Decreto se ajustarán a los modelos normalizados y se dirigirán, acompañadas de la documentación detallada en los anexos de este Decreto, al órgano competente de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas del Gobierno de las Illes Balears, sin perjuicio de la idoneidad de los medios previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

Artículo 123. Subsanación de la solicitud

Si la solicitud no reúne los requisitos o no va acompañada de la documentación establecida en el anexo correspondiente, se requerirá al interesado para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o aporte los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciere, se tendrá por desistido de su petición previa resolución al efecto.

Artículo 124. Resolución

1 El Consejero de Vivienda y Obras Públicas, a propuesta del órgano competente para la tramitación del expediente, concederá o denegará la subvención solicitada en el plazo máximo de seis meses.

2 Transcurrido el plazo sin que se haya dictado y notificado resolución, la solicitud se entenderá denegada por silencio administrativo.

3 Contra dicha resolución, el interesado podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas.

Artículo 125. Revocación y reintegro

Cuando se compruebe que las ayudas concedidas hayan sido destinadas por el beneficiario a una finalidad diferente a la prevista o se verifique el incumplimiento de las condiciones establecidas en este decreto, la Consejería de Vivienda y Obras Públicas acordará la revocación de la ayuda con el reintegro total o parcial de las cantidades percibidas por el beneficiario y la exigencia, en su caso del interés de demora, de acuerdo con lo establecido en el Decreto legislativo 2/2005, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de subvenciones.

Capítulo II. Tramitación administrativa de las solicitudes de visados en las ayudas para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción y para las ayudas a la adquisición de viviendas usadas.

Artículo 126. Solicitud del visado

1 Las solicitudes de visados se ajustarán a los modelos normalizados y se dirigirán, acompañados de la documentación detallada en los anexos correspondientes de este Decreto, a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas del Gobierno de las Illes Balears, sin perjuicio de la idoneidad de los medios previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2 Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de la documentación a la que se refiere el artículo anterior, se requerirá al interesado para que, en el plazo de 10 días, repare la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición y se archivará el expediente previa resolución a este efecto.

3 El Director General de Arquitectura y Vivienda otorgará o denegará el visado, mediante resolución, en el plazo máximo de 6 meses. Se entenderá desestimado por silencio

administrativo, en caso que no se hubiese notificado dentro de este plazo. Contra la resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas, en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Artículo 127. Plazo de validez del visado

El plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado es de seis meses desde su otorgamiento.

Artículo 128. Solicitud de la subvención

Formalizada la escritura de compraventa y la escritura del préstamo y a los efectos de la obtención de la subvención, deberá de solicitarla mediante la aportación de la documentación que figura en los anexos correspondientes de este Decreto

Capítulo III. Tramitación administrativa de las ayudas a la adquisición de viviendas para su rehabilitación inmediata, a la rehabilitación de edificios de viviendas libres con destino arrendamiento, a la rehabilitación aislada de viviendas y a la mejora de la accesibilidad en edificios y viviendas.

Artículo 129. Calificación provisional en rehabilitación

1. La calificación provisional es el documento en el cual se reconocen los beneficios que inicialmente corresponden a la vivienda o edificio que, en ningún caso, supone la adquisición por parte de la Administración de un compromiso económico respecto a las actuaciones que se puedan llevar a cabo.

2. La resolución de calificación provisional contendrá la normativa a la cual se ajusta la actuación, el número de viviendas afectadas y el presupuesto protegido y el plazo de ejecución de las obras

3. La obtención de la calificación provisional de rehabilitación no exime al particular de la obtención de los permisos y licencias que sean pertinentes según la legislación vigente.

4. En el plazo máximo de tres meses, el director general de Arquitectura y Vivienda concederá o denegará mediante resolución la calificación provisional.

5. Transcurrido el plazo sin que se haya dictado y notificado la calificación provisional, la solicitud se entenderá denegada por silencio administrativo.

6. Contra la resolución del director general de Arquitectura y Vivienda se podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Obras Públicas.

Artículo 130. Comunicación de finalización de las obras y solicitud de calificación definitiva

Finalizadas las obras objeto de calificación provisional de rehabilitación, el promotor lo comunicará a la Consejería de Vivienda y Obras Públicas a la vez que solicitará la calificación definitiva, para poder proceder a la oportuna inspección y concesión, en su caso, de la calificación definitiva, previa presentación del correspondiente certificado final de obra de los técnicos directores de la obra.

La inspección a que se refiere el párrafo anterior tiene por objeto comprobar que la obra está realizada de acuerdo con las condiciones del proyecto o presupuesto que sirvieron de base a la calificación provisional, con las modificaciones autorizadas, en su caso, mediante resolución del Director General de Arquitectura y Vivienda.

Artículo 131. (artículo 131 derogado)

Artículo 132. Incumplimiento

Cuando el expediente se archive por no haber aportado el promotor los documentos o no haber subsanado los defectos en los plazos concedidos, no podrá solicitar la calificación provisional de rehabilitación durante cinco años a partir de la resolución de archivo.

Disposición adicional primera

Las ayudas autonómicas establecidas en este Decreto se otorgarán en función de las disponibilidades presupuestarias y tendrán el carácter de complementarias a las establecidas en la normativa reguladora del Plan de Vivienda Estatal.

Disposición adicional segunda. **Arrendamiento de viviendas protegidas en venta o para uso propio**

1. La Consejería de Vivienda y Obras Públicas, puede autorizar a la persona propietaria de una vivienda protegida calificada en venta o para uso propio, el arrendamiento de la vivienda si se da alguna de las circunstancias siguientes:

a) Traslado de residencia por motivos laborales.
b) Ser, él/ella o cualquier miembro de la unidad familiar, víctima de terrorismo o de violencia de género.
c) Otras circunstancias sobrevenidas que justifiquen transitoriamente el arrendamiento de la vivienda.
2. Este arrendamiento se tendrá que ajustar en cuanto a la renta máxima y a los ingresos familiares del arrendatario, al que se dispone para el régimen general a 25 años.
3. Se pueden destinar a arrendamiento las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.'

Disposición adicional tercera. Publicidad institucional

En todas las actuaciones contempladas en este Plan de vivienda, en los actos de difusión y publicidad así como en los carteles de obra figurará 'Pla Vuit 11' y la Consejería de Vivienda y Obras Públicas

Disposición adicional cuarta. Ayudas a otros grupos de protección preferente

Las ayudas que se establecen en los artículos 27, 30, 38, 54 y 72 se otorgarán en las mismas cantidades y condiciones a las personas incluidas dentro de cualquiera de los grupos de protección preferente, del artículo 6 de este Decreto.

Las ayudas autonómicas establecidas en este Decreto se otorgarán en función de las disponibilidades presupuestarias y tendrán el carácter de complementarias a las establecidas en la normativa reguladora del Plan de Vivienda Estatal.

Artículo 1. Hasta el 31 de diciembre de 2010, período prorrogable mediante Orden del Consejero de Vivienda y Obras Públicas:

a) Las personas o empresas promotoras de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, o cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido de los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si aquellas cumplen la normativa de desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirientes y plazos mínimos de protección.

Si son calificadas como viviendas protegidas de alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de alquiler, y si obtuvieran préstamo convenido, podrían obtener el subsidio correspondiente a este tipo de viviendas.

A efectos de superficies máximas, estas viviendas podrán tener hasta 120 metros cuadrados útiles, no obstante, a efectos de la financiación, son computables hasta 90 metros cuadrados.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el cual se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirientes con ingresos familiares que no superen 7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Si cumplen el resto de condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 40 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, podrán obtener préstamo convenido sin subsidio y Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), la cuantía de la cual dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondientes en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que se establecen a continuación:

Ingresos de Cuantías Jóvenes, Familias incluidas Colectivos incluidos los adquirientes generales hasta en las letras h), en las letras e), f), (núm. veces IPREM) 35 años i), j), del apartado k) del apartado 2 del artículo 1 2 del artículo 1 < 7,0 4.500 5.400 7.200 6.300

Cuando la vivienda esté ubicada en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS), las cuantías de la AEDE se incrementaran en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS

A	B	C
1.200	600	300

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, por considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando los actos citados o documentos hubiesen sido emitidos con anterioridad al 24 de diciembre de 2009 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, excepto la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecidos en el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridos mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificado como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio de compra de la vivienda.

e) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, al cual se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirientes de viviendas durante 2009 y 2010, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, en el marco de planes estatales de vivienda.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, se podrán subrogar en el préstamo convenido que, en su caso, hubiesen obtenido las personas o empresas promotoras de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Vivienda. En este caso,

tendrán la misma consideración que las personas o empresas promotoras de las viviendas, a efectos del Plan Estatal de Vivienda que le sean de aplicación.

g) La Consejería de Vivienda y Obras Públicas puede autorizar a las personas propietarias de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubiesen sido vendidas a personas físicas, que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para las viviendas protegidas de alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en aquel momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

Artículo 2.

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, será aplicable a promociones de viviendas protegidas o a parte de estas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición transitoria primera

La Consejería de Vivienda y Obras Públicas puede, hasta el 31 de diciembre de 2009, calificar viviendas protegidas solicitadas por los promotores de viviendas libres durante su construcción e incluso el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la célula de habitabilidad, según proceda, y que disponen de una licencia de obras anterior a día 1 de septiembre de 2008, si cumplen las características del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, en cuanto a superficies máximas, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Además, si son calificados como viviendas protegidas en arrendamiento de 10 o a 25 años, pueden obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en arrendamiento así como, en caso de obtener préstamo convenido, el subsidio en las mismas condiciones

Disposición transitoria segunda

Las solicitudes de ayuda efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, se regularán por la normativa vigente en el momento de la solicitud. A las actuaciones de rehabilitación previstas en el marco de los acuerdos de las comisiones bilaterales relativas a áreas de rehabilitación integral (ARI) adoptados a partir del 1 de enero de 2008, serán de aplicación las ayudas previstas para ARI en este Decreto.

Los jóvenes que hayan constituido la primera hipoteca en el año 2008 y con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, podrán solicitar las ayudas a la primera hipoteca establecidas en este decreto.

Disposición derogatoria

Queda derogado el Decreto 90/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el plan joven de vivienda y las ayudas a la promoción y acceso a la vivienda de las Illes Balears 2005-2008 y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera

Se faculta al Consejero de Vivienda y Obras Públicas para que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este Decreto.

Disposición final segunda

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

Palma, 6 de junio de 2008.

EL PRESIDENT
Francesc Antich i Oliver

El Conseller d'Habitatge i Obres Públiques
Jaume Carbonero Malberti

Disposición final única

Este Decreto entra en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Palma, 30 de julio de 2010

El Presidente

Francesc Antich i Oliver

El Consejero de Vivienda y Obras Públicas

Jaume Carbonero Malberti

ANEXO I. Documentación a presentar con la solicitud de ayuda a los arrendatarios de viviendas:

a) Solicitud debidamente cumplimentada, nombre, apellidos, dirección, copia del D.N.I., N.I.F. o N.I.E. del solicitante de la ayuda, y en su caso de los integrantes de la unidad familiar que residan o residirán en la vivienda a la que se destinará la ayuda.

b) Copia del resguardo del documento acreditativo del ingreso de la fianza en el depósito del IBAVI o en su defecto, documento acreditativo de la solicitud cursada al arrendador a los mismos efectos.

c) Trimestralmente se aportará copia de los recibos que acrediten el pago a través de transferencia por medio de entidad financiera de las mensualidades correspondientes al trimestre.

d) Certificado de empadronamiento en la vivienda alquilada.

e) Acreditación de ser residente en las Illes Balears por un plazo mínimo de cinco años.

f) Copia compulsada de la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria. Si el interesado no hubiese presentado declaración, por no estar obligado a hacerla, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sobre el impuesto de la renta de las personas físicas, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

g) Cédula de habitabilidad de la vivienda o certificado de habitabilidad emitido por técnico competente o cualquiera otra documentación que acredite el uso residencial del inmueble.

ANEXO II. Documentación a presentar con la solicitud de calificación provisional de rehabilitación de edificios de viviendas con destino arrendamiento:

a) Solicitud de calificación provisional debidamente cumplimentada, nombre, apellidos, dirección, copia del DNI, NIF o NIE, del solicitante de la ayuda, y en su caso de los integrantes de la unidad familiar que residan o residirán en la vivienda a la cual se destinará la ayuda. En caso de que el solicitante sea una sociedad se presentará copia de la escritura de la sociedad.

b) Presupuesto detallado de las obras firmado por el constructor y promotor, así como proyecto técnico cuando fuera necesario visar por el correspondiente colegio profesional. En este caso se presentará el certificado de final de obra de los técnicos cuando se solicite la calificación definitiva.

c) Planos a escala 1/50 y 1/100 del edificio a rehabilitar, especificando el uso de cada dependencia así como la superficie útil de iluminación y ventilación.

d) Justificante de que el edificio tiene una antigüedad de 40 años.

e) Fotografía del edificio.

f) Impreso de solicitud de transferencia bancaria.

g) Impreso de pago de la tasa de apertura de expediente.

h) Solicitud de entrada de la licencia de obras sellada por el ayuntamiento correspondiente.

Documentación a presentar con la solicitud de calificación definitiva de rehabilitación de edificios de viviendas con destino arrendamiento:

a) Solicitud de la calificación definitiva.

b) Fotocopia del contrato de arrendamiento (mínimo 10 años).

c) Fotocopia del resguardo o recibo acreditativo del ingreso de la fianza en el depósito del Instituto Balear de la Vivienda.

d) Licencia de obras.

e) Declaración de la renta de la unidad familiar o el certificado de la Agencia Tributaria si está exento de hacer la declaración.

ANEXO III. Documentación a presentar con la solicitud de calificación provisional de ayudas al promotor de viviendas protegidas destinadas a alquiler:

a) Solicitud de la calificación provisional.

b) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente. Si es una sociedad, escritura de constitución y acuerdos sociales.

c) Certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno dispone y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable.

d) Certificado del registro de la propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En el caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán además la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

e) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios para la construcción de las edificaciones complementarias que fueran exigibles por el planeamiento urbanístico si lo hubiere y, en su caso, por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, habida cuenta del número de viviendas proyectadas o construidas por el promotor, salvo que acredite documentalmente estar exento de dicha obligación.

f) Impreso de Estadística de Edificación y Vivienda modelo EV 1 (por duplicado).

g) Un ejemplar del Proyecto Básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos.

h) Presupuesto protegible para el cálculo de las tasas. Ley 11/1998, de 14 de diciembre, de Tasas de la CAIB. El 0,07% sobre el presupuesto de ejecución material + beneficios industriales + valor terreno + honorarios profesionales.

i) Impreso modelo RS relación de superficie (por duplicado).

j) Determinar si el préstamo es a 10 o 25 años.

Documentación a presentar con la solicitud de calificación definitiva de ayudas al promotor de viviendas protegidas destinadas a alquiler:

a) Solicitud de la calificación definitiva.

b) Licencia municipal de obras.

c) Proyecto básico y de ejecución final visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares o aprobado, en su caso, por las Oficinas de Supervisión de Proyectos a que se refiere la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en donde se recoja con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

d) Estudio de Seguridad e Higiene según Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

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

f) Certificado del arquitecto-director, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, acreditando que las obras de edificación están terminadas, que las de urbanización y de servicios están en condiciones de utilización y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas para las viviendas de protección oficial.

g) Certificado final de obra y habitabilidad realizado conjuntamente por los técnicos de la Dirección Facultativa, visado por sus respectivos colegios profesionales.

h) Documento que acredite que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

i) Certificado sobre infraestructuras comunes para el acceso de los servicios de telecomunicación, de conformidad al Real Decreto 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y disposiciones que los desarrollen.

j) Fotocopia del Libro de Órdenes diligenciado.

k) Dos fotografías de la fachada.

l) Fecha formalización del préstamo calificado, cuantía y entidad financiera.

ANEXO IV. Documentación a presentar con la solicitud de ayuda a la rehabilitación de viviendas libres para arrendarlas

a) Solicitud debidamente cumplimentada, nombre, apellidos y dirección.

b) 2 fotocopias del DNI del solicitante de la ayuda.

c) Escritura de propiedad de la vivienda.

d) Impreso de solicitud de transferencia bancaria.

e) Impreso de pago de la tasa de apertura del expediente.

f) Contrato de arrendamiento (10 años) (original y fotocopia).

g) Cédula de habitabilidad de la vivienda.

h) Fotocopia del resguardo o recibo acreditativo del ingreso de la fianza en el depósito del Instituto Balear de la Vivienda.

i) Facturas de las reparaciones firmadas por el promotor y constructor con las obras detalladas con medidas y precios unitarios de cada partida (original y fotocopia).

j) Seguro de la vivienda, en su caso.

k) superficie útil computable a efectos de subvención 90 m2.

l) Justificante de antigüedad (mínimo 20 años).

m) Acreditación de la edad del arrendatario.

ANEXO V. Documentación a presentar con la solicitud del visado de contrato o escritura para las ayudas a los adquirentes de vivienda protegida:

a) Solicitud/instancia por duplicado.

b) Declaración de la renta de la unidad familiar o el certificado de la Agencia Tributaria si está exento de hacer la declaración.

c) Certificado del registro de la propiedad que acredite que no tiene ningún inmueble de su propiedad en todo el territorio nacional.

d) Acreditar que la unidad familiar la forman el padre, la madre y los hijos (monoparental).

e) Impreso de pago de la tasa de apertura de expediente.

f) Fotocopia del DNI de los adquirentes.

g) Acreditación de la minusvalía si es el caso.

h) Tres contratos originales de compra-venta o escritura original y dos copias simples (se hará constar expresamente en los contratos de opción de compra o compra-venta, las limitaciones establecidas en el Plan Estatal de vivienda vigente.

i) Declaración responsable firmada por el interesado de que la vivienda será destinada a domicilio habitual y permanente.

j) Declaración responsable del solicitante de que no tiene a su nombre ninguna vivienda dentro del mismo municipio.

k) Documento acreditativo de circunstancias especiales:
- Familia numerosa o monoparental.
- Unidad familiar con personas mayores de 65 años a su cargo.
- Unidad familiar con personas con discapacidad.
- Unidad familiar con víctimas de violencia de género, terrorismo o en situación o riesgo de exclusión social.

Documentación a presentar con la solicitud de subvención para las ayudas a los adquirentes de vivienda protegida:

a) Fotocopia de visado de Vivienda de Protección Pública.

b) 2 fotocopias del DNI del solicitante.

c) Fotocopia escritura de compra-venta y del préstamo hipotecario, inscrita en el Registro de la Propiedad

d) Impreso de pago de la tasa de apertura de expediente.

e) Solicitud de transferencia bancaria.

f) Las limitaciones establecidas en Plan Estatal de Vivienda vigente, se harán constar en la escritura de compra-venta.

ANEXO VI. Documentación a presentar con la solicitud de visado para la adquisición de vivienda usada:

a) Solicitud/ Instancia de visado.

b) Fotocopia del DNI de los adquirentes.

c) Fotocopia cotejada de la última declaración de la renta de la unidad familiar del solicitante, o certificado de imputaciones de la Agencia Tributaria (si está exento de hacer la declaración) correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior a la solicitud de visado.

d) Original del contrato de opción de compra, compra-venta o promesa de venta, y dos fotocopias compulsadas. En la escritura de compraventa deberán incluirse obligatoriamente las limitaciones establecidas en el art. 32 de este Decreto.

e) Cédula de habitabilidad, certificado final de obra o declaración de obra nueva.

f) Documento acreditativo (escritura, nota registral, informe de tasación bancaria o plano a escala 1:50 sellado por el colegio profesional) de la superficie de la vivienda. También se podrá solicitar a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda toma de datos para el cálculo de la superficie útil de la vivienda.

g) Declaración responsable firmada por el interesado de que la vivienda será destinada a domicilio habitual y permanente.

h) Declaración responsable del solicitante de que no tiene a su nombre ninguna vivienda dentro del mismo municipio.

i) Certificado o nota registral actualizada de la vivienda.

j) Justificante bancario del pago de la tasa de apertura de expediente de visado.

Documentación a presentar con la solicitud de subvención para la adquisición de vivienda usada:

a) Solicitud de subvención.

b) original y fotocopia del DNI de los adquirentes.

c) Fotocopia compulsada del visado de vivienda usada.

d) Fotocopia compulsada de la escritura de compra-venta (inscrita en el Registro de la Propiedad) que debe contener expresamente las limitaciones establecidas en el art. 32 de este Decreto.

d) Fotocopia compulsada de la escritura de préstamo hipotecario.

f) Justificante bancario del pago de la tasa de apertura de expediente de subvención.

g) Solicitud de transferencia bancaria.

ANEXO VII. Documentación a presentar con la solicitud de ayudas por adquisición de vivienda para su inmediata rehabilitación con la calificación provisional:

a) Solicitud de la calificación provisional debidamente cumplimentada con acreditación de la personalidad del solicitante, o en su caso, la representación que ostente.

b) Fotocopia cotejada de la declaración de la renta de la unidad familiar correspondiente al último ejercicio impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud de calificación provisional o autorización de envío telemático de sus datos de IRPF o el certificado de la Agencia Tributaria si está exento de hacer la declaración de la renta.

c) Declaración de que la vivienda será destinada a domicilio habitual y permanente.

d) Impreso de solicitud de transferencia bancaria.

e) Impreso de pago de la tasa de apertura de expediente.

f) Presupuesto detallado de las obras con medidas y precios unitarios de cada partida, firmado por el promotor y constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.

g) Planos a escala de la vivienda a rehabilitar, especificando el uso y la superficie de cada dependencia, así como la superficie de iluminación y ventilación. Si la reforma afecta a la distribución será necesario presentar los planos en su estado actual y definitivo.

h) Si se requiere reforma estructural o otra actuación que exija la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por el interesado y por el técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional. (En la calificación definitiva se presentará la licencia de obras y el certificado final de obra visado y firmado por los técnicos).

i) Memoria firmada por el promotor donde se describirán las obras a realizar.

j) Justificante de que el edificio o vivienda tiene una antigüedad superior a 20 años.

k) Fotografía del edificio.

l) Fotocopia cotejada de la escritura de propiedad.

m) dos fotocopias del DNI.

Documentación a presentar con la solicitud de calificación definitiva:

a) Solicitud de calificación definitiva, comunicación de final de obra si no se requiere dirección facultativa.

b) Licencia de obras.

c) Certificado de final de obras de los técnicos, visado y sellado, cuando la actuación requiera dirección facultativa.

d) Certificado de empadronamiento.

ANEXO VIII. Documentación a presentar con la solicitud de la calificación provisional de rehabilitación de viviendas:

a) Solicitud de la calificación provisional debidamente cumplimentada con acreditación de la personalidad del solicitante o, en su caso, la representación que ostente.

b) Fotocopia compulsada de la declaración de la renta de la unidad familiar correspondiente al último ejercicio impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud de calificación provisional o autorización de envío telemático de sus datos de IRPF o el certificado de la Agencia Tributaria si esta exento de hacer la declaración de la renta.

c) Declaración de que la vivienda será utilizada como vivienda habitual y permanente.

d) Impreso de solicitud de transferencia bancaria.

e) Impreso de pago de la tasa de apertura del expediente.

f) Presupuesto detallado de las obras con medidas y precio unitarios de cada partida, firmado por el promotor y por el constructor, especificando materiales a utilizar y colores de acabados exteriores. Será requisito indispensable señalar el plazo de ejecución de las obras.

g) Planos a escala de la vivienda a rehabilitar, especificando el uso i la superficie de cada dependencia, así como la superficie de iluminación y ventilación. Si la reforma afecta a su distribución, será necesario presentar los planos en su estado actual y definitivo.

h) Si se requiere reforma estructural u otra actuación que exija la presentación de un proyecto técnico, este será firmado por el interesado y por el técnico competente y visado en el correspondiente colegio profesional. En la calificación definitiva se presentarán la licencia de obras y el certificado de final de obra visado y firmado por los técnicos.

i) Justificante de que el edificio o vivienda tiene una antigüedad superior a 20 años.

j) Fotografía de la vivienda.

k) Fotocopia compulsada de la escritura de propiedad y, en caso de ser arrendatario de la vivienda a rehabilitar, contrato de arrendamiento y autorización escrita del propietario para efectuar las obras.

l) dos fotocopias del DNI.

Documentación a presentar con la solicitud de calificación definitiva de rehabilitación de viviendas:

a) Solicitud de calificación definitiva.

b) Escrito de comunicación de final de obra si no se requiere dirección facultativa.

c) Licencia de obras.

d) Certificado de empadronamiento.

ANEXO IX. Documentación a presentar con la solicitud de ayudas para el ahorro energético:

En el proyecto se deberá presentar memoria descriptiva del cumplimiento de las medidas de ahorro energético que se relacionan:

a) Ahorro energético en la edificación. Medidas arquitectónicas dirigidas a el aprovechamiento pasivo de la energía solar, a la instalación de elementos de protección solar (persianas o lamas) y en diseño eficiente de todas las instalaciones consumidoras de energía.

b) Las medidas de fomento de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria que cubran como mínimo el 60% de sus necesidades o la cantidad a la que se pueda llegar en función de la disposición y condiciones físicas del edificio.

c) Las medidas de ahorro de agua serán:

1 Los edificios y viviendas que dispongan de zonas ajardinadas, piscinas o espacios colectivos o privados que requieran su limpieza con agua a presión o similar, deberán de prever sistema de recogida y almacenamiento de agua de lluvia de dimensiones para el equivalente de los correspondientes mecanismos de impulsión y distribución;

2 Los grifos e inodoros deberán disponer de algún mecanismo reconocido mediante el cual quedé oportunamente garantizado el ahorro de agua según las normas aplicables en los Estados Miembros de la Unión Europea;

3. Instalaciones de contadores individuales de agua en cada vivienda.

ANEXO X. Documentación a presentar con la solicitud de ayudas a la mejora de accesibilidad de edificios y de viviendas con la solicitud de calificación provisional:

a) Solicitud debidamente cumplimentada con acreditación de la personalidad o, en su caso, la representación que ostente. En el caso de que el solicitante sea una comunidad de propietarios, en supuestos de actuaciones protegibles en elementos comunes, se deberá aportar el correspondiente acuerdo de la Junta de Propietarios y relación de todos los propietarios indicando la cuota de cada uno.

b) Presupuesto de las obras con medidas y precio unitario de cada partida, firmado por el promotor y constructor.

c) Si se requiere reforma estructural o otra actuación que requiera la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por el interesado y por el técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional. (En la calificación definitiva se presentará la licencia de obras y el certificado final de obra visado y sellado por los técnicos).

d) Fotografía del edificio. e) Impreso de solicitud de transferencia bancaria. f) Declaración jurada de todas las ayudas obtenidas o solicitadas a otras administraciones por el mismo concepto. g) Impreso de pago de la tasa de apertura de expediente.

Documentación a presentar con la solicitud de calificación definitiva:

a) Certificado de final de obra de los técnicos cuando la actuación requiera dirección facultativa.

b) Certificado de empadronamiento.

ANEXO XI.

1. Condiciones que deben cumplir las actuaciones objeto de calificación situadas en núcleos urbanos, centros históricos y cascos antiguos, para obtener las ayudas reconocidas en materia de rehabilitación.

a) Con la finalidad de salvaguardar las características propias de la edificación de cada zona y de su entorno, se establece como condición indispensable para obtener la calificación provisional, que los materiales utilizados se correspondan con los utilizados tradicionalmente en la zona, ahorrando materiales y tonalidades que puedan distorsionar el entorno.

b) Los materiales utilizados se tendrán que especificar en el presupuesto que se tenga que aprobar por los técnicos competentes de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que podrán excluir el uso de aquellos que no se correspondan con las condiciones establecidas en el presente anexo, o signifiquen obres o elementos de carácter suntuoso.

El uso de un material no incluido en el presupuesto dará lugar a la revisión de las ayudas mediante expediente instruido al efecto, que podrán determinar la pérdida de las que se hubieran obtenido.

c) En los edificios objeto de ayudas es requisito necesario la restitución del orden arquitectónico alterado, lo que significa la recuperación documentada o no de todos los elementos arquitectónicos, decorativos y cromáticos originales del edificio.
En cualquier caso será obligatoria la retirada de elementos obsoletos así como aquellos elementos técnicos de instalaciones, entendiendo como aparatos de aire acondicionado, antenas TV/FM, alarmas, placas solares, etc. así como sus conductos y elementos auxiliares (antenas, palos, etc.).

d) En carpintería exterior se utilizarán preferentemente la madera, evitando el aluminio y el PVC. Los paños o forjados deben de ser de hierro u otros materiales de fundición similares.
- Los colores de acabado de fachadas serán los que se indiquen en el catálogo cromático de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. La aplicación de otro color se tendrá que justificar previamente o para usarlo en la zona.
- En carpintería exterior se evitará el barniz y se utilizarán esmaltes con los colores primitivos, si hubiera indicio o los predominantes en la zona.
- Se utilizarán preferentemente la piedra natural de la región o de la zona.
- El tratamiento de las mamposterías será similar al acabado predominante de la zona.
- En las cubiertas inclinadas las tejas serán cerámicas de tipo árabe, evitando las de hormigón y las planas (alicantinas) o las mixtas.
- Las puertas de garajes, cocheras, almacenes o anexos que den a la vía pública serán de chapa galvanizada pintada, forrada de madera o de madera maciza.
- Las puertas y cristales atípicos de la zona (emplomados o similares) no estarán permitidas.
- El acabado de las fachadas será de piedra vista o de revestimiento enfoscado según sea o no la fachada original.

2. Documentación a presentar con la solicitud de calificación provisional de rehabilitación de fachadas:

a) Solicitud debidamente cumplimentada.

b) Fotografía del estado actual de la fachada.

c) Presupuesto de la actuación desglosada por partidas, signado por el promotor y el constructor.

d) Acuerdo de la Junta de propietarios y relación de todos los propietarios, si es el caso

e) Solicitud de transferencia bancaria.

f) Fotocopia del DNI del solicitante o NIF si se trata de una comunidad de propietarios.

g) Impreso de pago de la tasa de apertura.

3. Para obtener la calificación definitiva será necesario presentar la licencia de obras.

Canarias

Decreto 47/2010, de 6 de mayo, que modifica el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como otras normas en materia de vivienda (BOC de 17 de mayo de 2010).

DECRETO 47/2010, DE 6 DE MAYO, QUE MODIFICA EL DECRETO 135/2009, DE 20 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LAS ACTUACIONES DEL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS PARA EL PERÍODO 2009-2012, ASÍ COMO OTRAS NORMAS EN MATERIA DE VIVIENDA.

Con el objeto de ordenar la actuación de la Administración de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda y suelo en los próximos cuatro años, el Gobierno de Canarias aprobó el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 (BOC n.º 214, de 2 de noviembre).

El citado Decreto abordó la regulación de las actuaciones susceptibles de protección pública, el procedimiento para su declaración, las medidas de financiación previstas para cada una de ellas, los requisitos y condiciones para resultar beneficiarios de las mismas y el procedimiento para su reconocimiento, integrando, como expresamente indica el apartado 2 de su artículo 1, tanto las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias, financiadas exclusivamente con cargo a sus presupuestos, como las actuaciones que, previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, fueron incluidas en el correspondiente convenio de colaboración formalizado con el Ministerio de Vivienda.

Con el fin de promover el marco adecuado para que las viviendas que no absorba el mercado libre puedan ser ofrecidas en venta o en arrendamiento protegidos a los ciudadanos que no pueden adquirirlas como viviendas libres, con fecha 30 de diciembre de 2009, fue publicado el Real Decreto 1961/2009, de 19 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Así, el citado Real Decreto viene a perfilar aquellas actuaciones protegidas que pueden contribuir a fortalecer y diversificar el subsector de la vivienda protegida, de forma que las modificaciones introducidas inciden, principalmente, en las medidas de carácter coyuntural que, incluidas en las disposiciones transitorias de la norma objeto de modificación, fueron concebidas para hacer frente a las especiales circunstancias económicas y sociales del momento de tal manera que, por un lado, se amplía el tiempo de vigencia inicialmente previsto para la aplicación de las mismas, a la vez que se modifican algunos aspectos de éstas.

El nuevo marco introducido por la norma estatal exige a su vez, necesariamente, la modificación del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, habida cuenta de que éste incorporó, fruto de la estrecha colaboración mantenida con el Ministerio de Vivienda en el proceso de elaboración del Real Decreto 2066/2008, la casi totalidad de las medidas coyunturales modificadas.

Pero es que, además, el Decreto 135/2009, en atención a las específicas circunstancias de esta Comunidad Autónoma, incluyó también, en el apartado 1 de su Disposición Transitoria Primera, una serie de medidas, igualmente de carácter coyuntural, cuya finalidad última es la de poner en el mercado un mínimo de 2.000 viviendas en alquiler, articulando, para ello, todo un elenco de ayudas cuya vigencia, inicialmente establecida hasta el 31 de diciembre de 2009, se previó como susceptible de ampliación mediante acuerdo del Gobierno de Canarias.

En ejercicio de esta facultad el Gobierno aprobó el Decreto 165/2009, de 29 de diciembre, por el que se amplía el plazo de aplicación de tales medidas excepcionales, incorporándose su contenido a la presente norma.

Finalmente, se ha entendido conveniente que esta obligada modificación del Decreto 135/2009, sirva también para mejorar algunos aspectos de su regulación. Se trata en la mayoría de los casos de matizaciones de carácter formal, dirigidas a facilitar su aplicación.

En su virtud, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta de la Consejera de Bienestar Social, Juventud y Vivienda y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 6 de mayo,

D I S P O N G O:

Artículo único.- Modificación del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

El Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, se modifica como sigue:

Primero.- Se modifica la redacción de la letra F) del apartado uno del artículo 88, relativo a las medidas de financiación de las Áreas de Renovación Urbana, en los siguientes términos:

"F) Subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de promotores de hasta un 30 por ciento del coste total de las actuaciones. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única".

Segundo.- Se modifica la redacción de las letras d) y e) y se añade una nueva letra f) al apartado 2 del artículo 124, relativo a las garantías del cobro de la renta:

"d) Contar con ingresos suficientes para el pago de la renta. Se presumirá que se da este requisito cuando el importe de la renta a abonar no supere el 35% de los ingresos brutos mensuales.

En el caso de dos o más solicitantes, se computarán los ingresos de todos ellos.

e) En los supuestos en los que no concurran los requisitos enumerados en las letras c) y d) será necesario que el arrendatario aporte un fiador personal en garantía del cumplimiento del pago de la renta, que deberá reunir alguno de los siguientes requisitos:

- Ser titular de un bien inmueble registrado cuyo valor catastral o escriturado sea igual o superior a dos veces la renta anual del arrendamiento.

- Disponer de ingresos suficientes. Se presumirá que se da este requisito cuando el 35% de los ingresos durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, pueda cubrir el pago del alquiler.

f) En el caso de que la titularidad del contrato de arrendamiento corresponda a dos o más inquilinos, éstos se comprometerán solidariamente a satisfacer la renta estipulada."

Tercero.- El artículo 125 queda redactado en los siguientes términos:

"Artículo 125.- Seguro multirriesgo.

a) La vivienda objeto de arrendamiento deberá contar con un seguro multirriesgo. A tales efectos, se ofrecerá la posibilidad de concertar un seguro multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Joven, cuando la misma no cuente ya con un seguro de estas características en vigor.

b) La póliza de este seguro será contratada por los servicios de la Bolsa al momento de formalizar el contrato de arrendamiento.
El tiempo de cobertura de la póliza será por un plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda permanezca alquilada a través de la Bolsa.

c) Cuando la vivienda cuente ya con un seguro multirriesgo, el propietario habrá de aportar una copia de la póliza a la firma del contrato de arrendamiento.

En estos casos, y durante el tiempo en que la vivienda se mantenga alquilada a través de la Bolsa, el arrendador vendrá obligado, anualmente, a acreditar la renovación de la citada póliza. En caso contrario, la vivienda será asegurada a través de la Bolsa.

d) En cualquier caso, la cobertura de la póliza habrá de alcanzar a los daños en el continente, contenido y responsabilidad civil."

Cuarto.- La letra c) del artículo 127, relativo al contrato de arrendamiento, queda redactada de la siguiente forma:

"c) El precio de la transmisión de la vivienda sólo podrá ser actualizado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra, aplicando al precio de venta, la variación porcentual experimentada entre el último Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de

Consumo publicado en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, y el último publicado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra."

Quinto.- Se da una nueva redacción a la letra e) del apartado 1 del artículo 136, relativo a los beneficiarios de la ayuda al alquiler de vivienda, en los siguientes términos:

"e) Contar con ingresos ponderados que no excedan del 2,5 veces el IPREM."

Sexto.- Se da una nueva redacción al apartado 4 del artículo 138, relativo a la cuantía, abono y justificación de la ayuda, en los siguientes términos:

"4. La justificación de las anualidades reconocidas se hará en un plazo máximo de un mes contado a partir de la finalización del período subvencionado o en su caso, a partir de la notificación de la resolución de concesión de la primera anualidad, mediante la presentación de los documentos acreditativos del abono de la renta en los que deberá constar la identificación del arrendatario y del arrendador, el importe y el concepto del pago."

Séptimo.- Se da una nueva redacción al artículo 148, en los siguientes términos:

"Artículo 148.- Objeto.

1. Además de la subvención prevista en la subsección anterior cuando la vivienda precise, para su puesta en arrendamiento, la realización de obras de rehabilitación el propietario podrá acceder a una subvención por un importe máximo de hasta 6.000 euros, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.

En todo caso, la cuantía de la subvención no podrá superar el cincuenta por ciento del importe de las obras de rehabilitación. Asimismo, no serán objeto de subvención las obras de rehabilitación cuyo importe sea inferior a 1.200 euros.

2. El cobro de la subvención recogida en el apartado anterior quedará supeditado al cumplimiento de los requisitos establecidos en la subsección 7.ª del presente capítulo.

3. Dicha subvención será, en su caso, compatible con la prevista en el artículo 61.b) del Real Decreto 2066/2008."

Octavo.- Se modifica la redacción de las letras d) y e) y se añade una nueva letra f) al apartado 2 del artículo 157, relativo a la garantía del cobro de la renta, en los siguientes términos:

"d) Contar con ingresos suficientes para el pago de la renta. Se presumirá que se da este requisito cuando el importe de la renta a abonar no supera el 35% de los ingresos brutos mensuales.

En el caso de dos o más solicitantes, se computarán los ingresos de todos ellos.

e) En los supuestos en los que no concurran los requisitos enumerados en las letras c) y d) será necesario que el arrendatario aporte un fiador personal en garantía del cumplimiento del pago de la renta, que deberá reunir alguno de los siguientes requisitos:

- Ser titular de un bien inmueble registrado cuyo valor catastral o escriturado sea igual o superior a dos veces la renta anual del arrendamiento.

- Contar con ingresos suficientes. Se presumirá que se da este requisito cuando el 35% de los ingresos durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, pueda cubrir el pago del alquiler.

f) En el supuesto de que la titularidad del contrato de arrendamiento corresponda a dos o más inquilinos éstos se comprometerán solidariamente a satisfacer la renta estipulada."

Noveno.- El artículo 158 queda redactado como sigue:

"Artículo 158.- Seguro multirriesgo.

a) La vivienda objeto de arrendamiento deberá contar con un seguro multirriesgo. A tales efectos, se ofrecerá la posibilidad de concertar un seguro multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía cuando la misma no cuente ya con un seguro de estas características en vigor.

b) La póliza de este seguro será contratada por los servicios de la Bolsa al momento de formalizar el contrato de arrendamiento.

El tiempo de cobertura de la póliza será por el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda permanezca alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

c) Cuando la vivienda cuente ya con un seguro multirriesgo del hogar, el propietario habrá de aportar una copia de la póliza al momento de la firma del contrato de arrendamiento. En estos casos, y durante el tiempo en el que la vivienda se mantenga alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía, el arrendador vendrá obligado a acreditar la renovación de la citada póliza. En caso contrario, la vivienda será asegurada a través de la Bolsa.

d) En cualquier caso, la cobertura de la póliza habrá de alcanzar los daños en el continente, contenido y responsabilidad civil."

Décimo.- El apartado c) del artículo 160, relativo al contrato de arrendamiento, queda redactado en los siguientes términos:

"c) El precio de la transmisión de la vivienda sólo podrá ser actualizado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra, aplicando al precio de venta, la variación porcentual experimentada entre el último Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo publicado en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, y el último publicado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra."

Decimoprimero.- El punto 15 de la Disposición Adicional Cuarta, relativa a la modificación del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, pasa a numerarse como 16 y se introduce un nuevo punto 15 con la siguiente redacción:

"15. Se añade una nueva Disposición Transitoria Cuarta con el siguiente contenido:

Disposición Transitoria Cuarta.- Anuncio de promociones de viviendas protegidas durante el año 2010.

El plazo de seis meses al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, no será de aplicación durante el año 2010."

Decimosegundo.- Se añade un punto 3 a la Disposición Adicional Quinta, relativa a la modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, con el siguiente contenido:

"3. El punto primero de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 1/2004, de 13 de enero, pasa a tener la siguiente redacción:

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública a las que se refiere la Disposición Adicional Primera, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial.

No obstante, la renta máxima inicial anual establecida en el párrafo anterior deberá aplicarse en una cuantía máxima del 90% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, en una cuantía máxima del 80% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el decimosexto y el trigésimo año desde la citada calificación definitiva, y en una cuantía máxima del 70% cuando el contrato de arrendamiento se celebre con posterioridad al trigésimo año desde la citada calificación definitiva."

Decimotercero.- Se añade una nueva Disposición Adicional Decimonovena con el siguiente contenido:

"Disposición Adicional Decimonovena.- Aplicación de medidas del Plan a actuaciones protegidas de Planes anteriores.

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30, del Real Decreto 2066/2008, será aplicable a promociones de viviendas protegidas, e, incluso, a parte de dichas promociones, procedentes de planes de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012."

Decimocuarto.- Se modifica la redacción del párrafo primero y del primer apartado de la letra a) del punto 1 de la Disposición Transitoria Primera, relativa a medidas para hacer frente a la coyuntura económica:

"1. Con el objeto de coadyuvar a paliar las consecuencias derivadas de la actual situación económica se adoptan, con carácter temporal y hasta el 31 de diciembre de 2010, las medidas que se relacionan en las letras a), b), c) y d) de este apartado primero."

Las previsiones contenidas en las citadas letras vendrán referidas a un número máximo de 2.000 viviendas, sin perjuicio de que, por acuerdo adoptado por el Gobierno de Canarias pueda ampliarse el número de actuaciones, así como el período de aplicación de las citadas medidas.

a) Los promotores de viviendas libres terminadas, cuya licencia de obra hubiera sido expedida con fecha anterior al 1 de septiembre de 2009, o cualquier persona o entidad que hayan adquirido a los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas en régimen especial para arrendamiento a 10 años siempre que aquéllas cumplan los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los arrendatarios y plazos mínimos de protección. En estos casos se podrá obtener la subvención a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler."

Decimoquinto.- El apartado 3 de la Disposición Transitoria Primera queda redactado como sigue:

"3. Hasta el 31 de diciembre de 2010, período prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, serán aplicables las siguientes medidas:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, o cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si aquéllas cumplen las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 ó a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM. Si cumplen las restantes condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 40 del citado Real Decreto, podrán obtener préstamo convenido sin subsidiación y AEDE, cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que a continuación se establecen:

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquiriente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al día 24 de diciembre de 2009 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto 2066/2008.

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de

los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio de compra de la vivienda.

e) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas durante 2009 y 2010, con la conformidad el Ministerio de Vivienda, en el marco de planes estatales de vivienda.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Vivienda. En tal caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del Plan de vivienda que le sea de aplicación.

g) El Instituto Canario de la Vivienda podrá autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de los planes de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en el Real Decreto 2066/2008, para las viviendas protegidas en alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

- Hasta el 28 de febrero de 2010, período prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Se mantendrá el incremento del 20% en las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que se acuerden en dicho período.

b) Se prorroga lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre."

Disposición Adicional Primera.- Modificación del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento

de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler.

El artículo 4 del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, pasa a tener la siguiente redacción:

"Artículo 4.- Vigencia de las ayudas.

Las ayudas previstas en el presente Decreto tendrán una vigencia de tres años desde la fecha en que produzca efectos la resolución de concesión de las mismas, salvo que el contrato de arrendamiento de la vivienda tenga una vigencia inferior, en cuyo caso las ayudas se concederán por el tiempo que reste hasta la finalización de dicho contrato. No obstante, en el caso de prórroga del citado contrato de arrendamiento, la ayuda se entenderá, asimismo, prorrogada, por el período que reste hasta la finalización del plazo de tres años desde que fue inicialmente concedida."

Disposición Adicional Segunda.- Disponibilidad de terrenos en los expedientes de contratación de ejecución de obras de viviendas protegidas de promoción pública.

A efectos de iniciar los correspondientes expedientes de contratación, para la acreditación de la disponibilidad de los terrenos cuando el destino sea la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, será suficiente contar con el acuerdo de cesión.

Disposición Transitoria Primera.- Ayudas para la puesta en arrendamiento de viviendas a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía.

Los propietarios de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía, cuya fecha de contrato de arrendamiento estuviera comprendida entre el 1 de enero de 2009 y la fecha de entrada en vigor del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, podrán presentar en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, solicitud de otorgamiento de las subvenciones previstas, respectivamente, en la subsección 7.ª, de la sección 2.ª, del Capítulo IX y en la sección 3.ª del Capítulo X del referido Decreto 135/2009, de 20 de octubre, siempre que la vivienda continúe en arrendamiento a través de la Bolsa.

Disposición Transitoria Segunda.- Ampliación del plazo de la no preceptividad de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias en los supuestos de adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública.

Se amplía hasta el 1 de octubre de 2010, el plazo consignado en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, según la redacción dada por el apartado 12 de la Disposición Adicional Cuarta del Decreto 135/2009, de 20 de octubre.

Disposición Transitoria Tercera.- Solicitudes de subvención tramitadas al amparo de la resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda de 28 de febrero de 2008, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan, para el ejercicio 2008, las subvenciones genéricas destinadas a facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda.

Los jóvenes que, habiendo solicitado la subvención deducida al amparo de la resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda de 28 de febrero de 2008, por la que se aprueban las bases reguladoras y se convocan, para el ejercicio 2008, y que reuniendo los requisitos establecidos en las bases reguladoras de la referida convocatoria, no se les hubiera reconocido la misma por razones de agotamiento de la correspondiente dotación presupuestaria, podrán presentar, en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor de esta Disposición, nueva solicitud de subvención al amparo de este Decreto, siempre que al momento de la nueva solicitud se continúe ostentando la titularidad de la vivienda.

En estos casos, los requisitos para acceder a la subvención prevista en este Decreto así como el momento al que éstos han de venir referidos serán los exigidos en la citada convocatoria.

Disposición Derogatoria Única.- Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto, y especialmente el Decreto 165/2009, de 29 de diciembre, por el que se amplía el plazo de aplicación de las medidas para hacer frente a la coyuntura económica, previstas en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

Disposición Final Única.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012

Desde la configuración que efectúa el artículo 76 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, el Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, como instrumento de planificación y ordenación de la actuación pública en la materia, nace en un contexto económico y social especialmente complejo, que incide, no sólo en la mayor dificultad de la población canaria para poder acceder a una vivienda y por tanto, para la efectiva realización del derecho constitucional básico que consagra el artículo 47, sino también en la menor capacidad inversora de los agentes que intervienen en el proceso constructivo.

Ante este marco de especial dificultad económica, se hace aún más necesaria una minuciosa planificación de las actuaciones a acometer por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en el área de la vivienda, de forma que se garantice una atención integral de todos los sectores afectados así como, el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda, lo que sólo es posible mediante una conciliación de los intereses de todos los sujetos que concurren.

La aprobación en el ámbito estatal del Real Decreto 2066/2008, 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, ha supuesto uno de los puntos de partida para abordar la configuración, una vez finalizada la vigencia del Plan 2005-2008, del nuevo Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012. La intensa participación de esta Comunidad Autónoma en su elaboración, ha tenido como efecto el reconocimiento expreso de las especiales condiciones de insularidad y ultraperificidad del Archipiélago, estableciéndose un marco jurídico que garantiza la equidad e igualdad de oportunidades de la población canaria al momento de acceder a la vivienda, así como fórmulas ágiles de gestión para alcanzar los objetivos fijados.

Esta cooperación ha tenido como último escalafón la suscripción del convenio de colaboración formalizado el 2 de abril de 2009, con el Ministerio de la Vivienda, en los términos del artículo 16 del citado Real Decreto, en el que las Administraciones firmantes acuerdan una acción coordinada en orden a garantizar, en el territorio de la Comunidad Autónoma, la ejecución de las actuaciones y objetivos a alcanzar.

Otro referente fundamental al momento de abordar la elaboración de este nuevo Plan de Vivienda de Canarias, lo constituyen las Directrices aprobadas el 23 de diciembre de 2008, por el Gobierno de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 75.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, y en el que se fijaron, con atención especial a las excepcionales circunstancias que atraviesa el sector económico, los objetivos a alcanzar en política de vivienda en los próximos cuatro años.

El Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, tras el análisis por Islas de las necesidades de vivienda y suelo destinado a este uso así como, de los servicios, dotaciones y equipamientos complementarios del parque de viviendas, ha sido elaborado para dar respuesta a los objetivos fijados en las citadas Directrices.

Se trata así de un Plan de carácter inminentemente social, mediante el reconocimiento de colectivos que ostentan la condición de preferente protección, a efectos de acceder a una vivienda. En este sentido, se otorga una mayor atención económica a las familias cuyos ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM así como a otros colectivos vulnerables que son enumerados en el apartado 2 del artículo 7 de este Decreto.

Junto a estos colectivos de especial atención, el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 refuerza en la línea de lo ya anticipado por el Decreto 185/2008, de 29 de julio, que modificó el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, las actuaciones dedicadas a la Juventud Canaria, a través del establecimiento de ayudas adicionales para la adquisición o el alquiler de viviendas protegidas destinadas a los jóvenes con edades que no superen los 35 años.

En esta línea se articula también el denominado Programa "Bolsa de Vivienda Joven", gestionado íntegramente con recursos de la Comunidad Autónoma de Canarias, y que comprende todo un entramado de prestaciones y ayudas destinadas a facilitar el acceso de este colectivo a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, introduciéndose, además, como aspectos novedosos, entre otros, la subvención a los propietarios para fomentar la puesta en arrendamiento de viviendas libres que se hallen desocupadas, así como la posibilidad de pactar en los contratos de arrendamientos un derecho de opción a compra a favor del joven arrendador, en el que se descuenta del precio final de adquisición, parte de las cantidades abonadas en concepto de rentas de alquiler.

Igualmente, el nuevo Plan continúa potenciando las ayudas para el fomento de la puesta en alquiler de las viviendas libres desocupadas a través del Programa "Bolsa de Vivienda Vacía", línea de actuación que también se financia con recursos propios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El derecho de opción de compra se introduce también como medida para fomentar el alquiler de viviendas, en orden a facilitar el paso tanto en viviendas protegidas como en viviendas libres de una vivienda en alquiler a propiedad. Asimismo, el alquiler también se sigue potenciando, a través del establecimiento de diversas ayudas dirigidas a los promotores que construyan viviendas para destinarlas al arrendamiento, cuyas cuantías se determinan en función de que la vinculación al régimen sea de 10 ó 25 años, como a los propios inquilinos.

Igualmente, se continúa fomentando la promoción de viviendas de nueva construcción mediante las diversas medidas de financiación que, a favor del promotor, contempla el Plan, ya sea para destinarlas al alquiler, a la venta o al uso propio.

Paralelamente a esta actuación se contemplan las ayudas a los adquirentes de estas viviendas, que se ven reforzadas cuando de primer acceso a la propiedad de una vivienda se trata.

La rehabilitación de viviendas y edificios existentes se impulsa a través de las ayudas a la rehabilitación que inciden a favor, tanto de los promotores de las actuaciones como de los propietarios o Comunidad de propietarios de los inmuebles objeto de rehabilitación.
También en materia de rehabilitación se configuran como líneas prioritarias las actuaciones que, de forma integral, inciden en los centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y en los municipios rurales, actuaciones en las que cobra especial significado la participación de los Ayuntamientos.

La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios, se articula como otro de los ejes básicos del nuevo Plan, contemplándose subvenciones para aquellas actuaciones orientadas a la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad de los edificios.

Por otra parte, ante la insuficiencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas se mantienen las ayudas destinadas a los adquirentes de suelo cuyo destino sea la construcción de viviendas protegidas, así como la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción, al tiempo que se sigue abundando en la adquisición de suelo para la formación de un patrimonio público.

Todas estas actuaciones se articulan en el presente Decreto en 178 artículos, repartidos en doce capítulos, cada uno de los cuales, salvo el primero dedicado a las disposiciones de carácter general, aborda las líneas de actuación que en materia de vivienda gozarán de protección pública en los próximos cuatro años, las medidas de financiación, los requisitos para su obtención y el procedimiento para su declaración o calificación, así como para la obtención de ayudas.

Asimismo, el Decreto cuenta con dieciocho disposiciones adicionales de diverso contenido entre las que, por su carácter novedoso, cabe destacar la figura de la dación en pago; ocho disposiciones transitorias de las que, la primera contiene un amplio abanico de medidas articuladas de forma específica para hacer frente a la situación de recesión económica y que van dirigidas tanto a los demandantes de vivienda como a los agentes que intervienen en el proceso constructivo.

Finalmente, este Decreto cuenta con una disposición derogatoria y una disposición final.

Aprobado por el Gobierno el Plan de la Vivienda de Canarias 2009-2012, en su sesión del día 20 de octubre de 2009, se hace necesario ahora aprobar el Decreto por el que se regulan sus actuaciones a fin de dotar a aquél del instrumento jurídico necesario para su aplicación.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta de la Consejera de Bienestar Social, Juventud y Vivienda y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el 20 de octubre de 2009,

D I S P O N G O:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Decreto y actuaciones del Plan

1. Constituye el objeto de esta disposición regular las actuaciones que integran el Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

2. El Plan de Vivienda de Canarias abarca, tanto las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias financiadas exclusivamente con cargo a sus presupuestos, como las actuaciones que, previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, sean incluidas en el correspondiente convenio de colaboración, formalizado con el Ministerio de Vivienda en los términos establecidos en el artículo 16 del citado Real Decreto y en cuya financiación también tiene participación, según los casos, la Administración autonómica.

3. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, la gestión y ejecución del Plan.

4. Son actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se den los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto y, en su caso, en el Real Decreto 2.066/2008, las siguientes:

a) La promoción privada de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, que comprende:

- Promoción de viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación que se destinen al alquiler, a la venta o al uso propio.

- Promoción privada de alojamientos colectivos.

b) La promoción pública de viviendas de nueva construcción, que abarca:

- Promoción pública de viviendas en régimen de alquiler.

- Promoción pública de alojamientos colectivos.

c) La adquisición de viviendas de promoción privada y dentro de ésta:
- Adquisición de viviendas de nueva construcción para venta.

d) La adquisición de vivienda usada.

e) La autoconstrucción de vivienda.

f) El alquiler de viviendas, que abarca:

- Alquiler de vivienda libre.

- Alquiler de vivienda protegida de promoción privada.

- Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública.

g) La rehabilitación, reposición y eficiencia energética en sus diferentes modalidades que son:

- Rehabilitación Integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

- Renovación de Áreas Urbanas, incluida la erradicación del chabolismo.

- Rehabilitación y eficiencia energética de edificios y viviendas.

- Rehabilitación de viviendas en el medio rural.

- Rehabilitación del parque público de viviendas.

h) Las actuaciones que integran el Programa de Vivienda Joven para la Juventud Canaria que son:

- Adquisición, promoción para uso propio y autoconstrucción de viviendas protegidas, así como la adquisición de vivienda usada.

- Las prestaciones y medidas económicas que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven, que son:

- El servicio de alquiler de vivienda.

- El servicio de alquiler de vivienda con opción a compra.

- El servicio de compraventa de vivienda.

- El servicio de la hipoteca Joven Canaria.

- Ayuda al alquiler destinada a los jóvenes canarios.

- Subvención para la adquisición o autoconstrucción de vivienda financiada mediante hipoteca joven.

- Subvención para la rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento.

- Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas.

i) Las actuaciones que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Vacía, que son:

- Alquiler de vivienda.

- Alquiler con opción a compra.

- Puesta en arrendamiento de viviendas.

- Rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento.

j) Las siguientes en materia de suelo:

- Adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida.

- Promoción y fomento de suelo para la construcción de viviendas en régimen especial destinadas a venta, alquiler, autoconstrucción o para uso propio.

- Patrimonio público del suelo.

k) Las actuaciones encaminadas a la divulgación, información y gestión del Plan.

Artículo 2. Programación y financiación de las actuaciones del Plan

1. La Comunidad Autónoma de Canarias financiará total o parcialmente, según los casos, con cargo a sus presupuestos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias, las actuaciones en materia de vivienda y suelo enumeradas en el apartado cuarto del artículo anterior en la forma, cuantía y con las condiciones que en cada caso se establezcan en este Decreto y de acuerdo con la programación que figura como anexo del Plan.

2. Asimismo, la Comunidad Autónoma de Canarias gestionará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre, los recursos económicos que contemplados en el correspondiente convenio de colaboración, destine la Administración del Estado para la ejecución del Plan.

Artículo 3. Medidas para la financiación del Plan

1. Las actuaciones enumeradas en el apartado 4 del artículo 1, una vez sean declaradas protegidas, podrán ser objeto de las siguientes medidas:

A. Préstamos convenidos que, con las características generales que establece el artículo 12 del Real Decreto 2066/2008, y particulares que se fijan para cada tipo de actuación, sean concedidos por las entidades de crédito a los promotores de las actuaciones y adquirentes de viviendas, de acuerdo con lo que se establezca en los convenios de colaboración que aquéllas suscriban con el Ministerio de Vivienda al amparo del citado artículo 12.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Comunidad Autónoma de Canarias podrá convenir con las entidades financieras en los términos del artículo 23 de este Decreto, con el fin de garantizar condiciones más beneficiosas en la concesión de préstamos hipotecarios destinados a financiar sus actuaciones propias.

B. Ayudas financieras o económicas, en las siguientes modalidades:

a) Subsidios de préstamos convenidos, destinados a facilitar el pago del préstamo hipotecario y sus intereses y que se concederán de acuerdo con las condiciones generales del artículo 14 del Real Decreto 2066/2008 y con las que, en su caso, se establezcan de forma específica para cada tipo de actuación. Su concesión requerirá el reconocimiento previo de este derecho por parte del Instituto Canario de la Vivienda así como, la conformidad del Ministerio de Vivienda.

La subsidiación será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo o, en su caso, de la subrogación en éste.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

b) Subvenciones, en sus diferentes modalidades financiadas, según los casos, con cargo a los presupuestos autonómicos y estatales.

Las subvenciones previstas para financiar el Plan de Vivienda de Canarias se regirán, además de por lo dispuesto en este Decreto, por lo previsto en la Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Publica Canaria, en el Decreto 36/2009, de 31 de marzo, por el que se establece el régimen general de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como por los preceptos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, en cuanto constituyan legislación básica.

- A los efectos de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 36/2009, de 31 de marzo, y en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, el Plan de Vivienda de Canarias tendrá la consideración de Plan estratégico de subvenciones y serán otorgadas, salvo las concedidas en materia de rehabilitación de viviendas en el medio rural, por el procedimiento de concesión directa, regulado en los artículos 22.2 y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, constituyendo este Decreto la norma especial reguladora de las mismas.

- Estas subvenciones serán gestionadas, tramitadas y resueltas por el Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con las normas procedimentales y de competencia previstas en este Decreto, aun en los casos en los que las mismas sean financiadas con recursos procedentes de la Administración del Estado.

- En todo caso será requisito general para acceder a las subvenciones que de acuerdo a este Decreto se otorguen con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, que el solicitante haya residido en Canarias con una antelación de al menos 5 años a la fecha de presentación de la correspondiente solicitud, salvo en el caso de emigrantes retornados o cuando se acredite haber residido en Canarias de forma interrumpida durante al menos 15 años.

A los efectos previstos en este Decreto se entenderá por emigrante retornado los ciudadanos a los que se refiere el artículo 4.2 del Estatuto de Autonomía de Canarias que fijen su residencia en esta Comunidad.

c) Ayuda directa a la entrada. Consistente en el abono, mediante un pago único, de una cantidad fija en euros, determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante y que tiene por objeto facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, del precio de venta o adjudicación de una vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo en los casos de promotor para uso propio.

2. En todo caso, la suma de las ayudas financieras o económicas así como las que pudiesen ser otorgadas por otras Administraciones u organismos públicos, estatales o internacionales, en ningún caso podrá superar el importe total del precio, coste o presupuesto protegido de la actuación objeto de financiación.

3. El reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan en función del tipo de actuación protegida quedará en todo caso condicionado a las disponibilidades presupuestarias, conforme a los límites derivados del marco financiero del Plan de Vivienda de Canarias, y a lo que, en su caso, se disponga en el convenio entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ministerio de Vivienda.

Artículo 4. Solicitud de calificación o declaración de actuación protegida y de obtención de medidas de financiación

1. Con carácter general y sin perjuicio de lo que de forma específica se establece en este Decreto para cada tipo de actuación, para acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias será preciso que por parte del interesado se formule solicitud de declaración o de calificación de actuación protegible o, en su caso, de visado del correspondiente contrato, en los supuestos previstos en este Decreto, así como solicitud de otorgamiento de las ayudas inherentes a tal declaración o calificación.

A tales efectos, el Instituto Canario de la Vivienda pondrá a disposición de los interesados, en sus dependencias y a través de su página web los modelos de solicitud que se prevean para cada actuación.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias.

2. La solicitud se presentará en cualquiera de los Registros del Instituto Canario de la Vivienda, de los Cabildos Insulares o en alguno de los lugares a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Además de la documentación que se relacione en la resolución del Director a la que se refiere el apartado primero del presente artículo, la Administración podrá requerir al solicitante para que aporte cualquier documento necesario para determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos para proceder a la calificación o declaración de actuación protegida y por consiguiente al reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que procedan.

Artículo 5. Declaración o calificación de actuación protegida y reconocimiento del derecho a la obtención de las ayudas financieras

1. Verificado por parte del Instituto Canario de la Vivienda el cumplimiento de los requisitos generales y específicos exigidos para cada tipo de actuación, se procederá, en su caso, a dictar la correspondiente resolución de calificación o declaración de actuación protegible.
En el supuesto de que en la regulación específica de una actuación protegida se requiera el visado de un contrato, éste se llevará a cabo mediante diligencia del Instituto Canario de la Vivienda. El visado del contrato supondrá la declaración o calificación como protegida de la correspondiente actuación.

2. La resolución de calificación o declaración provisional así como del reconocimiento del derecho a la obtención de las ayudas que en cada caso correspondan, o bien la práctica del visado del contrato, habrá de dictarse y notificarse en el plazo de 6 meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

Transcurridos los plazos indicados sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución se producirán los siguientes efectos:

- Se entenderá estimada la solicitud de calificación o declaración de actuación protegida, así como el visado del contrato.

- Se entenderá desestimada la solicitud de otorgamiento de financiación.

3. Salvo en los supuestos de colectivos con derecho a protección preferente a los que se refiere el artículo 7.2 de este Decreto y las solicitudes que se deduzcan para la rehabilitación de viviendas en el medio rural, las solicitudes de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones que integran el Plan de Vivienda de Canarias se resolverán por orden de presentación hasta el límite del crédito presupuestario previsto para la correspondiente actuación, conforme al marco financiero del Plan de Vivienda de Canarias y a lo que, en su caso, se disponga en el correspondiente convenio entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ministerio de Vivienda.

4. En las resoluciones en las que se proceda a la declaración o calificación como protegidas de las actuaciones de promoción de viviendas de nueva construcción, autoconstrucción colectiva de viviendas, urbanización de suelo y promoción y fomento de suelo para

viviendas protegidas, rehabilitación de áreas y de centros históricos, rehabilitación aislada de edificios y áreas de renovación urbana, se consignará expresamente la obligación del promotor de las obras de incluir, en la forma que se determine mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, el logotipo del Plan de Vivienda de Canarias así como el de las Administraciones, que en su caso, participen en la financiación de la actuación.

Esta misma obligación regirá respecto a toda información que se difunda en relación con las citadas actuaciones así como en los correspondientes carteles exteriores descriptivos de las obras, y en el caso de establecimiento de ventanillas únicas de vivienda y suelo.

Artículo 6. Órganos competentes para dictar las resoluciones de declaración o calificación de actuación protegida y para el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación

1. Corresponde al Director del Instituto Canario de la Vivienda otorgar la calificación o declaración de actuación protegida, así como, cuando proceda, el reconocimiento del derecho a acceder al préstamo convenido.

2. Por su parte, corresponde a la Presidencia del citado Organismo reconocer el derecho a acceder a las demás medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.

Artículo 7. Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a las que se refiere el artículo 3 de este Decreto, las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que cumplan los requisitos generales establecidos en el artículo 8, o, en su caso, específicos en los supuestos previstos en el artículo 9

2. A efectos de la obtención de las ayudas a las que se refiere este Decreto, son beneficiarios con derecho a protección preferente los siguientes colectivos, definidos por la legislación específica que, en cada caso, resulte de aplicación:

a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), cuando se trate de acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador cuando el acceso lo sea en propiedad.

b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c) Jóvenes, de hasta 35 años.

d) Personas mayores de 65 años.

e) Mujeres víctimas de la violencia de género.

f) Personas afectadas por situaciones catastróficas.

g) Familias numerosas.

h) Familias monoparentales con hijos.

i) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

j) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

k) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

l) Personas que por hallarse en grave situación personal, económica o social demanden una inmediata intervención pública a fin de proporcionar una vivienda.

m) Víctimas del terrorismo.

n) Personas afectadas por situaciones de carácter excepcional y de interés público, que conlleven medidas tales como la demolición o inutilización de viviendas y el realojo de sus ocupantes u otras de análoga naturaleza.

3. No podrán acogerse a las medidas de financiación previstas en este Decreto quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para ostentar la condición de beneficiario.

4. Los beneficiarios de las subvenciones previstas en este Decreto vendrán obligados al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

5. La acreditación de las obligaciones del beneficiario recogidas en el artículo 14.1.e) de la referida Ley, podrá sustituirse por una declaración responsable en aquellos supuestos en los que, de conformidad lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del artículo 24 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones, la cuantía a otorgar a cada beneficiario no supere el importe de 7.000 euros o cuando el destinatario de la subvención sea otra Administración Pública.

Artículo 8. Requisitos generales para acceder a la financiación previstas para los adquirentes de viviendas protegidas

1. Con carácter general los solicitantes de financiación y los miembros de su unidad familiar han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Hallarse inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias en los términos del artículo 18 de esta disposición y en la normativa reguladora del mismo.

b) Haber obtenido la previa calificación, declaración o en su caso visado de actuación protegida.

c) Que la vivienda objeto de actuación se destine a domicilio habitual y permanente, ya sea de su propietario, adjudicatario, adquirente, arrendatario, promotor o autoconstructor.

d) Contar con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para acceder a los préstamos convenidos.

e) Contar con ingresos familiares sin ponderar de, al menos, 1,5 veces el IPREM para los supuestos de adquisición de una vivienda protegida.

f) Tener en cada caso la condición de residente en alguno de los municipios canarios en los términos exigidos en este Decreto.

g) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de Planes estatales o autonómicos de Vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

A estos efectos, se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo su derecho a las mismas.

2. Quedan exentos del cumplimiento del requisito previsto en la letra a) del apartado anterior, los demandantes de vivienda a los que se refiere el apartado 4 del artículo 40 del Real Decreto 2066/20008. Si bien, en este caso, será necesario la cancelación del préstamo convenido.

Asimismo, tampoco será exigible este requisito cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar y tenga por objeto adquirir una vivienda con la superficie adecuada a las nuevas necesidades sobrevenidas.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar.

d) Cuando se dé el supuesto de no disposición del derecho de uso y disfrute de la vivienda, por causas no imputables a los interesados o cuando el valor de la vivienda o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto

sobre Trasmisiones Patrimoniales, no exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretenda adquirir.

Este porcentaje se verá incrementado en un 60% en los supuestos previstos en las letras d), e), g), h), i), j) y m) del apartado 2 del artículo 7 de este Decreto.

e) Cuando se produzca la pérdida de la titularidad de la vivienda por causas ajenas a la voluntad del solicitante.

f) Cuando se produzca la extinción del condominio por disolución del vínculo matrimonial o de la pareja de hecho constituida al amparo de la Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las Parejas de Hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias.

En estos casos, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

Artículo 9. Requisitos específicos

Se regirán por las condiciones y requisitos específicos que para cada tipo de actuación se señalan en este Decreto, los siguientes grupos de demandantes de vivienda:

a) Los adquirentes de primera vivienda en propiedad.

b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Decreto.

c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

e) Los solicitantes de las ayudas incluidas en el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía.

f) Los solicitantes de ayudas a la autoconstrucción.

Artículo 10. Requisitos para el primer acceso a la vivienda en propiedad

1. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad los adquirentes que cumplan, además de los requisitos previstos en el artículo 8, los siguientes:

a) Contar con unos ingresos familiares ponderados que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

b) No haber tenido nunca una vivienda en propiedad o haber sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados.

No obstante lo anterior, se entenderá que se da este requisito en aquellos casos en los que el adquirente sea titular de pleno dominio o en nuda propiedad de una porción indivisa de una vivienda adquirida por sucesión mortis causa.

c) Que el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, podrán acogerse a las ayudas financieras previstas para el primer acceso en propiedad las personas que, habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), i) y m) del apartado 2 del artículo 7 de este Decreto. En estos casos se podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Artículo 11. Ingresos familiares y unidad familiar

1. A los efectos del presente Decreto se entiende por ingresos familiares el montante de ingresos que, referidos a la unidad familiar, definida esta última de acuerdo con lo dispuesto en las norma reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se ha de tomar como referencia para determinar el derecho a acceder a las diferentes ayudas de este Decreto y así como para la determinación de la cuantía de las mismas.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, también se considerarán unidad familiar las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar y las parejas de hecho a las

que se refiere el artículo 1 de la Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las Parejas de Hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto para la rehabilitación aislada de edificios, la determinación de los ingresos se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los letras a) y b) del apartado 1 del artículo 4 del Real Decreto 2.066/2008, aplicándose posteriormente, al número de veces del IPREM resultante, los siguientes coeficientes de ponderación, establecidos en función del número de miembros de la unidad familiar, de la existencia de personas con discapacidad y de la condición ultraperiférica de la Comunidad Autónoma de Canarias:

Nº Miembros Unidad Familiar	Coeficiente de ponderación
1	0,83
2	0,81
3	0,78
4	0,74
5 ó más	0,70

En el caso de que en la unidad familiar existan personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación.

3. La solicitud de las ayudas financieras incluidas en el Plan de Vivienda de Canarias habilitará al Instituto Canario de la Vivienda para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Artículo 12. Módulo Básico de la Comunidad Autónoma de Canarias

Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Sexta de este Decreto, el módulo básico, definido de conformidad con el apartado 1 del artículo 9 del Real Decreto 2066/2008, será con carácter general en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de insularidad ultraperiférica, un 10% superior al estatal, vigente en cada momento.

Artículo 13. Precios máximos

1. Los precios máximos iniciales de venta y de referencia para arrendamiento de las viviendas protegidas para cada uno de los ámbitos territoriales que se determinen en esta

Comunidad Autónoma, serán los que se establecen en este Decreto para cada tipo de actuación protegible.

2. Los precios máximos vienen referidos a la superficie útil total de la vivienda e incluirán el de un garaje o anejo y el de un trastero, si los hubiera, cuya superficie se computará de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 10 del Real Decreto 2.066/2008.

3. Dichos precios máximos deberán asimismo figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez se haya obtenido el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, aun cuando el mismo no se hubiera formalizado, salvo cuando la modificación obedezca a alteraciones sobrevenidas de las superficies computables de la vivienda y sus anejos, y se hallen dentro de los máximos establecidos o cuando la vivienda no se vendiera o arrendara en el plazo máximo de 1 año desde el otorgamiento de la calificación definitiva. En este último caso, el precio total máximo hasta que dicho arrendamiento o venta se produzca será el que corresponda en el momento de la transmisión a una vivienda de similares características y ubicación.

Artículo 14. Superficie útil de las viviendas protegidas

1. A efectos de este Decreto, se entiende por superficie útil de una vivienda:

- El piso de las piezas interiores de la misma.

- El piso de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y cubiertas (terrazas o solanas cubiertas).

- La mitad del piso de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y descubiertas (terraza descubierta, solana descubierta, patio), siendo protegible dentro de esta superficie sólo hasta el equivalente a un 10% de la superficie cubierta de la vivienda.

2. A efectos de este Decreto, se entiende por superficie útil de un anejo, el piso que se encuentre cubierto, y sólo la mitad del que se encuentre descubierto.

3. Para las actuaciones de adquisición de vivienda usada y rehabilitación de vivienda para arrendar en defecto de lo recogido en los apartados anteriores, se entenderá por superficie útil el 85% de la superficie construida.

4. Para poder acogerse a las medidas de financiación previstas en este Decreto, las superficies útiles de las viviendas tendrán que encontrarse entre los siguientes límites de acuerdo al número de sus ocupantes:

Nº ocupantes	Superficie útil mínima (Dto. 117/06, de habitabilidad para Canarias)	Superficie útil máxima (Ordenanza Provisional 9ª para las VPO, autorizada por el RD. 3148/78)
3	40	70
4	45	
5	55	90
6	65	
7	75	
8	85	

5. Se podrá admitir un incremento de hasta un 10% de las superficies si ello resultara imprescindible para la viabilidad de la vivienda.
Asimismo dichas superficies podrán alcanzar hasta 125 m2 en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de familias numerosas o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes.

b) En los supuestos de adquisición de vivienda usada a los que se refiere el capítulo V de este Decreto.

6. Salvo las excepciones establecidas expresamente en este Decreto, independientemente de la superficie útil real de las viviendas, y a efectos de la aplicación de las medidas de financiación se tomarán como referencia las superficies que para las viviendas, trasteros, garajes y anejos establecen los apartados 3 y 4 del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008.

7. La envolvente de una vivienda es el conjunto de paredes, pisos y techos que la separan de otras viviendas, de zonas comunes de la edificación o del exterior.
Son piezas integrantes de una vivienda las que se encuentran en el interior de su envolvente o adosada a ésta por el exterior (balcón, terraza, solana).

Son anejos vinculados las piezas que están material o funcionalmente independizadas de la vivienda pero mantienen vínculos documentales, en proyecto y registralmente, con la vivienda o finca principal.

Artículo 15. Ámbito territorial de precio máximo superior

Sin perjuicio de lo dispuesto de forma específica en la Disposición Adicional Tercera de este Decreto, una vez declarado en la Comunidad Autónoma de Canarias un determinado ámbito territorial como de precio máximo superior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto 2066/2008, se procederá a fijar el precio máximo de venta de las viviendas, dentro de los porcentajes establecidos en dicho precepto.

Artículo 16. Derecho de tanteo y retracto convencional

1. En el caso de las segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas de nueva construcción para ventas declaradas o calificadas como protegidas al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, existirá un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda, durante todo el período de protección de las viviendas.

2. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Instituto Canario de la Vivienda se efectuará conforme a lo previsto en el Capítulo I del Título V de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar estos derechos a favor de terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

3. En el supuesto de subasta de la vivienda protegida para hacer frente al pago de deudas del titular, la autoridad administrativa responsable deberá notificar, al Instituto Canario de la Vivienda, el procedimiento iniciado, identificando al titular y a la vivienda que se pretende subastar, así como la cuantía de la deuda pendiente de pago, y en su caso los intereses devengados, en orden a posibilitar el ejercicio por parte del citado Organismo, del derecho preferente de adquisición.

Asimismo, y para el supuesto de subasta judicial, se estará a lo que disponga la legislación que le resulte de aplicación, ello sin perjuicio de la notificación que, en este caso, deberá practicar el Registro de la Propiedad correspondiente al Instituto Canario de la Vivienda en cumplimiento del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar dichos derechos para sí o a favor de otras Administraciones Públicas, o de las sociedades mercantiles promotoras de las mencionadas viviendas protegidas, participadas íntegramente por dichas Administraciones, con destino a terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

5. El derecho de tanteo y retracto deberá figurar expresamente en la escritura pública de compraventa de las viviendas protegidas e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

6. En el caso de transmisión o disposición de viviendas protegidas realizadas sin la preceptiva autorización administrativa, dicha circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma en la que legalmente proceda.

7. Las viviendas a las que se refiere el apartado primero del presente artículo, adquiridas por el Instituto Canario de la Vivienda en ejercicio del derecho de tanteo y retracto, podrán ser descalificadas como viviendas protegidas de promoción privada y calificadas a continuación, como viviendas de promoción pública, siempre que se cumplan los correspondientes requisitos.

Artículo 17. Duración e inscripción del régimen de protección

1. Salvo las excepciones previstas expresamente en esta disposición las viviendas y alojamientos que se acojan a las medidas de financiación previstas en este Decreto, estarán sujetas a un régimen de protección pública, que excluye la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

2. La duración del régimen de protección que en cada caso corresponda deberá constar en los correspondientes títulos de compraventa o de adjudicación o la declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio e inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo a lo regulado en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008.

3. Dicho régimen legal de protección será, con carácter general y salvo las excepciones expresamente previstas en este Decreto, de treinta años.

Artículo 18. Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias

A partir de su entrada en funcionamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta del Real Decreto 2.066/2008, deberán inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, cuyo régimen se regulará mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda, todas las personas o unidades familiares que opten a la adquisición o adjudicación en primera o ulteriores transmisiones de una vivienda protegida, ya sea de promoción pública o privada, tanto en venta como en alquiler.

Artículo 19. Convenios con otras Administraciones y Empresas Públicas

Para la colaboración en la ejecución del Plan de Vivienda de Canarias, el Instituto Canario de la Vivienda podrá suscribir convenios con el Estado, los Cabildos, los Ayuntamientos canarios o su Federación, con otros entes públicos y con las empresas públicas adscritas a los mismos cuyo objeto social incluya actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 20. Participación de la empresa pública Visocán, S.A. en la gestión y ejecución del Plan

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo anterior, para la ejecución y gestión del Plan, el Instituto Canario de la Vivienda contará, en el marco de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, con la colaboración de la empresa pública Visocán S.A. en su condición de medio propio y servicio técnico.

Artículo 21. Convenios para la realización de actuaciones de rehabilitación y reposición

Asimismo, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través del Instituto Canario de la Vivienda, podrá convenir con la Administración del Estado así como con los Cabildos Insulares y Ayuntamientos, la realización de actuaciones encaminadas a la rehabilitación o reposición de viviendas que estén o hubieran estado calificadas anteriormente como viviendas protegidas y que por el transcurso del tiempo o por circunstancias sobrevenidas de fuerza mayor, deban ser objeto de la citada rehabilitación o reposición.

Artículo 22. Participación de los Ayuntamientos canarios

Igualmente y sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 19 será necesaria, en todo caso, la participación de los Ayuntamientos en los convenios de colaboración que celebre la Comunidad Autónoma de Canarias con el Ministerio de Vivienda cuando su objeto lo constituya la financiación de algunas de las actuaciones protegibles relacionadas en el artículo 17 del Real Decreto 2066/2008.

Artículo 23. Convenios con entidades de crédito u otras entidades o agentes

El Instituto Canario de la Vivienda podrá celebrar convenios, cuya vigencia podrá coincidir, o no, con la duración del Plan de Vivienda de Canarias o con las entidades de crédito públicas y privadas con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados necesarios para la financiación de las actuaciones protegidas previstas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como con otras entidades públicas o privadas, con el fin de facilitar el cumplimiento de las actuaciones previstas en el citado Plan.

Artículo 24. Deber de información

1. Las entidades de crédito que concierten convenios de colaboración para la ejecución del Plan, ya sea con el Ministerio de la Vivienda o con el Instituto Canario de la Vivienda, deberán notificar, en todo caso, a este último organismo, en el plazo máximo de quince días, a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, la formalización de los préstamos convenidos, con o sin subsidiación, concedidos por las mismas, así como el abono de la ayuda estatal directa a la entrada.
Asimismo, las entidades de crédito deberán notificar al Instituto Canario de la Vivienda, en igual forma y plazo, los restantes movimientos de los citados préstamos convenidos.

2. El Instituto Canario de la Vivienda podrá, además, recabar de las entidades de crédito cuanta información considere necesaria para el control y seguimiento de los programas de financiación del Plan de Vivienda de Canarias.

CAPÍTULO II. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN O RESULTANTES DE REHABILITACIÓN

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 25. Actuaciones protegibles

Son actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 en el área de la promoción privada, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, las siguientes:

- La promoción de viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación que se destinen a la venta o al uso propio.

- La promoción de viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación para alquiler o arrendamiento.

- La promoción privada de alojamientos colectivos.

Artículo 26. Destino, ocupación y limitación a la capacidad de disponer

1. Para acogerse a las medidas de financiación previstas en este Capítulo, las viviendas de nueva construcción promovidas o rehabilitadas para uso propio, para alquiler o para venta, deberán destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario o inquilino y ocuparse en el plazo máximo de tres meses a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa, contrato de alquiler o calificación definitiva, en los supuestos de promoción para uso propio.

2. Asimismo, salvo la excepción que contempla el artículo 5.1.b) del Real Decreto 2066/2008, para los supuestos de ejecución judicial del préstamo, las viviendas a las que se refiere el apartado anterior o sus anejos no podrán ser objeto de transmisión intervivos o cesión de uso por cualquier título hasta transcurridos 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, sin la previa autorización por parte del Instituto Canario de la Vivienda, que será otorgada cuando se den los siguientes requisitos:

a) Que la enajenación o cesión se efectúe a favor de demandantes inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

b) Que se proceda a la previa cancelación del préstamo convenido así como al reintegro de las ayudas económicas obtenidas, incrementadas en los correspondientes intereses legales.

3. En los casos a los que se refiere el apartado anterior, el propietario de la vivienda deberá dirigir solicitud de autorización de venta, acompañando la correspondiente escritura pública y la documentación acreditativa de las circunstancias previstas en este artículo, así como de la personalidad del futuro adquirente o cesionario y del cumplimiento por parte de éste de los requisitos para acceder a la vivienda objeto de venta o cesión.

El plazo para dictar y notificar la resolución de autorización de venta o cesión será el de seis meses. Transcurrido el citado plazo sin que la resolución se haya dictado y notificado, se entenderá estimada la solicitud presentada.

4. Una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, la transmisión intervivos o cesión de uso de estas viviendas se regirá por lo dispuesto en los apartados c) y d) del artículo 5.1 del Real Decreto 2066/2008.

5. Las limitaciones a las que se refiere este artículo deberán constar en el correspondiente título de compraventa o en la declaración de obra nueva e inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo regulado en el artículo 7 del Real Decreto 2.066/2008.

Artículo 27. Regímenes

1. La calificación como protegidas de las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación cuyo destino sea la venta o el uso propio, se realizará, según sean los ingresos de los adquirentes y el precio máximo de venta de las mismas, en alguno de los siguientes regímenes:

a) Régimen especial: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil computable de estas viviendas, a efectos de financiación, será de 1,30 veces el Módulo Básico Canario.

b) Régimen general básico: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM. El precio máximo de venta, por

metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación en estos casos, será de 1,60 veces el Módulo Básico Canario.

c) Régimen general medio: se trata de viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, es de 1,80 veces el Módulo Básico Canario.

En los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C, los precios máximos de venta se aumentarán en un 3% para los regímenes especial y general básico y en un 5% para el régimen general de renta media y para la adquisición de vivienda usada.

2. Por su parte, la calificación como protegidas de las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación cuyo destino sea el arrendamiento, se realizará, según sean los ingresos de los inquilinos y el precio máximo de referencia de las mismas, en alguno de los siguientes regímenes:

a) Régimen especial: cuando se trate de viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. En estos casos, el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el Módulo Básico Canario.

b) Régimen general de renta básica: cuando las viviendas vayan destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será en este caso de 1,60 veces el Módulo Básico Canario

c) Régimen general de renta media: viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,80 veces el Módulo Básico Canario.

3. Las viviendas entregadas mediante documento público por el promotor al propietario del suelo donde se edifiquen, en dación de pago por la compra del mismo, podrán en su caso quedar exceptuadas de la calificación como viviendas protegidas, al no precisar de financiación cualificada para su adquisición.

Sección 2ª. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas a la venta o al uso propio

Artículo 28. Precios máximos de venta

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas a la venta o al uso propio, consignados en el apartado 1 del artículo anterior serán incrementados en el porcentaje que corresponda, en aquellos casos en los que las viviendas se ubiquen en un ámbito territorial que haya sido declarado de precio máximo superior.

2. El precio máximo de venta vendrá referido a la superficie útil total de la vivienda y podrá incluir el de un garaje, o anejo destinado al almacenamiento o depósito de los útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural y el de un trastero.

En estos casos la superficie útil a computar será, como máximo, de 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, y de 8 metros cuadrados para los trasteros, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

3. Cuando se trate de viviendas que por contar con una superficie útil no superior a 45 m2 se compute, a efectos de financiación, la superficie adicional del 30% de acuerdo con lo previsto en el apartado 4 del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, el precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. En el supuesto de promotores para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de un promotor individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el artículo anterior.

5. Los precios máximos de venta podrán ser modificados de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de este Decreto.

6. El precio máximo será de aplicación mientras esté vigente el régimen de protección, debiendo figurar en la calificación provisional, sin que el mismo puedan alterarse ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, el préstamo convenido al que se refiere el artículo siguiente, aun cuando éste no se hubiera formalizado, salvo que:

a) Se produzcan alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidos en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Decreto.

b) Cuando la vivienda no se vendiera ni arrendara en el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la calificación definitiva, en cuyo caso, el precio total máximo hasta que dicha venta o arrendamiento se produzca será el que corresponda en el momento de la transmisión a una vivienda de similares características y ubicación.

Artículo 29. Medidas de financiación

1. Los promotores de las viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación para venta o uso propio, podrán acceder, de acuerdo al procedimiento establecido en la sección 4ª de este Capítulo, a los préstamos convenidos regulados en el artículo 33 del Real Decreto 2066/2008.

2. El período de carencia máximo de cuatro años previsto para el pago de intereses de estos préstamos podrá ampliarse, previa autorización por parte del Instituto Canario de la Vivienda, hasta un máximo de diez años cuando medien circunstancias que a juicio de este Organismo así lo justifique. En este caso, la finalización del período de carencia será independiente de la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva de la actuación protegida.

La denegación de la ampliación del período de carencia vendrá motivada con expresa referencia a los motivos que la sustentan.

El prestatario deberá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda la ampliación del período de carencia con tres meses de antelación al vencimiento del mismo.

El acuerdo de ampliación, previa conformidad de la entidad prestamista, deberá dictarse y notificarse con un mes de antelación al vencimiento del plazo de carencia. Transcurrido el citado plazo la solicitud de ampliación se entenderá estimada.

3. En ningún caso serán objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.

Artículo 30. Recalificación del régimen

1. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la obtención de la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

2. La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Sección 3ª. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas al arrendamiento

Artículo 31. Promoción de viviendas de nueva construcción para arrendamiento edificadas en suelo sobre los que se haya cedido el derecho a superficie

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento de nueva construcción podrán ser edificadas sobre un derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, siempre que el plazo de la cesión sea de al menos cincuenta años, e incluya el derecho a edificar el subsuelo.

Artículo 32. Precios máximos de referencia y de renta

1. La renta máxima anual por metro cuadrado útil de las viviendas a las que se refiere esta sección, que en todo caso deberá consignarse en la calificación provisional, será de 5,5% o

4,5%, del precio máximo legal de referencia vigente al momento del contrato de arrendamiento de la vivienda según se trate, respectivamente, de viviendas en arrendamiento a 10 o a 25 años.

La renta que se fije deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante IPC).

Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

2. Para la determinación del precio máximo de referencia se estará a las reglas establecidas en los apartados 1, 2, 3, 5, y 6 del artículo 28 de este Decreto.

3. La renta anual máxima inicial de las viviendas que estando calificadas en régimen de venta, puedan cederse en arrendamiento, será para las de régimen especial el 5% del precio al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, y para las de régimen general básico y medio, el 7% del citado precio de venta.

Artículo 33. Duración mínima del régimen de arrendamiento y derecho de opción de compra

1. Las viviendas a las que se refiere esta sección quedarán vinculadas al régimen de arrendamiento por un período de 10 ó 25 años, contados desde su calificación definitiva, de acuerdo con las condiciones que para cada supuesto se establecen en esta sección.

2. Cuando se trate de viviendas protegidas para arrendamiento por un plazo de 10 años, se podrá concertar un contrato de arrendamiento con opción de compra.

- El precio de adquisición en estos casos será como máximo de 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, como mínimo el 30% por ciento de la suma de los alquileres satisfechos.

- En estos casos el arrendatario adquirente podrá acogerse a las ayudas reguladas para la adquisición de viviendas usadas en el artículo 54 de este Decreto en el momento en que se ejerza la opción de compra.

3. Las cuantías máximas de las rentas establecidas en este Decreto no incluyen la tributación indirecta que en su caso recaiga sobre las mismas.

Artículo 34. Precios máximos de venta

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta.

2. Asimismo, transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma.

Este precio máximo de venta podrá actualizarse anualmente en función del IPC, cuando el arrendamiento haya de prolongarse más allá de los 10 años por aplicación de la legislación en materia de arrendamientos urbanos.

Artículo 35. Medidas de financiación para los promotores de viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación para arrendamiento

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas para arrendamiento a 25 años, podrán obtener las siguientes ayudas:

A) Préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 1 del artículo 27 del Real Decreto 2066/2008.

El período de carencia máximo de cuatro años previsto para el pago de intereses de estos préstamos podrá ampliarse, previa autorización por parte del Instituto Canario de la Vivienda, hasta un máximo de diez años cuando medien circunstancias que a juicio de este Organismo así lo justifique. En este caso, la finalización del período de carencia será

independiente de la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva de la actuación protegida.

La denegación de la ampliación del período de carencia vendrá motivada con expresa referencia a los motivos que la sustentan.

El prestatario deberá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda la ampliación del período de carencia con tres meses de antelación al vencimiento del mismo.

El acuerdo de ampliación, previa conformidad de la entidad prestamista, deberá dictarse y notificarse con un mes de antelación al vencimiento del plazo de carencia. Transcurrido el citado plazo la solicitud de ampliación se entenderá estimada.

B) Subsidiación de los préstamos convenidos en los términos del apartado 2 del artículo 27 del Real Decreto 2066/2008, que se extenderá a toda la vida del préstamo.

C) Subvención con cargo a los presupuestos estatales en las cuantías y supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 27 del Real Decreto 2066/2008.

A propuesta del Instituto Canario de la Vivienda, el Ministerio de Vivienda se podrá autorizar la percepción, por los promotores de forma anticipada, de hasta el 50% del importe de esta subvención previa certificación del inicio de las obras.

Asimismo dicho anticipo podrá versar sobre la totalidad del importe de la subvención cuando el promotor suscriba compromiso de reducir la renta a percibir durante los 5 primeros años en un 1% respecto a la establecida con carácter general.

Dicho anticipo habrá de quedar en todo caso avalado o garantizado para cualquier medio admisible en derecho frente a posibles incumplimientos de las condiciones exigidas para la obtención de la subvención.

2. Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas para arrendamiento a 10 años podrán obtener las siguientes ayudas:

A) Préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 1 del artículo 28 del Real Decreto 2066/2008, resultando aplicable igualmente lo dispuesto en el apartado 1.A) de este artículo respecto a la ampliación del período de carencia de estos préstamos.

B) Subsidiación de los préstamos convenidos en los términos del apartado 2 del artículo 28 del Real Decreto 2.066/2008, que se extenderá a toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia, sin exceder de 10 años en el período de amortización

C) Subvención con cargo a los presupuestos estatales en las cuantías y supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 28 del Real Decreto. 2.066/2008, cuyo importe será igualmente anticipable según lo previsto en el apartado 1.C) de este artículo.

Artículo 36. Gestión de las viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas al arrendamiento

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Decreto.

2. Asimismo, los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

- Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda.

3. El titular de la promoción deberá acompañar a la solicitud de enajenación la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, prevista en el artículo 4.1 de este Decreto.

- Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas

máximas establecidos en este Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este artículo podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

4. Una vez formalizada la enajenación la entidad adquirente deberá presentar, ante el Instituto Canario de la Vivienda y en el plazo de un mes a partir de la inscripción registral, copia de la escritura pública de compraventa, al objeto de que el citado Organismo proceda a diligenciar, en la correspondiente calificación, la subrogación en la titularidad de la promoción.

A efectos de garantizar el cumplimiento de dicha obligación, el Registro de la Propiedad remitirá, de acuerdo con la legislación aplicable, al Instituto Canario de la Vivienda certificación literal del asiento de la inscripción. Igualmente dicha certificación podrá expedirse, previa solicitud cursada por el citado Instituto.

Artículo 37. Recalificación del régimen

La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Sección 4ª. Procedimiento para la declaración o calificación de actuación protegida y para el acceso a las medidas de financiación

Artículo 38. Solicitud y resolución de declaración o calificación provisional de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la actuación protegida consistente en la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para venta o uso propio, o para arrendamiento, será preciso que el promotor solicite simultáneamente, la declaración o calificación provisional de actuación protegida y del reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.

2. Junto con la solicitud se deberá acompañar la documentación que se especifique en la resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, y en todo caso la licencia municipal de obras.

3. Presentada la solicitud de declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan, se procederá a la calificación o declaración provisional de actuación protegida, así como, en su caso, al reconocimiento del derecho a acceder a las correspondientes medidas de financiación.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados precedentes, con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras, el promotor podrá presentar en el Instituto Canario de la Vivienda, al menos, el proyecto básico de la promoción, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, al objeto de que el citado Organismo, en el plazo máximo de tres meses, previo informe favorable de sus servicios técnicos de que el proyecto presentado reúne las condiciones técnicas exigibles y, atendiendo al número de objetivos programados, otorgue una calificación previa a la provisional.

Transcurrido el citado plazo sin que se haya concedido dicha calificación previa a la provisional, se entenderá que el proyecto reúne las condiciones técnicas adecuadas para, sin perjuicio del citado número de objetivos, obtener el posterior otorgamiento de la calificación provisional.

En este caso, el promotor deberá presentar solicitud de declaración o calificación provisional de actuación protegida en el plazo de un año a partir de la fecha del otorgamiento de la calificación previa. El incumplimiento de esta condición por parte del promotor dará lugar a que se tenga por desistido de su solicitud así como, al reintegro de las ayudas, en su caso, percibidas.

5. El promotor vendrá obligado a finalizar la construcción en el plazo de 36 meses a partir del otorgamiento de la calificación provisional. No obstante, siempre que se den causas debidamente justificadas y previa petición cursada por aquél, con una antelación mínima de un mes a la expiración del citado plazo, el Instituto Canario de la Vivienda podrá otorgar una prórroga o ampliación del mismo de hasta 12 meses.

Artículo 39. Resolución de calificación o declaración definitiva de actuación protegible

1. Finalizada la construcción de las viviendas dentro de los plazos establecidos, y cumplidos los requisitos previstos para ello, se procederá a la concesión de la calificación o declaración definitiva de actuación protegida, previa inspección de las obras realizadas por los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable así como la adecuación de la obra al proyecto de ejecución.

2. La no obtención de la calificación definitiva conllevará la pérdida de la financiación cualificada reconocida, el reintegro de las cantidades abonadas en concepto de ayudas y subvenciones incrementadas con los intereses legales desde su percepción, así como la cancelación del préstamo convenido concedido.
En el supuesto de que no se obtenga la calificación definitiva, el Instituto Canario de la Vivienda pondrá dicha circunstancia en conocimiento de la entidad financiera con la que se haya formalizado el préstamo convenido y del Ministerio de la Vivienda.

Sección 5ª. Promoción privada de alojamientos colectivos

Artículo 40. Disposiciones generales

1. Serán susceptibles de las ayudas previstas en el artículo siguiente, la promoción privada de alojamientos colectivos destinados a albergar temporalmente a personas con derecho a protección preferente a las que se refieren los apartados a), c), d), e), f), i), j), k), l) m) y n) del artículo 7.2 de este Decreto.

También podrán promoverse alojamientos protegidos para otros colectivos específicos destinados a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, investigadores y científicos.

2. Los ocupantes de estos alojamientos podrán contar con otra vivienda en los supuestos enumerados en los apartados e), f), m) y n) del artículo 7.2 de este Decreto. Asimismo en los casos a los que se refieren los apartados a), c), i) y j) del citado artículo, se podrá contar con otra vivienda en una isla diferente, siempre que concurran circunstancias de movilidad laboral debidamente justificadas que hagan necesario el traslado.

3. Los alojamientos colectivos de promoción privada deberán reunir en todo caso los siguientes requisitos:

a) Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

b) Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

c) La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

d) A efectos de financiación, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

e) A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje que estén vinculadas a los alojamientos según la normativa municipal. La superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general de renta básica, en el caso de los colectivos específicos.

f) El número de alojamientos colectivos, en cada promoción, será como mínimo de 8.

4. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento, quedando vinculados a este destino durante todo el período de duración del régimen de protección.

5. Los contratos de arrendamiento se concertarán por un plazo de 5 años prorrogables por el mismo período.

6. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o las que correspondan a las viviendas de régimen general de renta básica, cuando se destinen a otros colectivos. Se computará un máximo del 30 por ciento de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

7. Cuando se prevea la prestación de servicios comunes o asistenciales para los ocupantes de los alojamientos, se podrá incrementar la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen general de renta media.

Artículo 41. Medidas de financiación

1. Los promotores de los alojamientos destinados a los colectivos especialmente vulnerables podrán acogerse a las medidas de financiación previstas para las viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de régimen especial.

Cuando el destino del alojamiento sea el de albergar otros colectivos específicos, los promotores podrán acogerse a las medidas de financiación previstas para las viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años en régimen general.

2. La cuantía de la subvención será, en estos casos, la establecida en el artículo 37 del Real Decreto 2066/2008, en función del destino del alojamiento.

3. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria. No obstante, los promotores podrán renunciar a la obtención del préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención que les pueda corresponder.

CAPÍTULO III. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 42. Actuaciones protegibles

Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 en el área de la promoción pública, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, las siguientes:

- La promoción de viviendas en régimen de alquiler.

- La promoción de alojamientos colectivos.

Sección 1ª. Promoción pública de viviendas protegidas para alquiler

Artículo 43. Objeto

La actuación protegida de la promoción pública de viviendas en régimen de arrendamiento tiene por objeto la promoción, por el Instituto Canario de la Vivienda, de viviendas protegidas para alquilar destinadas a unidades familiares cuyos ingresos ponderados no sean superiores a 1,5 veces el IPREM.

Dicha ponderación se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.2 de este Decreto.

Artículo 44. Requisitos y procedimiento de adjudicación

Los requisitos necesarios para acceder a las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda, así como el procedimiento de adjudicación de las mismas, se regirán por su normativa específica.

Artículo 45. Viviendas de promoción pública cofinanciadas

Cuando la promoción pública de viviendas se financie, en parte, con fondos aportados por el Ministerio de la Vivienda se estará, además, a lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 2066/2008.

Sección 2ª. Alojamientos colectivos de promoción pública

Artículo 46. Objeto

1. Los alojamientos colectivos de promoción pública se llevarán a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda, con fondos propios de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección

preferente a las que se refieren los apartados a), c), d), e), f), i), j), k), l) ,m) y n) del artículo 7.2 de este Decreto.

2. Los alojamientos colectivos de promoción pública deberán reunir los requisitos y condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 40 de este Decreto, salvo el relativo a la renta máxima, que será la establecida para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial para arrendamiento.

3. Los alojamientos colectivos serán calificados provisional y definitivamente, por el Instituto Canario de la Vivienda como viviendas de promoción pública en régimen del alquiler. Ello sin perjuicio de que atendiendo a las condiciones socioeconómicas de sus ocupantes pueda acordarse un uso diferente al del arrendamiento.

Una vez calificados definitivamente, se integrarán en el patrimonio del Instituto Canario de la Vivienda, correspondiendo su gestión a los correspondientes Ayuntamientos y a los Cabildos Insulares.

Artículo 47. Condiciones para la promoción

1. La promoción de alojamientos colectivos por el Instituto Canario de la Vivienda queda condicionada, en todo caso, a la previa cesión gratuita del suelo por parte de la correspondiente Corporación Local, en condiciones de inmediata edificación.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, se deberá formalizar el correspondiente convenio de colaboración en el que se establezcan las condiciones para llevar a cabo la promoción y gestión del alojamiento y en el que deberán figurar como mínimo los siguientes extremos:

a) La cesión del suelo por parte de la correspondiente Corporación Local.

b) La titularidad de la promoción al Instituto Canario de la Vivienda y su posterior cesión de uso al Ayuntamiento o Cabildo Insular del que se trate.

c) La asunción por parte del Ayuntamiento o Cabildo Insular de las obligaciones de llevar a cabo el proceso de selección de los ocupantes de acuerdo con los criterios que se establezcan en el propio convenio, que será objeto de publicación en el Boletín Oficial de

Canarias, así como la gestión del alojamiento y la conservación y mantenimiento de los alojamientos.

Asimismo, en estos convenios la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se podrá reservar, para su adjudicación, hasta un 25% del número de alojamientos colectivos que integran la promoción.

CAPÍTULO IV. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA

Artículo 48. Actuaciones protegibles

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IX de este Decreto en relación con la adquisición de vivienda por los jóvenes, constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, la adquisición y la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio.

Artículo 49. Medidas de financiación

Los adquirentes de viviendas protegidas de promoción privada para uso propio podrán acceder a las siguientes modalidades de ayudas:

A) Préstamos convenidos, mediante la subrogación en el préstamo del promotor, o de forma directa una vez se haya obtenido la calificación definitiva.

- La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

- Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

- El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.

- Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 del Real Decreto 2.066/2008.

- Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente.

La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades.

En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

- En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de los intereses correspondientes a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

- A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia

simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

- Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

- La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.

b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el Instituto Canario de la Vivienda acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación. Entre la firma de dicho contrato y la solicitud del visado no podrán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que en el supuesto de que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda, cancele el mismo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

B) Subsidiación del préstamo convenido, en la cuantías y durante los plazos establecidos en el apartado 3 del artículo 43 del Real Decreto 2.066/2008, a los que podrán acceder los adquirentes para el primer acceso en propiedad de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general básico.

- La subsidiación se concederá por un plazo inicial de cinco años, si bien el adquirente podrá solicitar, ante el Instituto Canario de la Vivienda, dentro del último año del citado plazo, su renovación, siempre que se acredite que continúa reuniendo los requisitos exigidos para la

concesión de esta ayuda. No obstante los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

- A los efectos previstos en el apartado anterior, la mera alteración o extinción de la cotitularidad del préstamo convenido o de la subsidiación, como consecuencia de disolución del vínculo matrimonial o de las parejas de hecho constituidas al amparo de la Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las Parejas de Hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias, o por viudedad, no se considerará por sí misma como alteración de los requisitos inicialmente acreditados.

C) Ayuda estatal directa a la entrada.

- Destinada a adquirentes de viviendas calificadas como de régimen especial y general básico que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 10 de este Decreto.

- Para acceder a la ayuda estatal directa a la entrada será necesario que el préstamo convenido obtenido, en su caso por el adquirente, se adecue a las características previstas en el apartado 2 del artículo 44 del Real Decreto 2.066/2008.

- El importe de la ayuda se determinará, en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, incrementando en 220 euros las cuantías que resultan del baremo establecido en el apartado 3 del citado artículo 44 del Real Decreto 2.066/2008, salvo que la vivienda se halle ubicada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en cuyo caso el incremento será el previsto en el apartado 4 del mismo precepto.

D) Subvención con cargo a los presupuestos del Instituto Canario de la Vivienda destinada a financiar parte del precio de adquisición de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta, que tendrá la siguiente cuantía en función de los ingresos familiares del adquirente:

Ingresos familiares hasta 2,5 veces el IPREM	6.400 euros
Ingresos familiares superiores a 2,5 veces y hasta 3,5 veces el IPREM	3.000 euros
Ingresos familiares superiores a 3,5 veces y hasta 4,5 veces el IPREM	1.500 euros

- Para acceder a la citada subvención, es preciso estar acogido al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, que se haya procedido con anterioridad al visado del contrato de compraventa de la vivienda y que el adquirente tenga fijada su residencia en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias al menos durante los cinco años inmediatamente anteriores al tiempo de solicitar la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

E) Subvención prevista en el artículo 115 de este Decreto cuando el adquirente ostente la condición de joven.

Artículo 50. Solicitud de visado de contrato y de reconocimiento de derecho a acceder a medidas de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, el promotor deberá solicitar el visado del contrato de compraventa en el plazo de diez días a partir del otorgamiento del mismo. Dicha solicitud deberá ir acompañada, además de la que se determine en la resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, de la solicitud del comprador de obtención de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo anterior.

2. Una vez verificados el cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos, el Instituto Canario de la Vivienda procederá, en su caso, al visado del contrato, y al reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.
En todo caso el reconocimiento del derecho a la concesión de la subvención a la que se refiere los apartados D) y E) del artículo anterior de este Decreto quedará condicionada a la presentación de la correspondiente escritura pública de compraventa de la vivienda y a las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 51. Concesión y abono de la subvención

1. Presentada en el Instituto Canario de la Vivienda la escritura pública de compraventa, o escritura pública de obra nueva en el caso de promotor para uso propio. y atendiendo a las disponibilidades presupuestarias, se procederá, en su caso, a la concesión, en favor del adquirente, de las subvenciones previstas en el artículo 49 y al abono de las mismas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, dichas subvenciones podrán ser percibidas, en su caso, por el promotor en concepto de cantidades a cuenta del precio de compraventa de la vivienda, de acuerdo con las condiciones que a continuación se establecen.
El promotor deberá presentar solicitud en nombre del adquirente, a efectos de obtener la preceptiva autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Conformidad expresa del adquirente.

b) Contrato de compraventa o de opción de compra, en el que conste que el importe de la subvención a percibir se aplicará al precio de compra de la vivienda.

c) Constitución de aval o contrato de seguro por el importe de la subvención que garantice hasta la formalización de la misma, la devolución de la subvención, para los casos de percepción de la subvención con anterioridad a la formalización de la escritura de compraventa.

CAPÍTULO V. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA PARA USO PROPIO

Artículo 52. Actuaciones protegibles

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, la adquisición de vivienda usada para uso propio.

2. A efectos de este Decreto se entiende por vivienda usada, las viviendas libres y protegidas que sean adquiridas por título de compraventa en segundas o posteriores transmisiones, cuando se den los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

3. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera 3, letra c) del presente proyecto de Decreto.

Artículo 53. Beneficiarios, requisitos y condiciones

1. Podrán ser beneficiarios de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo siguiente, los adquirentes que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la adquisición de la vivienda tenga por finalidad constituir el domicilio habitual y permanente del adquirente.

b) Que los ingresos no excedan de 6,5 veces el IPREM, para el caso de acceso al préstamo convenido o de 4,5 para el acceso al resto de las medidas de financiación.

c) Ocupar la vivienda en el plazo de 3 meses a partir de la formalización de la correspondiente escritura pública de adquisición.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, por un período de 15 años desde la fecha de adquisición o de la duración del préstamo convenido si fuera posterior. Dicha limitación deberá ser objeto de inscripción registral en los términos del artículo 7 del Real Decreto 2066/2008.

3. El precio máximo de venta de las viviendas usadas será el que corresponda, en el momento de la transmisión, a una vivienda de nueva construcción calificada como de régimen general básico.

Artículo 54. Medidas de financiación

Los adquirentes de viviendas usadas podrán acceder a las siguientes modalidades de ayuda:

A) Préstamo convenido, en los términos establecidos en el artículo 42 del Real Decreto 2066/2008.

B) Subsidiación del préstamo al que se refiere el artículo 43 del Real Decreto 2.066/2008, y de acuerdo a lo dispuesto en el apartado B) del artículo 49 de este Decreto, cuando el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general básico, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ámbito declarado de precio máximo superior.

C) Ayuda estatal directa a la entrada, regulada en el artículo 44 del Real Decreto 2.066/2008, destinada a adquirentes de primer acceso en propiedad de viviendas protegidas calificadas como de régimen especial y general básico cuyos ingresos no excedan de 4,5 veces el IPREM.

Para acceder a la ayuda estatal directa a la entrada será necesario que el préstamo convenido obtenido, en su caso por el adquirente, se adecue a las características previstas en el apartado 2 del artículo 44 del Real Decreto 2.066/2008.
El importe de la ayuda se determinará, en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, incrementando en 220 euros las cuantías que resultan del baremo establecido en el apartado 3 del citado artículo 44 del Real Decreto 2.066/2008, salvo que la vivienda se

halle ubicada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en cuyo caso el incremento será el previsto en el apartado 4 del mismo precepto.

D) Subvención prevista en el artículo 115, cuando el adquirente ostente la condición de joven.

Artículo 55. Solicitud de visado de contrato y de reconocimiento de derecho a acceder a medidas de financiación

Para acceder a las medidas de financiación previstas para la actuación protegida consistente en la adquisición de vivienda usada para uso propio será preciso que el adquirente solicite, en un mismo documento, el visado del contrato de compraventa y el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.
La solicitud de visado deberá efectuarse en el plazo máximo de cuatro meses desde la celebración del contrato de compraventa o de opción de compra.

CAPÍTULO VI. ALQUILER DE VIVIENDA

Artículo 56. Actuaciones protegibles

Sin perjuicio de los arrendamientos que se realicen a través de los Programas de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía regulados en los capítulos IX y X de este Decreto, constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en materia de fomento al alquiler vivienda, de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto, las siguientes:

- El arrendamiento de vivienda libre o protegida de promoción privada.
- El arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública.

Sección 1ª. Alquiler de vivienda libre o protegida de promoción privada

Artículo 57. Objeto

1. La ayuda al alquiler a las que se refiere el artículo 39 del Real Decreto 2.066/2008, se destinará a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda y consistirá en una subvención de hasta el 40% del importe de la renta a satisfacer, y en una cuantía máxima

de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. Dicha ayuda se otorgará por un período máximo de dos años, siempre que se mantenga las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a su percepción.

3. No se podrá obtener nuevamente esta ayuda hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

4. Esta ayuda será compatible con la prevista en el capítulo IX de este Decreto, para el alquiler de viviendas libres a través de la Bolsa de Vivienda Joven, siempre y cuando ambas se soliciten simultáneamente.

Artículo 58. Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de la ayuda a los inquilinos prevista en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, los titulares de contratos de arrendamiento de vivienda celebrados al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos que, contando con ingresos no superiores al 2,5 veces el IPREM, no se hallen incursos en ninguna de las prohibiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 38 del Real Decreto 2.066/2008.

A efectos de la determinación de los ingresos se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Tendrán preferencia para el otorgamiento de estas subvenciones, los arrendatarios que se hallen comprendidos en alguno de los colectivos con derecho a protección preferente contemplados en el artículo 7.2 de este Decreto.

Artículo 59. Condiciones

1. Para acceder a la ayuda al alquiler será necesario que se den los siguientes requisitos:

a) Que el contrato de arrendamiento se halla concertado por un período mínimo de un año.

b) Que el beneficiario tenga fijada su residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias con al menos una antelación de 5 años a la fecha de la solicitud. No será exigible este requisito en los siguientes casos:

- Cuando se acredite haber residido en Canarias durante al menos 15 años de forma interrumpida.

- Cuando se trate de emigrantes retornados, a cuyos efectos se estará lo dispuesto en el artículo 3.B.b) in fine.

c) Que el arrendatario no ostente la titularidad de vivienda alguna, con las siguientes excepciones:

- Cuando la vivienda sobrevenga inadecuada por circunstancias personales o familiares.

- Cuando se produzca pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra persona.

2. Asimismo, los beneficiarios de estas ayudas vendrán obligados a destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente salvo que, concurriendo causas debidamente justificadas no prolongables más allá de tres meses, se autorice por el Instituto Canario de la Vivienda la desocupación temporal de la vivienda por este período máximo.

Transcurrido el plazo que se consigne en la correspondiente autorización de desocupación temporal, el arrendatario deberá comunicar al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo máximo de 15 días, el retorno en la ocupación de la vivienda.

Artículo 60. Solicitud y procedimiento de concesión

1. Para acceder a esta subvención los interesados habrán de solicitar simultáneamente su reconocimiento y el visado del correspondiente contrato de arrendamiento, acompañando la documentación que se determine en la resolución del Director a la que se refiere el artículo 4.1. de este Decreto.

2. Una vez verificado por el Instituto Canario de la Vivienda el cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de la subvención, se procederá al visado del contrato de arrendamiento y se dictará la correspondiente resolución de reconocimiento de la subvención. En dicha resolución se fijará el importe de la subvención, que se determinará dentro de los porcentajes y cuantías máximas establecidas en el apartado 1 del artículo 39 del Real Decreto 2066/2008.

Artículo 61. Reconocimiento de la segunda anualidad

1. En los casos de arrendamientos concertados por tiempo superior al año, transcurrida la primera anualidad y verificado por el Instituto Canario de la Vivienda que el arrendatario continúa reuniendo los requisitos necesarios para la obtención de la ayuda, se dictará, previa solicitud del mismo, una segunda resolución de reconocimiento en las mismas condiciones que las establecidas en el artículo anterior.

2. Iguales reglas serán aplicables en el caso de prórroga de los contratos de arrendamientos concertados inicialmente por un año. En estos casos junto a la solicitud, el arrendatario deberá presentar bien, la documentación que acredite la prórroga o para el supuesto de que ésta fuera tácita, declaración responsable en tal sentido.

Artículo 62. Abono y justificación de la subvención

1. El abono de la subvención se hará anticipadamente una vez dictada la correspondiente resolución a la que se refiere el apartado 2 del artículo 60 de este Decreto.

2. La justificación del abono de la primera anualidad se hará en un plazo máximo de un mes contado partir de la expiración del período subvencionado, o en su caso contado a partir de la notificación de la resolución de concesión de la primera anualidad.

3. En los casos de reconocimiento de una segunda anualidad o parte proporcional, el abono de ésta se efectuará previa aportación por el arrendatario de los recibos acreditativos del pago de la renta correspondiente a la primera anualidad así como, de declaración responsable comprensiva de la circunstancia a la que se refiere el apartado 1 del artículo anterior.

4. La justificación de esta segunda anualidad o parte proporcional, en el caso de prórroga, se deberá realizar en el plazo máximo de un mes contado partir de la expiración del período subvencionado.

5. Podrá ser perceptor material de esta subvención el arrendador cuando el inquilino presente solicitud expresa en tal sentido con la conformidad de aquél. En cuyo caso deberá reflejarse en los recibos de justificación del abono de la renta la cuantía subvencionada percibida por el arrendador.

Sección 2ª. Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública

Artículo 63. Objeto y régimen jurídico

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 48.4 de la Ley 2/2003, de 30 de marzo, el Instituto Canario de la Vivienda, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción pública, concederá, con cargo a sus presupuestos, ayudas dirigidas a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda.

2. La concesión de estas ayudas, cuyo otorgamiento se regirá por su normativa específica, consistirá en una bonificación del importe de la renta a satisfacer y se instrumentarán, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

3. El importe de estas ayudas se determinará atendiendo en todo caso y sin perjuicio de la valoración de otras circunstancias, al número de miembros de la unidad familiar y al nivel de ingresos de la misma.

4. En el caso de viviendas promovidas por otros promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio, las ayudas podrán ser abonadas directamente a aquellos, que lo deberán deducir del importe de la renta a satisfacer por los inquilinos.

CAPÍTULO VII. AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 64. Objeto

1. Constituye actuación protegida del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la autoconstrucción de viviendas cuando se den los requisitos y condiciones establecidas en este capítulo.

2. A los efectos de este Decreto se entiende por autoconstrucción el proceso de edificación en el que, coincidiendo en una misma persona la condición de promotor y constructor, la vivienda venga destinada a constituir el domicilio habitual y permanente del mismo. Ello, sin perjuicio de la posibilidad de intervención en el proceso constructivo de terceros, para la realización de actuaciones de carácter económico, técnicas o profesionales en los que se requiera una especial cualificación.

Artículo 65. Condiciones Generales

1. Las viviendas de autoconstrucción que, por cumplir los requisitos y condiciones exigidas, obtengan la calificación de actuación protegible, tendrán, a efectos de la determinación de su precio máximo inicial, la consideración de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general básico, a las que se refiere el artículo 27.1.b) del presente Decreto.

2. La duración del régimen legal de protección de estas viviendas será de 15 años, a partir de su calificación definitiva.

3. Las segundas o posteriores transmisiones de estas viviendas durante la vigencia del plazo de protección se someterá al régimen de precios máximos de venta vigentes en el momento de la enajenación, establecidos para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general básico para venta. Asimismo, la transmisión tendrá que efectuarse a favor de demandantes de vivienda inscritos en el Registro Público de Viviendas Protegidas de Canarias.

Artículo 66. Beneficiarios

1. Para resultar beneficiario de las ayudas contempladas en el artículo 70, el autoconstructor deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Ser titular registral de un terreno con las características establecidas en el artículo 67.1.b) de este Decreto como propietario, o como superficiario por, al menos, 50 años.

b) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida, ni en cualquier caso sobre una vivienda libre, salvo que se trate de vivienda en estado ruinoso.

c) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea o haya sido adjudicatario de vivienda protegida, salvo que haya mediado renuncia.

d) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea ocupante, sin título legal para ello, de una vivienda protegida de promoción pública.

e) Que no haya obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales o canarios de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud de la calificación.

f) Que haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias durante, al menos, los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

g) Asimismo, en el caso de la autoconstrucción colectiva, ninguno de los miembros de la unidad familiar del autoconstructor agrupado, puede ser titular de suelo apto para construir de forma individual.

2. Dichos requisitos deberán cumplirse al momento de presentación de la solicitud de calificación provisional y de concesión de subvención.

En el supuesto de las promociones agrupadas, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior, deberá venir referido al menos, al 80% de los autoconstructores, sin perjuicio de que, con carácter previo a la adopción de la resolución de concesión de la correspondiente subvención, se deberá acreditar el cumplimiento de los mismos por la totalidad de los constructores agrupados.

Artículo 67. Requisitos de las viviendas

1. Las viviendas objeto de autoconstrucción han de reunir las siguientes condiciones:

a) Que el presupuesto del proyecto por metro cuadrado útil de la vivienda no exceda del precio máximo de venta o adjudicación, vigente en el momento de la calificación provisional. Asimismo, el coste de ejecución del garaje y demás anejos, estén o no vinculados a la vivienda y en su caso, de la planta baja de uso no residencial, no podrán exceder en su conjunto del 60% del referido precio máximo de venta o adjudicación.

b) Que se edifiquen sobre terrenos con una superficie máxima de 250 m2 por vivienda, salvo que las determinaciones del planeamiento urbanístico exijan parcelas de superficie superior a la indicada, o impidan la segregación de la parcela existente.

c) La superficie útil de las viviendas no podrá exceder de 90 m2, salvo en los supuestos de familias numerosas, o con personas discapacitadas o dependientes a su cargo, en cuyo caso podrá alcanzar hasta 125 m2. En el caso de que en la unidad familiar existan personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación.

d) En el supuesto de que la vivienda cuente con anejos, se estará a las siguientes reglas:

- Los garajes en viviendas unifamiliares tendrán su acceso peatonal al interior de la vivienda a través de una zona de distribución. En edificios de más de una vivienda deberán contar con acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio y estar situados en planta baja o bajo ella y en ningún caso fuera de la proyección vertical de la misma.

- La superficie útil máxima de los garajes proyectados será de 30 m2 en viviendas unifamiliares y, en los restantes casos, se computará de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de aplicación.

- La superficie útil de los trasteros u otros anejos no podrá exceder conjuntamente de 8 m2.

e) La altura máxima de las viviendas será de tres plantas sobre rasante, siempre y cuando la normativa urbanística lo permita. En el caso de promociones agrupadas la altura máxima admitida será la que contemple la normativa urbanística.

2. Excepcionalmente, podrán calificarse como autoconstruidas aquellas viviendas a construir sobre un derecho de vuelo siempre que la edificación resultante cumpla con la normativa urbanística de aplicación. En este supuesto, el acceso a la nueva vivienda deberá ser independiente del inmueble sobre el que ésta se construya.

3. En ningún caso, se admitirá la construcción de una vivienda libre sobre una vivienda autoconstruida.

Artículo 68. Promoción individual o agrupada

1. La vivienda de autoconstrucción podrá promoverse a título individual o a través de una promoción agrupada en régimen de cooperativa.

2. Las Administraciones Públicas Canarias, las empresas públicas dependientes de las mismas y las empresas privadas habilitadas a tal fin, podrán asumir, previo encargo, la gestión de las promociones agrupadas de viviendas autoconstruidas.

Las entidades gestoras asumirán la responsabilidad de la correcta ejecución de la promoción.

El citado encargo podrá comprender actuaciones tales como la adquisición y urbanización de suelo, la cesión de suelo por las Administraciones Públicas, redacción de proyectos, contratación, tramitación, control y seguimiento de las obras, gestión administrativa, adquisición de materiales, y todas aquellas que teniendo por objeto garantizar la buena ejecución y finalización de la promoción objeto de gestión, puedan beneficiar a los autoconstructores agrupados y posibilitar el acceso al importe de las subvenciones y demás medidas de financiación.

3. El encargo de gestión habrá de ser formalizado mediante convenio, cuando ésta sea realizada por una Administración Pública, o contrato de prestación de servicios, en los restantes supuestos, sin que en ningún caso la compensación por dichos servicios, en su totalidad, pueda exceder del 6% del precio máximo de adjudicación de la vivienda, por autoconstructor agrupado.

En cualquier caso, el otorgamiento de mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión deberán ser expresos y conferidos por escrito, debiendo constar expresamente en el convenio o contrato la prohibición de que el mandatario nombre sustituto. Asimismo, no se podrán incluir cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado.

4. El sistema de cobros y pagos se realizará efectivamente, en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa sin que los derechos reconocidos a las cooperativas o a sus socios puedan ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

Artículo 69. Empresas habilitadas

1. Las empresas privadas que pretendan obtener la condición de "habilitadas" con el fin de asumir la gestión de promociones agrupadas de autoconstrucción, deberán solicitar del Instituto Canario de la Vivienda el otorgamiento de la habilitación específica para cada promoción. Dicha solicitud se ajustará a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, adjuntando, además, los documentos relativos a la personalidad y capacidad jurídica que a continuación se especifican:

a) Escritura pública de constitución de la sociedad inscrita en el correspondiente Registro, cuando se trate de persona jurídica o el número de identificación fiscal, cuando se trate de persona física.

b) Escritura de poder del representante legal bastanteado por la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.

c) Copia en su caso de los correspondientes estatutos sociales.

2. Además de la documentación relacionada en el apartado anterior, a efectos de de acreditar la capacidad técnica, económica y financiera de las empresas privadas que insten la habilitación, se deberá presentar la siguiente documentación:

a) Certificación expedida por órgano competente acreditando estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

b) Relación de actividades y prestaciones de servicios realizados, con especificación de los efectivos personales que pueda disponer para el desarrollo de la gestión.

c) Relación del material y equipo técnico del que se disponga para la realización de la gestión.

d) Informes de las entidades financieras relativas a la capacidad y solvencia económica y financiera.

3. En la referida solicitud se deberá indicar, además, la promoción colectiva específica a gestionar, acompañando relación nominal de cada uno de los autoconstructores agrupados así como la documentación acreditativa de las condiciones socio-económicas de los mismos.

4. El otorgamiento de la habilitación específica para cada promoción estará condicionado a la constitución ante la Tesorería del Instituto Canario de la Vivienda y hasta la calificación definitiva de las viviendas, de aval por importe equivalente al 3% del precio máximo de adjudicación de la vivienda por autoconstructor agrupado.

5. La habilitación se extinguirá una vez finalizada la gestión de la promoción.

Artículo 70. Medidas de financiación

La actuación protegida de autoconstrucción podrá ser objeto de las siguientes mediadas de financiación:

A) Subvención, a otorgar con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y en función de los ingresos familiares, en la cuantía que se establece a continuación:

Ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM	6.400 euros
Ingresos superiores a 2,5 veces y hasta 3,5 veces el IPREM	3.000 euros
Ingresos superiores a 3,5 veces y hasta 5,5 veces el IPREM	1.500 euros

Del importe de la subvención, podrán destinarse como máximo 600 euros para hacer frente a los gastos correspondientes a los honorarios profesionales por elaboración del proyecto de edificación presentado para la obtención de la calificación provisional de las viviendas.

B) Préstamo cualificado, en su caso, a favor de autoconstructores con ingresos hasta 4,5 veces el IPREM, en los términos que se deriven de los convenios que formalice el Instituto Canario de la Vivienda con las entidades de crédito, y de acuerdo con el contenido mínimo que se establezca mediante Orden del titular del Departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

C) Además de las medidas de financiación previstas en este capítulo, cuando el autoconstructor de la vivienda sea un joven, podrá obtener la subvención prevista en el capítulo IX de este Decreto.

Artículo 71. Solicitud de calificación provisional y de concesión de subvención

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas en el artículo anterior el interesado deberá presentar, simultáneamente, solicitud el otorgamiento de la calificación provisional de actuación protegida de autoconstrucción de vivienda y de concesión de subvención, junto con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos en este capítulo.
Dicha documentación se determinará, sin perjuicio de lo previsto expresamente en el artículo 69 de este Decreto, en la resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Verificados la concurrencia de los requisitos exigidos, se dictará resolución de calificación provisional de actuación protegible en la que expresamente se consignará la condición de que la vivienda objeto de autoconstrucción haya de finalizarse en un plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha de la notificación de la citada resolución, salvo que la licencia municipal, incluyendo sus prórrogas, se otorgue por plazo distinto.

Una vez otorgada la calificación provisional no se admitirá baja del autoconstructor agrupado, salvo que se proponga por el Consejo Rector de la cooperativa un sustituto elegido previamente mediante sorteo entre aquellos que, cumpliendo los requisitos exigidos, integren la correspondiente lista de reserva. La sustitución implicará la subrogación en los derechos y obligaciones del autoconstructor que causa baja.

3. Otorgada la declaración de actuación protegible se dictará, en su caso, resolución de reconocimiento del derecho al otorgamiento de la subvención a la que se refiere el artículo anterior. En aquellos supuestos en los que el número de ejercicios a los que se aplique el correspondiente gasto presupuestario sea superior a cuatro años, se entenderá otorgada la autorización a la que se refiere el artículo 49.3 de la Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria.

Artículo 72. Abono de la subvención

1. Una vez reconocido el derecho al otorgamiento la subvención, se abonará al autoconstructor 600 euros, como máximo, en concepto de los honorarios profesionales por la elaboración del proyecto de edificación presentado para la obtención de la calificación provisional, sin que dicho abono suponga un anticipo de la subvención. El resto del importe de la subvención se abonará una vez que la vivienda haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, previa solicitud del autoconstructor, se podrá anticipar hasta el 50% de la subvención, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y previa acreditación del inicio de las obras.
En este caso, se exigirá, con carácter previo a la percepción anticipada del importe de la subvención, la constitución de aval suficiente o contrato de seguro ante la Tesorería del Instituto Canario de la Vivienda por la cantidad resultante de incrementar el importe anticipado en un veinte por ciento, hasta la calificación definitiva de las viviendas, que garantice la devolución del importe total de la subvención reconocida, incrementado con el interés de demora, en el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas.

Estarán exentas de prestar estas garantías, las personas y entidades que lo tengan reconocido por precepto legal, y en todo caso, los entes administrativos de la Administración autonómica y local, así como sus empresas públicas.

Artículo 73. Calificación definitiva

1. Finalizada la ejecución de una vivienda autoconstruida en el plazo previsto en el artículo 71.2 del presente Decreto, se procederá a la concesión de la calificación definitiva, previa inspección de las obras realizadas por los servicios técnicos del Instituto Canario de la

Vivienda, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable así como la adecuación de la obra al proyecto de ejecución.

2. La solicitud de calificación definitiva deberá ir acompañada de la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, al que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

La resolución por la que se otorgue dicha calificación deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y será documento bastante para la contratación de los suministros de agua corriente, energía eléctrica, gas, servicios de telecomunicaciones o cualquier otro de análoga naturaleza.

En la resolución por la que se otorgue la calificación definitiva de vivienda protegida de autoconstrucción se harán constar las siguientes condiciones:

a) La obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de su promotor.

b) Prohibición de cesión o enajenación intervivos de la vivienda en el plazo de 10 años a partir del momento de la calificación definitiva, sin contar con la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Esta condición se hará constar también en la inscripción registral de la finca.

A los efectos previstos en el apartado anterior el Instituto Canario de la Vivienda podrá otorgar autorización de enajenación o cesión de la vivienda, en los casos de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular o por otros motivos debidamente justificados. En todo caso, se requerirá el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas al organismo concedente, en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

3. La no obtención de la calificación definitiva conllevará la pérdida de la financiación cualificada reconocida, así como el reintegro de las cantidades abonadas en concepto de ayudas y subvenciones, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

CAPÍTULO VIII. REHABILITACIÓN, REPOSICIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 74. Actuaciones protegibles

Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en materia de rehabilitación, reposición y eficiencia energética en los términos, condiciones y requisitos establecidos en este Decreto, las siguientes:

a) La rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

b) La renovación de áreas urbanas, incluida la erradicación del chabolismo.

c) La rehabilitación, reposición y eficiencia energética de edificios y viviendas.

d) La rehabilitación de viviendas en el medio rural.

e) La rehabilitación del parque público de viviendas.

Sección 1ª. Rehabilitación Integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales

Artículo 75. Objeto

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la rehabilitación integral de áreas, dirigidas a la mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, cuando impliquen una recuperación funcional de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, cuando precisen la rehabilitación de sus edificios o viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. Dichas actuaciones una vez obtenida la declaración de área de rehabilitación integral por parte del Instituto Canario de la Vivienda podrán abarcar:

a) En elementos privativos del edificio, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 101 de este Decreto.

Artículo 76. Condiciones generales

La declaración de las actuaciones señaladas en el artículo anterior como áreas de rehabilitación integral por el Instituto Canario de la Vivienda exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos generales:

a) El perímetro declarado del área habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

b) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

c) Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

Artículo 77. Condiciones específicas para las Áreas de Rehabilitación Integral en conjuntos históricos y municipios rurales

1. En los casos en los que la actuación recaiga sobre un conjunto histórico, su declaración como Área de Rehabilitación Integral por parte del Instituto Canario de la Vivienda exigirá

en todo caso la elaboración por el promotor de la actuación de un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

2. Asimismo, y en el caso de municipios rurales la declaración como Área de Rehabilitación Integral exigirá que se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

No obstante lo anterior, excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Artículo 78. Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo 82 de este Decreto, los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del área de rehabilitación.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios.

Artículo 79. Presupuesto protegido

El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

Artículo 80. Acuerdos de actuación protegible y de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación a las que se refiere el artículo 82 de este Decreto, se requerirá el previo acuerdo suscrito por el Instituto Canario de la Vivienda en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación.

2. Los acuerdos podrán estar referidos a un área de rehabilitación integral completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En estos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

3. La eventual ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de la Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el artículo siguiente.

4. Asimismo el Instituto Canario de la Vivienda, de forma excepcional, podrá proponer, por razones de interés público debidamente motivadas, que se exima a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

Artículo 81. Solicitud y Documentación

1. Para la adopción del acuerdo al que se refiere el artículo anterior será preciso que el promotor de la actuación, o en su caso, los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del área de rehabilitación integral, presenten ante el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su verificación y posterior traslado al Ministerio de la Vivienda, solicitud de declaración de actuación protegible y de acceso a las medidas de financiación que correspondan.

2. Dicha solicitud deberá ir acompañada, además de por la documentación que se establezca por resolución del Director del citado Organismo, prevista en el artículo 4.1 de este Decreto, por la siguiente:

a) Delimitación geográfica precisa del perímetro del área de rehabilitación integral sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que

recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1. Una memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área de rehabilitación integral, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación.

Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2. Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recalificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo, un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3. Determinación del Presupuesto Protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del área de rehabilitación integral.

4. El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

Artículo 82. Medidas de financiación

Los promotores de las actuaciones, o en su caso los propietarios u ocupantes de las viviendas integradas en las mismas que sean declaradas como área de rehabilitación integral, podrán acceder a las siguientes medidas de financiación:

A) Préstamos convenidos sin subsidiación, previo acuerdo adoptado en la comisión bilateral de seguimiento, destinadas a los promotores de estas actuaciones, en las condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008, y en el que se podrá subrogar los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por la rehabilitación, a partir de este momento comenzará el período de amortización.

B) Préstamos convenidos sin subsidiación concedidos de forma directa a los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por la rehabilitación, en la cuantía y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008, cuando el promotor no hubiese obtenido el préstamo al que se refiere el párrafo anterior.
En cualquier caso, en las calificaciones que se emitan deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un área de rehabilitación integral.

C) Las siguientes subvenciones:

- Subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, en los términos del apartado 6.a) del artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, o del apartado 7.a) del mismo artículo, cuando se trate de áreas de rehabilitación integral de centros históricos y municipios rurales.

- Subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del área de rehabilitación integral, en los términos del apartado 6.b) del artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, o del apartado 7.b) del mismo artículo cuando se trate de Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) de centros históricos y municipios rurales.

- Subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, en los términos del apartado 6.c) del artículo 48 del Real Decreto 2066/2008.

- Subvención al promotor, con cargo a los presupuestos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 3.000 euros por vivienda objeto o consecuencia de la rehabilitación.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso, la aportación de la Comunidad Autónoma de Canarias no excederá del 35% del coste total de tales actuaciones, que incluyen la reurbanización del ámbito, rehabilitación de las nuevas viviendas protegidas, así como gestión del equipo técnico que comprende la ventanilla única.

Sección 2ª. Áreas de renovación urbana

Artículo 83. Concepto

1. Constituye actuación protegible del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se den los requisitos previstos en este Decreto, la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de a accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

2. En las citadas áreas podrán ser objeto de financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 de este Decreto las siguientes actuaciones:

a) La demolición de las edificaciones existentes.

b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.

c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

Artículo 84. Condiciones Generales

1. La declaración por parte del Instituto Canario de la Vivienda de una actuación como Área de Renovación Urbana requerirá que, en relación con las condiciones de las viviendas, se den los siguientes requisitos:

- El perímetro declarado del área de renovación urbana incluirá un conjunto agrupado de más de cuatro manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

- Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

- La mayor parte de las viviendas incluidas en el Área de Renovación Urbana deberán encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

- La mayor parte de los edificios deberán encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.

- Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el área de renovación urbana, deberá estar destinada a uso residencial.

- Las Áreas de Renovación Urbana incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del

instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanístico o de ejecución necesario el momento de solicitar financiación.

2. Asimismo, los promotores del Área de Renovación Urbana deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

3. Las condiciones específicas que han de regir para las Áreas de Renovación Urbana se determinarán mediante acuerdo adoptado en el seno de la comisión bilateral de seguimiento formalizado de acuerdo al artículo 52.3 del Real Decreto 2.066/2008.

Artículo 85. Presupuesto protegido

El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

Artículo 86. Acuerdos de actuación protegible y de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación a las que se refiere el artículo 88 de este Decreto, se requerirá el previo acuerdo suscrito por el Instituto Canario de la Vivienda en el seno de las correspondientes comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación.

2. Los acuerdos podrán estar referidos a un área de renovación urbana completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

3. La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada.

Artículo 87. Documentación

1. Para la adopción del acuerdo al que se refiere el artículo anterior será preciso que el promotor de la actuación presente ante el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su verificación y posterior traslado al Ministerio de Vivienda, solicitud de declaración de actuación protegible y de acceso a las medidas de financiación que correspondan.

2. Dicha solicitud deberá ir acompañada, además de por la documentación que se establezca por resolución, a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, por la siguiente:

- La delimitación geográfica precisa del perímetro del Área de Renovación Urbana, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

- Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por los documentos que se relacionan en el apartado 2.b) del artículo 81 de este Decreto.

Artículo 88. Medidas de financiación para las Áreas de Renovación Urbana

1. Los promotores de las Áreas de Renovación Urbana podrán acceder, a las siguientes medidas de financiación:

A) Préstamo convenido sin subsidiación, en las condiciones e importes establecidos en el apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2068 y en el que se podrá subrogar los nuevos propietarios o adquirentes de las viviendas protegidas resultantes de la actuación, a partir de este momento comenzará el período de amortización.

En todo caso en las calificaciones que emita el Instituto Canario de la Vivienda deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un área de renovación urbana.

B) Subvención destinada a la sustitución de las viviendas existentes en los términos de la letra a) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008.

C) Subvención destinada a las obras de urbanización en los términos de la letra b) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008.

D) Subvención para el realojo temporal en los términos de la letra c) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008.

E) Subvención para la financiación parcial de equipos de gestión y de información en los términos de la letra d) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008.

F) Subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de promotores de hasta un 30 por ciento del coste total de las actuaciones, excluyendo las aportaciones de los particulares, en su caso. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única.

2. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores cuando de la actuación de renovación urbana, resultara la promoción de un mayor número de viviendas protegidas que las existentes inicialmente, se podrá acceder a las ayudas previstas en el Plan para cada tipo de vivienda.

Artículo 89. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas serán los fijados en este Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008, mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

Artículo 90. Erradicación del chabolismo

Constituye actuación protegible del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, las actuaciones dirigidas a la erradicación de la infravivienda y del chabolismo, que tengan por objeto paliar el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 91. Solicitud de actuación protegible y documentación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la erradicación del chabolismo a las que se refiere el artículo siguiente de este Decreto, las personas físicas o jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro promotoras de este tipo de actuación deberán contar con el correspondiente programa específico o de colaboración y presentar la correspondiente solicitud ante el Instituto Canario de la Vivienda, junto con la correspondiente Memoria con el contenido mínimo al que se refiere el apartado tercero del artículo 56 del Real Decreto 2.066/2008.

2. Verificada la documentación presentada en el Instituto Canario de la Vivienda, remitirá la misma al Ministerio de Vivienda proponiendo la declaración de actuación protegible y el acceso a las medidas de financiación que correspondan.

3. Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento.

Artículo 92. Medidas de financiación

Los promotores de las actuaciones para la erradicación de infravivienda y chabolismo podrán acceder a las siguientes subvenciones:

A) Subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en la cuantía establecida en el apartado 4.a) del artículo 56 del Real Decreto 2.066/2008, destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento.

B) Subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en la cuantía establecida en el apartado 4.b) del artículo 56 del Real Decreto 2.066/2008, para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social.

C) Subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de promotores de hasta un 30 por ciento del coste total de las actuaciones, excluyendo las aportaciones de los particulares, en su caso. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única.
El abono de las citadas subvenciones que será realizado por el Instituto Canario de la Vivienda, se realizará en la forma y con las condiciones que se establezcan en el correspondiente convenio de colaboración.

Sección 3ª. Rehabilitación, reposición y eficiencia energética de edificios y viviendas

Artículo 93. Actuaciones protegibles

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, las siguientes actuaciones aisladas de rehabilitación:

a) Las que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.

b) Las dirigidas a garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.

c) Las que tengan por finalidad la mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior tendrán la consideración de actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

a) La instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

b) Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

c) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d) Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad, y DB-HS, protección contra el ruido.

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riego de afección al edificio y a sus

elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y al Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 227/1997, de 18 de septiembre.

En particular tendrán tal consideración:

a) La instalación de ascensores o la adaptación de los existentes a las necesidades de personas con discapacidad mediante su actualización a la normativa sobrevenida desde su puesta en servicio.

b) La construcción de rampas de acceso a los edificios, o la mejora de las existentes adaptadas a las personas con discapacidad.

c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 94. Presupuesto protegido

1. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

2. En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico canario vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. Será condición necesaria para poder acceder a las medidas de financiación, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, a la mejora de la eficiencia energética, la higiene, la salud y protección del medio ambiente, y a la accesibilidad.

Artículo 95. Beneficiarios

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

2. En los supuestos de rehabilitación de viviendas para uso propio los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM.

3. El mismo límite de ingresos previsto en el apartado anterior se aplicará cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento.

Artículo 96. Medidas de financiación

1. Las actuaciones a las que se refiere el artículo 93 de este Decreto una vez declaradas protegidas podrán ser objeto de las siguientes medidas de financiación:

A) Préstamos convenidos a los promotores con las condiciones de las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008, cuando las actuaciones de rehabilitación se proyecten en edificios de viviendas.

- Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de rehabilitación de un edificio, todos los propietarios u ocupantes de las viviendas, con independencia de sus ingresos familiares.

- El período de carencia que precede al inicio de la amortización del préstamo convenido concedido al promotor de la rehabilitación aislada de edificios, podrá ampliarse por el Instituto Canario de la Vivienda cuando medien circunstancias que, a juicio de dicho Organismo Autónomo, aconsejen dicha ampliación hasta un año adicional, como máximo, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

- A tales efectos, el promotor de la rehabilitación deberá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda la ampliación del período de carencia con tres meses de antelación al vencimiento del mismo.

El acuerdo de ampliación, en su caso, previa conformidad de la entidad prestamista, deberá dictarse y notificarse al promotor de la rehabilitación con un mes de antelación al vencimiento del período de carencia. Transcurrido el citado plazo sin que se haya dictado y notificado el citado acuerdo.

B) Subsidiación del préstamo convenido cuando las actuaciones de rehabilitación se proyecten en edificios de viviendas y el titular del préstamo se halle en alguno de los supuestos del apartado 2 del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008 y en las cuantías establecidas en los mismos.

La subsidiación será incompatible con la subvención a la Comunidad de Propietarios.

C) Las siguientes subvenciones:

a) Subvenciones a la Comunidad de Propietarios en los términos y cuantía previstas en el apartado 3 del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008, cuando las actuaciones de rehabilitación se proyecten en edificios de viviendas.

b) Subvenciones complementarias a los propietarios u ocupantes de las viviendas enclavadas en los edificios objeto de rehabilitación, en los términos y cuantías del apartado 3 in fine del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008, cuando se den las condiciones establecidas en dicho apartado.

En estos casos, los propietarios u ocupantes de las viviendas podrán acceder además, a una subvención con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 1.600 euros, cuando cumplan los requisitos previstos en artículo citado en el párrafo anterior, salvo en lo relativo al límite porcentual del 15%.

- Subvenciones a los propietarios u ocupantes de las viviendas en los términos del artículo 61, letras a) y b) del Real Decreto 2.066/2008, cuando la actuación de rehabilitación se proyecte sobre viviendas aisladas.

Igualmente, en estos casos los propietarios u ocupantes de las viviendas podrán acceder también, a una subvención con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 2.500 euros, cuando cumplan los requisitos previstos en artículo citado en el párrafo anterior, salvo en lo relativo al límite porcentual del 25%.

D) Además de las ayudas previstas en este artículo, cuando el titular de la vivienda objeto de rehabilitación cuente con más de 65 años podrá acceder a una subvención complementaria con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, siempre que aquélla constituya su residencia habitual y permanente y sus ingresos familiares no superen 2,5 veces el IPREM.

La cuantía de esta subvención complementaria podrá alcanzar el 100% del presupuesto protegido, con un máximo de 12.400 euros, sin que pueda exceder aislada o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, del coste de la actividad subvencionada.

El importe de la subvención concedida será abonado en firme, mediante pago único, a partir del momento de la presentación de la aceptación.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

3. Asimismo, no podrán obtener financiación aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en áreas de rehabilitación integral o en áreas de renovación urbana.

Artículo 97. Solicitud y declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la rehabilitación de edificios y viviendas será necesario que los promotores de la rehabilitación soliciten la declaración o calificación de actuación protegida y el reconocimiento del derecho a acceder a las correspondientes medidas de financiación.

No obstante lo anterior, el promotor de la rehabilitación de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción para venta o arrendamiento, siempre que cumplan las condiciones establecidas para ello.

2. Presentada la correspondiente solicitud por el promotor de la rehabilitación, el Instituto Canario de la Vivienda dictará la correspondiente resolución de declaración o calificación de actuación protegida El reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras que correspondan quedarán condicionadas al cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 99 de este Decreto.

3. El promotor de la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, dispondrá de un plazo de doce meses, prorrogables excepcionalmente por otros doce meses más, a partir de la notificación de la declaración de actuación protegida para la finalización de las obras de rehabilitación.

Artículo 98. Representación de los comuneros

Para la realización de las actuaciones que sean necesario llevar a cabo ante el Instituto Canario de la Vivienda, los comuneros deberán designar a un representante, a cuyos efectos se estará a las reglas establecidas en la Ley 49/1960, de 21 de julio, para el supuesto de propiedad horizontal o en defecto, de la asistencia de ésta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil.

Artículo 99. Abono de la subvención y comienzo del período de amortización del préstamo

El abono de la subvención y el comienzo del período de amortización del préstamo estará sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Justificación del gasto empleado en la rehabilitación en la forma establecida en la resolución de documentación del Director del Instituto Canario de la Vivienda, a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

b) Informe favorable de los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 100. Abono anticipado de la subvención

Los beneficiarios con ingresos ponderados no superiores a 2,5 veces IPREM, podrán solicitar el abono anticipado del cincuenta por ciento de la subvención personal prevista con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, para la rehabilitación de edificios, siempre que se acredite mediante certificado el inicio de las obras de rehabilitación.

Artículo 101. Ayudas a la eficiencia energética

Los promotores de viviendas calificadas como protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética A, B o C, según lo establecido en el artículo 63 del Real Decreto 2066/2008, o en su caso, en la normativa que en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias rija en la materia, podrán acceder además de a las subvenciones previstas en el citado precepto, a las siguientes subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias:

NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	IMPORTE SUBVENCIÓN
A	Hasta 3.500
B	Hasta 2.800
C	Hasta 2.000

Sección 4ª. Rehabilitación de viviendas en el medio rural

Artículo 102. Objeto

1. Constituye actuación protegida del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la realización de obras de rehabilitación de viviendas en el medio rural, que tengan por objeto:

a) Proporcionar las condiciones de habitabilidad mínimas, de acuerdo con lo previsto en la correspondiente normativa autonómica.

b) Posibilitar en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o planeamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) Cubiertas, acabados de fachada y carpintería exterior.

d) Refuerzo o sustitución parcial de los elementos estructurales.

2. A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda en el medio rural, la que se halle enclavada en municipios con una población inferior a 10.000 habitantes, o la que, perteneciendo a términos municipales de población superior a la indicada, se encuentre separada del casco urbano y en una zona donde predomine la economía del sector primario.

Artículo 103. Beneficiarios

Para ser beneficiario de la subvención prevista para la realización de obras de rehabilitación en el medio rural, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda en la que se van a realizar las obras de rehabilitación se encuentre enclavada en el medio rural.

b) Que la vivienda objeto de rehabilitación constituya la residencia habitual y permanente de la unidad familiar del solicitante.

c) Que la vivienda necesite la realización de alguna de las obras a las que se refiere el artículo anterior.

d) Que el solicitante sea titular de la vivienda en la que se van a realizar las obras de rehabilitación.

e) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de otra vivienda.

f) Que la vivienda y las obras de rehabilitación se ajusten a lo dispuesto en las normas urbanísticas que sean de aplicación.

g) Que el presupuesto de las obras de rehabilitación de la vivienda no sea inferior a 1.200 euros.

Artículo 104. Medidas de financiación

1. El Instituto Canario de la Vivienda otorgará al titular de la vivienda a rehabilitar, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, una subvención de hasta un importe máximo de 6.000 euros.

2. El importe de la subvención se destinará a sufragar el coste real de las obras de rehabilitación, determinado por la suma del coste de los materiales, del contrato de ejecución de obras, honorarios facultativos y tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

Artículo 105. Delegación en los municipios de la concesión, tramitación y pago de las subvenciones

1. La tramitación, concesión y pago de las subvenciones a las que se refiere el artículo anterior podrá delegarse en los municipios en donde radiquen las viviendas objeto de rehabilitación, que ejercerán dichas funciones en nombre de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. La delegación prevista en el apartado anterior estará condicionada a su aceptación por el municipio interesado.

3. El Instituto Canario de la Vivienda transferirá, en función de las necesidades que dentro de los dos primeros meses de cada ejercicio comuniquen cada uno de los Ayuntamientos que hayan aceptado la delegación y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, los fondos necesarios para el abono de las subvenciones a las que se refiere el artículo anterior.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se reserva la inspección y control del ejercicio de las funciones objeto de delegación, así como la posibilidad de revisar de oficio los actos dictados en ejercicio de aquélla y la resolución de los recursos administrativos que contra los mismos se interpongan.

Asimismo, con relación a las subvenciones concedidas, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se reserva, en su caso, la iniciación, tramitación y resolución del procedimiento de reintegro de las mismas y la imposición de las sanciones previstas en materia de subvenciones.

5. La duración de la delegación coincidirá con la vigencia del presente Decreto, salvo en los casos en los que la misma pudiera ser revocada en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 106. Tramitación por el Instituto Canario de la Vivienda

1. En el supuesto de que el municipio donde se encuentre la vivienda que se pretende rehabilitar no se acoja a la delegación prevista en el artículo anterior, corresponderá al Instituto Canario de la Vivienda la tramitación de las solicitudes de subvención, así como la elaboración de la correspondiente propuesta de resolución, que será elevada por el Director al Presidente de dicho organismo autónomo para su resolución definitiva.

En ese caso, la solicitud de subvención se presentará en el Instituto Canario de la Vivienda, en alguno de los lugares a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o en los Cabildos Insulares.

2. En todo caso, corresponderá a los servicios técnicos municipales la emisión del correspondiente informe sobre el cumplimiento del requisito previsto en el apartado f) del artículo 103 de este Decreto.

Artículo 107. Solicitud de subvención y valoración de las solicitudes presentadas

1. La solicitud de subvención se presentará en el registro general del Ayuntamiento del término municipal en el que radique la vivienda y que haya aceptado la delegación, en cualquiera de los lugares a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, o en los Cabildos Insulares, en el plazo y forma que se determine en la resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, el órgano competente del respectivo Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo

103 de este Decreto, debiendo emitir informe sobre el cumplimiento de lo señalado en los apartados a), c) y f) del mismo.

Asimismo, se otorgará, en su caso, un plazo de diez días para la subsanación de las solicitudes y documentación presentadas, con la advertencia al interesado de que si no subsana los defectos advertidos o no acompaña la documentación preceptiva que le haya sido requerida, se le tendrá por desistido de su petición.

3. Verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos y emitido informe por el órgano competente del respectivo Ayuntamiento sobre la situación social de la unidad familiar del solicitante, se procederá a una valoración de las solicitudes para la distribución de las subvenciones, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Condiciones de habitabilidad de la vivienda: hasta 10 puntos.

b) Capacidad socioeconómica, que vendrá determinada por las circunstancias familiares o sociales y por los ingresos de la unidad familiar en relación con el número de integrantes de la misma: hasta 10 puntos.

c) Eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad: hasta 5 puntos.

Artículo 108. Propuesta y resolución

1. El órgano competente del respectivo Ayuntamiento procederá, tras el estudio y valoración de las solicitudes, a la elaboración de la correspondiente propuesta de resolución de concesión de subvención, que será elevada al Alcalde-Presidente para su resolución definitiva.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será el establecido mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias. Transcurrido el citado plazo sin que se haya dictado la correspondiente resolución, se entenderá desestimada la solicitud presentada.

3. El otorgamiento de las subvenciones solicitadas estará condicionado a la existencia de crédito presupuestario, entendiéndose denegadas aquellas solicitudes para las que no existe crédito en cada ejercicio.

Artículo 109. Abono de la subvención

1. Con carácter general, el abono de la subvención se llevará a cabo una vez que el beneficiario acredite la realización de las obras de rehabilitación expuestas en la solicitud, mediante informe de los servicios técnicos municipales en el que se haga referencia a la finalización de las obras y al coste real de los conceptos subvencionados. El citado informe habrá de solicitarse por el beneficiario de la subvención con una antelación de, al menos, dos meses a la finalización del plazo de justificación previsto en el artículo 110 siguiente.

2. Podrá abonarse un anticipo no superior al cincuenta por ciento del importe de la subvención, siempre que al tiempo de la concesión se haya comenzado la ejecución de las obras de rehabilitación de la vivienda, siendo preciso para ello aportar informe acreditativo de tal extremo emitido por los servicios técnicos municipales, así como certificado expedido por órgano competente de hallarse el beneficiario al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales y autonómicas y con la Seguridad Social. En caso de abono anticipado, deberá recogerse en el informe a que se refiere el apartado anterior que los fondos públicos recibidos se han empleado en la actividad subvencionada.

Artículo 110. Condiciones

La concesión de las subvenciones objeto de la presente sección queda sujeta, además de a las condiciones generales previstas en la normativa en materia de subvenciones a la obligación de justificar, a través del informe previsto en el artículo anterior, la realización de la actividad subvencionada, su coste real, y, en su caso, el empleo de los fondos públicos en dicha actividad, en el plazo de doce meses desde el día en el que se dicte la resolución de concesión de la subvención, salvo que por orden del titular de la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda se establezca otro plazo.

Sección 5ª. Rehabilitación del parque público

Artículo 111. Objeto

1. La conservación y mantenimiento del parque público comprende las actuaciones dirigidas, por un lado, a enmendar el menoscabo producido en el tiempo por el uso de las viviendas protegidas de promoción pública titularidad de la Comunidad Autónoma de

Canarias y, por otro, a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, así como adaptación a la nueva normativa en materia de edificación.

2. Asimismo, el equipamiento del parque público comprende las actuaciones dirigidas a la creación y mejora de los equipamientos básicos para la población que accede tanto a las viviendas protegidas de promoción pública como a los alojamientos colectivos, y también para la población residente en las promociones más antiguas que no contaban con dichos equipamientos, así como el acondicionamiento de anejos, locales y espacios comunes existentes en las citadas promociones.

CAPÍTULO IX. PROGRAMA DE VIVIENDA JOVEN PARA LA JUVENTUD CANARIA

Artículo 112. Actuaciones protegibles

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, específicamente destinadas a los jóvenes, las siguientes:
a) La adquisición, promoción para uso propio y la autoconstrucción de viviendas protegidas, así como la adquisición de vivienda usada libre.

b) Las prestaciones y medidas económicas que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven, y dentro de ésta:

- El servicio de alquiler de vivienda.

- El servicio de alquiler de vivienda con opción a compra.

- El servicio de compraventa de vivienda.

- El servicio de la hipoteca Joven Canaria.

- La ayuda al alquiler destinada a los jóvenes canarios.

- Subvención para la adquisición o autoconstrucción de vivienda financiada mediante hipoteca joven.

- Subvención para la rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento.

- Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas.

2. A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de jóvenes los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o autoconstructores que, en el momento de solicitar la financiación cualificada que corresponda, tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambas inclusive.

Sección 1ª. Adquisición, promoción para uso propio o autoconstrucción de vivienda protegida

Artículo 113. Objeto

1. Además de las medidas de financiación que con carácter general y para cada tipo de actuación protegida se prevén en este Decreto, cuando el adquirente, promotor para uso propio o autoconstructor de vivienda protegida, así como el adquirente de vivienda usada ostente la condición de joven, conforme a la definición dada en el artículo anterior podrá acceder además a la subvención que con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, se contempla en el artículo 115 de este Decreto.

Dicha subvención irá dirigida a sufragar parte del precio de adquisición o construcción de las viviendas adquiridas o promovidas por parte de los jóvenes.

2. A los efectos establecidos en la presente sección, se entenderá por:

- Viviendas protegidas de nueva construcción y promoción para uso propio, las reguladas en el artículo 27.1 de este Decreto.

- Viviendas usadas, cualquiera de las modalidades a las que se refiere el artículo 52 de este Decreto.

- Autoconstrucción de viviendas, las reguladas en los artículos 64 y siguientes de este Decreto.

3. La subvención prevista para la actuación protegida de adquisición, promoción para uso propio o autoconstrucción de viviendas por jóvenes será compatible con otras medidas de financiación que para el mismo fin se otorguen por cualquier Administración o entidad pública, y con las medidas de financiación que la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias convenga con las entidades de crédito con la finalidad de facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda, con la limitación establecida en el apartado 2 del artículo 3 de este Decreto.

Artículo 114. Requisitos

El acceso a la subvención a la que se refiere el artículo siguiente estará supeditado, en todo caso, al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el beneficiario de la subvención tenga la condición de joven, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 112 del presente Decreto y cumplan con los requisitos de primer acceso a la propiedad.

En caso de existir varios adquirentes, promotores para uso propio o autoconstructores, para determinar si pueden acogerse a estas subvenciones se tomará como referencia la edad de aquel que aporte mayores recursos económicos.

b) Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 4,5 veces el IPREM.

c) Que reúna los requisitos que respectivamente se establecen en este Decreto, según se trate de las actuaciones de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, promotores para uso propio de las mismas viviendas, adquirentes de viviendas usadas o autoconstructores.

d) Que haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias durante, al menos, los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud de la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Artículo 115. Medidas de financiación

Los jóvenes que reuniendo los requisitos establecidos en los artículos precedentes adquieran, promuevan o autoconstruyan para uso propio viviendas declaradas como protegidas o viviendas usadas podrán obtener una subvención, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias cuya cuantía en función de los ingresos del solicitante, será:

- Ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM: 6.400 euros.

- Ingresos superiores a 2,5 hasta 3,5 veces el IPREM: 3.000 euros.

- Ingresos superiores a 3,5 veces y hasta 4,5 veces el IPREM: 1.500 euros.

Artículo 116.- Solicitud de la subvención

Para acceder a estas subvenciones será necesario que el adquirente, promotor para uso propio o autoconstructor de la vivienda, presente la correspondiente solicitud de subvención, en el mismo modelo que corresponda para las actuaciones de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, promotores para uso propio de las mismas viviendas, adquirentes de viviendas usadas y autoconstructores.

Artículo 117. Abono de la subvención

Una vez dictada por el Instituto Canario de la Vivienda la correspondiente resolución de concesión, las subvenciones se abonarán:

- En caso de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción y promoción para uso propio de las mismas, en la forma establecida en el artículo 51 de este Decreto.

- En caso de adquisición de viviendas usadas, una vez que se presente en el Instituto Canario de la Vivienda certificación del Registro de la Propiedad en la que se haga constar la inscripción en el mismo de las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios de venta y renta de la misma.

Dicha certificación deberá presentarse, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro meses desde que se dicte y notifique la resolución por la que se concede la subvención.

- En caso de autoconstrucción de viviendas, en la forma establecida en el artículo 72 de este Decreto.

Sección 2ª. Bolsa de Vivienda Joven

Artículo 118. Definición

1. La Bolsa de Vivienda Joven constituye una actuación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 que tiene por objeto facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda, en propiedad o en alquiler, mediante la prestación de los servicios enumerados en la subsecciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

2. El acceso a dichos servicios, y en consecuencia, a las garantías previstas para las partes intervinientes, que se realizará sin coste alguno para sus destinatarios, serán financiados con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de las Oficinas habilitadas por la misma.

3. Además de los servicios o prestaciones a los que se refiere el apartado 1 de este artículo, las actuaciones a las que se refiere las subsecciones 5ª, 6ª , 7ª y 8ª, serán objeto de ayudas económicas cuando se realicen a través de la Bolsa de Vivienda Joven.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá encomendar, de acuerdo con las normas que rigen en materia de contratación de las Administraciones Públicas, la gestión de la actuación protegida de la Bolsa de Vivienda Joven a entidades o asociaciones que tengan por objeto la realización de actividades encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda.

5. Asimismo, para la ejecución de este Programa, el Instituto Canario de la Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con los Cabildos y los Ayuntamientos de las Islas, en los que se concretarán, entre otros extremos, las aportaciones de las distintas Administraciones Públicas Canarias.

Artículo 119. Servicios y ayudas económicas

1. Las prestaciones o servicios a los que se refiere el apartado primero del artículo anterior son los siguientes:

- El alquiler de vivienda.

- El alquiler de vivienda con opción a compra.

- La compraventa de vivienda y la Hipoteca Joven Canaria.

2. Las medidas económicas vinculadas a la Bolsa de Vivienda Joven a las que se refiere el apartado tercero del artículo anterior son las siguientes:

- El alquiler de vivienda.

- La adquisición o autoconstrucción de vivienda libre financiada mediante hipoteca joven.

- La rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento.

- La puesta en arrendamiento de viviendas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, la Bolsa de Vivienda Joven prestará asesoramiento en materia de arrendamiento, compraventa y préstamos hipotecarios a los usuarios del Programa, que comprende la mediación en caso de conflicto o discrepancia de las partes y la atención de cualquier consulta jurídica que pudiera surgir.

También se facilitará información sobre las ayudas y subvenciones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, previstas en el Plan de Vivienda de Canarias, a las que puedan tener acceso los usuarios de la Bolsa.

Asimismo, se gestionarán las solicitudes de las ayudas y subvenciones, prestando la ayuda necesaria para la cumplimentación y preparación de la solicitud y verificando el cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos.

Subsección 1ª. El alquiler de vivienda

Artículo 120. Objeto y destinatarios

1. El alquiler de vivienda tiene por objeto facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda en alquiler, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además a los propietarios garantías adicionales.

2. Serán destinatarios de este servicio los demandantes de una vivienda en alquiler que tengan nacionalidad española o permiso de residencia y una edad comprendida entre los 18 y 35 años, ambos inclusive.

También serán destinatarios los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre una vivienda, cuando concurriendo los requisitos señalados en el artículo 122, la depositen para su alquiler en la Bolsa de Vivienda Joven.

3. No obstante, también se podrá acceder al servicio de alquiler a través de la Bolsa, en aquellos casos en los que el arrendador cuente con un arrendatario ya predeterminado, siempre que cumpla al menos los requisitos previstos en el apartado anterior de este artículo.

En estos casos no será de aplicación lo previsto en los artículos 124 y 125, relativos a la garantía del cobro de la renta y al seguro Multirriesgo.

Artículo 121. Solicitud

1. Para acceder a las viviendas en alquiler los demandantes cumplimentarán y presentarán en las oficinas gestoras de la Bolsa la correspondiente solicitud de alquiler.

2. Igualmente, los propietarios o titulares de la vivienda o titulares de un derecho posesorio interesados en su puesta en alquiler, deberán proceder a su inscripción a través de la formalización de la correspondiente nota de encargo.

3. En ambos casos, la documentación que habrá de acompañar a tales solicitudes se determinará mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 del Decreto.

Artículo 122. Condiciones de las viviendas

Para la puesta en alquiler a través de la Bolsa, las viviendas deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Contar con condiciones de habitabilidad, extremo que será verificado por los técnicos de la Bolsa, y que de no cumplirse determinará su no inclusión en la misma, salvo que la vivienda precise obras de rehabilitación y que se solicite y obtenga la ayuda prevista a tal fin en el artículo 148 de este Decreto.

b) Que se trate de una vivienda de titularidad privada, y que se encuentre desocupada en el momento de depositarla en la Bolsa.

c) No estar sometida a ningún régimen de protección oficial, ni contar con cargas que impidan su alquiler.

d) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

Artículo 123. Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se firmará por el propietario o titular del derecho posesorio de la vivienda y el inquilino, por cuadriplicado ejemplar y a un solo efecto, y tendrá naturaleza de contrato privado. Se anexará, en los casos que procedan, la relación de inventario de muebles y enseres y el estado general de la vivienda.

El contrato de arrendamiento quedará sometido a la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos quedando excluidos los arrendamientos calificados, actualmente, como de uso distinto al de vivienda.

Artículo 124. Garantía del cobro de la renta

1. El propietario o titular del derecho de posesorio de la vivienda contará con la garantía del cobro de la renta en caso de impago por parte del inquilino durante el período en el que la vivienda se hallara arrendada. Igualmente contará con asistencia jurídica en caso de que sea necesario instar un procedimiento judicial para la resolución del contrato de arrendamiento.

Esta garantía estará vigente durante el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda se encuentre alquilada a través de la Bolsa.

2. Se concederá dicha garantía cuando el inquilino cumpla con los siguientes requisitos:

a) Tener nacionalidad española o permiso de residencia.

b) Tener una edad comprendida entre los 18 y los 35 años.

c) Disponer de ingresos regulares y estables. Se considerará que se da este requisito cuando los ingresos proceden de fuentes regulares y están previstos durante, al menos, un año contado a partir de la fecha de celebración del contrato. En caso de que estos ingresos sean por tiempo inferior, han de poseer una vida laboral continuada de, al menos, dos años de antigüedad, inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del contrato.

d) Poseer ingresos suficientes para el pago de la renta. Se considerará que se da este requisito, cuando el importe de la renta a abonar no supera el 35% de los ingresos brutos mensuales.

e) Si no se dispone de ingresos, o éstos son insuficientes, deberá aportar un fiador personal con solvencia o patrimonio adecuado y bastante para actuar como tal.

Artículo 125. Seguro Multirriesgo

Asimismo, se ofertará un seguro Multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada. El tiempo de cobertura de la póliza lo será por el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, y mientras la vivienda se encuentre alquilada a través de la Bolsa.

Subsección 2ª. Alquiler de viviendas con opción a compra

Artículo 126. Objeto y destinatarios

1. El arrendamiento de viviendas con opción a compra va dirigido a facilitar el acceso de los jóvenes a las viviendas que se alquilen mediante la Bolsa de Vivienda Joven, con la posibilidad de acceder, posteriormente, a su compra.

2. Los destinatarios de esta prestación, así como las condiciones de las viviendas serán los mismos que los previstos en la subsección anterior.

Artículo 127. Contrato de arrendamiento

Además de lo dispuesto en el artículo 123 de este Decreto, en el contrato de arrendamiento habrán de figurar expresamente las siguientes condiciones:

a) Que el ejercicio del derecho de opción a compra se ejercerá transcurrido el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento y antes del vencimiento de la quinta anualidad.

b) Que al menos el 40% de las cantidades abonadas en concepto de renta se imputarán al precio de venta.

c) El precio de la transmisión que no podrá sufrir variación al alza, salvo las que deriven de su actualización por aplicación del IPC.

Artículo 128. Prestaciones y ayudas al alquiler

1. Durante el período del alquiler, el arrendatario podrá ser beneficiario tanto de los servicios o prestaciones, como de las diferentes ayudas que para el alquiler ofrece la Bolsa de Vivienda Joven, así como de las distintas ayudas al alquiler previstas, de carácter estatal o autonómico, siempre que no se establezca su incompatibilidad.

2. Asimismo, el arrendador podrá beneficiarse de las distintas prestaciones que ofrece la Bolsa, así como de las subvenciones destinadas a la puesta en arrendamiento y/o rehabilitación para su alquiler previstas en el presente Decreto, siempre que se cumplan todos y cada uno de los requisitos exigidos.

En caso de que se ejerza la opción a compra, el beneficiario deberá reintegrar la parte proporcional de la ayuda percibida que corresponda al período en el que la vivienda no hubiese estado alquilada.

Artículo 129. Ayudas para la adquisición

Las ayudas al adquirente, por la transmisión mediante el ejercicio de la opción de compra, serán las que correspondan considerando la transmisión como adquisición de vivienda usada.
Para obtener estas ayudas, se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos al momento en el que se ejercite la opción de compra.

Subsección 3ª. La compraventa de vivienda

Artículo 130. Objeto y destinatarios

1. Con este servicio se pretende facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además, la financiación necesaria para su adquisición.

2. Para acceder a la compra de una vivienda a través de la Bolsa de Vivienda Joven, se deberá contar con una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive. Si la vivienda se financia a través de la Hipoteca Joven Canaria, además, se han de cumplir los requisitos que se establezcan en los convenios de colaboración que a tal efecto se formalicen por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias con las entidades financieras.
Podrán acceder igualmente a las prestaciones que ofrece la Bolsa respecto a la compraventa, los propietarios de viviendas que, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 132, soliciten este servicio, cumplimentando la correspondiente nota de encargo.

Artículo 131. Solicitud

Los interesados cumplimentarán y presentarán en las oficinas gestoras, la correspondiente solicitud.

La documentación que habrá de acompañar a tales solicitudes se determinará mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 del Decreto.

Artículo 132. Condiciones de las viviendas

Las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Reunir condiciones de habitabilidad, extremo que será verificado por los técnicos de la Bolsa, y que de no cumplirse determinará su no inclusión en la misma, salvo que la vivienda precise obras de rehabilitación y que se solicite y obtenga la ayuda prevista a tal fin en el artículo 148 de este Decreto.

b) Que se trate de una vivienda de titularidad privada y que se encuentre desocupada en el momento de depositarla en la Bolsa.

c) No estar sometida a ningún régimen de protección oficial, ni contar con cargas que impidan su venta.

d) Estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las cuotas por Comunidad de Propietarios.

e) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

Artículo 133. Contrato de compraventa

El contrato de compraventa quedará sometido a la normativa vigente en la materia y se firmará por el propietario y el comprador, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en las oficinas del Programa y tendrá naturaleza de contrato privado.

Subsección 4ª. La Hipoteca Joven Canaria

Artículo 134. Objeto, solicitud y concesión

1. Desde el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven se ofrece la financiación de la compra de la vivienda, a través de un préstamo hipotecario concertado con entidades bancarias, denominado Hipoteca Joven Canaria.

2. Los interesados deberán cumplimentar la solicitud de Hipoteca, adjuntando la documentación que se señale en la resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Instituto Canario de la Vivienda y las entidades financieras.

3. Presentada dicha solicitud y verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, se remitirá a la entidad financiera designada por el solicitante junto con la correspondiente documentación a fin de que ésta de forma expresa se pronuncie sobre la concesión de la Hipoteca, que en todo caso se condicionará al resultado de la tasación y al cumplimiento de las condiciones establecidas.

4. La entidad financiera sólo podrá denegar la concesión del préstamo en los supuestos contemplados en el convenio de colaboración, que deberán constar en el escrito de contestación a la solicitud de préstamo. En caso de denegación de la Hipoteca Joven por la entidad bancaria, el interesado podrá dirigir su solicitud a otra entidad financiera de las convenidas.

5. Para la tramitación de la Hipoteca Joven Canaria podrán celebrarse convenios de colaboración con entidades financieras, en los que se concretarán las condiciones y requisitos para su concesión. Formalizados los aludidos convenios de colaboración, las distintas medidas de la Bolsa se tramitarán en las oficinas gestoras designadas para tal fin.

Subsección 5ª. Ayudas al alquiler de vivienda

Artículo 135. Objeto

El Instituto Canario de la Vivienda otorgará con cargo a sus propios presupuestos ayudas a los jóvenes para el alquiler de viviendas no sometidas a ningún régimen de protección, siempre que se concierten a través de los servicios gestionados por la Bolsa de Vivienda del Plan de Vivienda de Canarias, para su uso como residencia habitual y permanente.

Artículo 136. Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los arrendatarios de vivienda que acrediten tener una edad comprendida entre 18 y los 35 años, ambas inclusive, y reúnan además los siguientes requisitos:

a) Haber concertado un contrato de alquiler sobre vivienda libre a través de la Bolsa de Vivienda del Plan Canario de Vivienda, por un período mínimo de un año. En todo caso, quedarán excluidos aquellos contratos que al amparo del artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tengan la consideración de arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

b) La cuantía mensual de la renta no podrá ser superior a 720 euros, incluyendo, en su caso, el precio del garaje y trastero, si los hubiera.

c) Destinar la vivienda arrendada a domicilio habitual y permanente.

d) No contar a título de propiedad o de usufructo con otra vivienda.

No obstante lo dispuesto en la letra d), podrán acceder a las ayudas aquellos solicitantes que, aun siendo titulares de un derecho de propiedad o de uso y disfrute de una vivienda, acrediten la imposibilidad de disposición o uso de la misma, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando por motivos laborales se hubiese hecho necesario el traslado de forma temporal del solicitante a una isla diferente a aquella donde radique la vivienda. En estos casos el solicitante, además de la documentación general que resulte exigible, deberá presentar certificado expedido por la empresa en la que se expliciten los motivos del traslado, así como su duración. Dicho certificado no será necesario cuando se acredite haber obtenido un puesto de trabajo en cualquier Administración Pública Canaria.

Asimismo y para los supuestos de trabajadores por cuenta propia, dicho certificado se suplirá por la presentación de una memoria explicativa de los motivos que sustentan el traslado, acompañada de la documentación que pruebe la realidad de dichas circunstancias.

- Cuando las condiciones de habitabilidad de la vivienda que se ostenta a título de propietario o de usufructuario determinen la imposibilidad de dedicarla a morada humana. La acreditación de esta circunstancia, sin perjuicio de las ulteriores comprobaciones que

pueda realizar el Instituto Canario de la Vivienda, se llevará a cabo mediante la presentación de informe expedido por técnico competente.

- En los supuestos de cotitularidad de la vivienda por sucesión mortis causa. En estos casos se deberá aportar copia del testamento o de la declaración de herederos.

- En caso de pérdida del derecho al uso de la vivienda habitual, declarada por resolución judicial firme, como consecuencia de disolución matrimonial o de la pareja de hecho.

e) Contar con ingresos brutos ponderados que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

f) Haber residido en la Comunidad Autónoma de Canarias con al menos cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. No será exigible, sin embargo, este requisito en los siguientes casos:

- Cuando se acredite haber residido en Canarias durante al menos quince años de forma interrumpida.

- Cuando se trate de emigrantes retornados.

g) No hallarse incurso en el momento de la solicitud, en ninguna de las prohibiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

h) No tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad entre el arrendador y cualquiera de los inquilinos. El mismo criterio se aplicará si el arrendador es una persona jurídica y el arrendatario es socio o partícipe de la misma.

2. En los supuestos de solicitantes que constituyan una unidad familiar, ya sea por vínculo matrimonial, o por tratarse de parejas de hecho, estén o no inscritas en el correspondiente Registro, el requisito de edad resultará exigible sólo respecto a uno de los miembros de la pareja.

Asimismo y para el supuesto de que se trate de dos o más solicitantes sin vínculo de afinidad, sólo podrán ser beneficiarios de las ayudas, los que figurando como titulares del

contrato de arrendamiento, ostenten la condición de joven y cumplan con el resto de los requisitos exigidos en este artículo.

Artículo 137. Solicitud, tramitación y resolución

1. Para resultar beneficiarios de las ayudas al alquiler será necesario presentar solicitud conforme al modelo y acompañada de la documentación que se establezca por resolución del Instituto Canario de la Vivienda.

Excepcionalmente, podrá solicitarse la concesión de la ayuda al alquiler con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento, en cuyo caso se deberá aportar junto con la correspondiente solicitud documento en el que figure el compromiso de suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.

En estos casos la efectividad de la ayuda quedará sujeta a la condición resolutoria de formalizar el contrato de arrendamiento en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la resolución de concesión.

2. La tramitación de dicha solicitud se regirá por lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El Instituto Canario de la Vivienda tramitará y resolverá las solicitudes de ayuda en un plazo máximo de seis meses.

Artículo 138. Cuantía, abono y justificación de la ayuda

1. El importe de la ayuda a reconocer se calculará en función de los ingresos del solicitante de acuerdo a la siguiente baremación:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS	SUBVENCIÓN
Hasta 2 veces el IPREM	Hasta un máximo de 300 euros/mes
Hasta 2,5 veces el IPREM	Hasta un máximo de 240 euros/mes

En todo caso el inquilino deberá asumir al menos el 25% del importe de la renta de alquiler.

2. Una vez reconocido el derecho a la ayuda, ésta se abonará de la siguiente forma:

- En el caso de ayudas concedidas por un año, se abonará en su totalidad de forma anticipada.

- En aquellos casos en los que la duración de la ayuda sea superior al año, la primera anualidad se abonará de forma anticipada y las restantes una vez justificado por el solicitante el empleo de la primera anualidad.

3. Con carácter general el abono de la ayuda se realizará al beneficiario o representante designado, en la cuenta que éste designe en la solicitud, si bien podrá pactarse que dicho pago se realice directamente al arrendador, en cuyo caso éste procederá a descontar su importe prorrateado en los recibos mensuales.

4. Anualmente el beneficiario vendrá obligado a justificar el empleo de los fondos percibidos, mediante la presentación de los documentos acreditativos del abono de la renta en los que deberá constar el nombre del arrendatario y del arrendador, importe y concepto de pago.

Artículo 139. Compatibilidad, límite y duración de las ayudas

1. Estas ayudas al alquiler serán compatibles con otras que con el mismo objeto puedan ser otorgadas por cualquiera de las Administraciones Públicas, ya sea estatal o autonómica siempre que se den simultáneamente los siguientes requisitos:

- Que la suma de la cuantía de todas ellas no supere los 540 euros mensuales.

- Que el solicitante asuma el pago de al menos el 25% del coste de la renta.

- Y que las solicitudes de las mismas sean simultáneas.

2. En el caso de que la suma de las cantidades percibidas superara la cuantía máxima establecida en el párrafo anterior, el exceso se minorará del importe de la ayuda a la que se refiere esta subsección.

3. Estas ayudas se otorgarán por un período máximo de cinco años y mínimo de un año, y en todo caso por el período de tiempo que, al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, le reste al solicitante por ostentar la condición de joven.

Artículo 140. Cambios en las circunstancias contractuales

Las altas o bajas de los titulares del contrato de arrendamiento deberán ser puestas en conocimiento del Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días desde que éste tenga lugar. En estos supuestos los titulares del nuevo contrato deberán presentar nueva solicitud.

El nuevo período subvencionado tendrá una duración por el período que resta dentro del máximo recogido en el apartado 3 del artículo anterior.

Artículo 141. Compensación en la cuantía de la subvención

1. Para los supuestos de modificación de la renta de los contratos, se procederá a compensar la cuantía de la subvención en las anualidades sucesivas. Si no existiera derecho a percibir nuevos pagos, se iniciara expediente de reintegro parcial en la cuantía no justificada.

2. Las modificaciones en las cuantías de la subvención percibida, como consecuencia de denegaciones en otras subvenciones con el mismo objeto concedidas por el Instituto Canario de la Vivienda, podrán ser objeto de compensación en las anualidades posteriores. Si no existiera derecho a percibir nuevos pagos, se iniciará expediente de reintegro parcial en la cuantía no justificada.

Subsección 6ª. Subvención para la adquisición o autoconstrucción de viviendas libres financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria

Artículo 142. Objeto y requisitos

Podrán acceder a las subvenciones para la adquisición o autoconstrucción de viviendas libres financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria, y que serán compatibles con todas las previstas en el Plan de Vivienda de Canarias y con las otorgadas por otras Administraciones

Públicas, aun cuando tuviesen el mismo objeto, los jóvenes que, a título oneroso adquieran una vivienda financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria para su destino como residencia habitual y permanente, mediante la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa o en el caso de autoconstrucción, de la escritura de obra nueva y cumplan además los siguientes requisitos:

a) Que al momento de adquirir la vivienda tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive.

A estos efectos se entiende por momento de adquisición de la vivienda, la fecha que figure en la correspondiente escritura pública de compraventa o, en su caso, de obra nueva.

En el supuesto de una pluralidad de solicitantes, al menos uno de ellos habrá de ostentar la condición de joven, si bien, a efectos de constatar el requisito de edad previsto en esta letra, se tendrá en cuenta la edad del solicitante que cuente con mayores ingresos económicos.

b) Que los ingresos familiares ponderados de los solicitantes, calculados conforme a este Decreto y al resto de la normativa reguladora del Plan de Vivienda de Canarias, no excedan de 4,5 veces el IPREM.

A estos efectos, se tendrá en cuenta, en cualquier caso, el conjunto de los ingresos de todos los adquirentes, incluso cuando los mismos no se encuentren conviviendo en el momento de solicitar la subvención.

c) Que el valor total de adquisición de la vivienda, y en su caso de sus anejos vinculados, no exceda del precio correspondiente a una vivienda protegida de régimen general medio de 90 m2, incluidos el precio máximo por superficie de garajes y trasteros.

d) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente de sus adquirentes.

e) No tener, ni haber tenido vivienda en propiedad, salvo que no se ostente o se hubiese ostentado el derecho de uso o disfrute de la misma, o bien cuando el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa tributaria estatal y canaria, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

f) Que al menos uno de los solicitantes haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias como mínimo cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos quince años.

En caso de una pluralidad de adquirentes y a efectos de constatar el requisito de residencia previsto en este apartado se estará, en todo caso, al solicitante que cuente con mayores ingresos económicos.

g) Que al momento de la presentación de la solicitud no se hallen incursos en las prohibiciones que, para ser beneficiarios, establece el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

h) Que el adquirente se comprometa a no enajenar o ceder durante un plazo no inferior a cinco años, la vivienda adquirida o autoconstruida, así como a destinarla a domicilio habitual y permanente.

i) Que entre la escritura de constitución de la hipoteca y la solicitud de la subvención no hayan transcurrido más de cuatro meses.

Artículo 143. Solicitud de la subvención, valoración y resolución

1. Para resultar beneficiario de la subvención deberá presentarse la correspondiente solicitud suscrita por todos los adquirentes, de acuerdo con el modelo y acompañada de la documentación que se determine mediante resolución del Instituto Canario de la Vivienda a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

Independientemente del número de adquirentes o del régimen de adquisición, sólo podrá solicitarse una única subvención, del tipo regulado en esta sección, por cada vivienda.

2. La tramitación de dicha solicitud se regirá por lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Verificados la concurrencia de los requisitos exigidos para el otorgamiento de la subvención, el Instituto Canario de la Vivienda dictará resolución en el plazo de seis meses a contar desde la solicitud.

Artículo 144. Cuantía, abono y justificación de la subvención

1. El importe de la subvención a reconocer en cada caso dependerá de la capacidad económica del solicitante de acuerdo con la siguiente baremación:

Hasta 2,5 veces el IPREM	12.000,00.- €
Hasta 3,5 veces el IPREM	6.000,00.- €
Hasta 4,5 veces el IPREM	3.000,00.- €

2. Las subvenciones se abonarán en firme, previa acreditación por los interesados de la realización de la actividad subvencionada, mediante un pago único por transferencia bancaria.

3. La documentación justificativa de la realización de la actividad subvencionada se aportará con la solicitud de subvención, siendo dicha documentación justificativa la escritura pública de compraventa o, en el supuesto de autoconstrucción, escritura de obra nueva, así como de hipoteca de la vivienda.

Subsección 7ª. Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas libres usadas desocupadas a través de la Bolsa de Vivienda Joven

Artículo 145. Objeto

1. Podrán acceder a una subvención de 3.000 euros con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, los propietarios de viviendas libres usadas desocupadas que las ofrezcan en arrendamiento por un período mínimo de cinco años a través de la Bolsa de Vivienda Joven, siempre que la superficie útil no exceda de 120 m2.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, se considerará que la vivienda está desocupada cuando no se destine a domicilio habitual y permanente de su propietario ni de ninguna otra persona.

Por su parte se entenderá que se trata de una vivienda usada cuando se trate de alguna de las modalidades previstas en el artículo 52 de este Decreto.

3. Será requisito para el acceso a esta subvención que no exista relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad entre el arrendador y cualquiera de los inquilinos. El mismo criterio se aplicará si el arrendador es una persona jurídica y el arrendatario es socio o partícipe de la misma.

Artículo 146. Solicitud y resolución de subvención

1. Para la concesión de la subvención prevista en el artículo anterior, el propietario deberá presentar solicitud de subvención acompañando el contrato de arrendamiento concertado a través de la Bolsa para su visado y la documentación que se determine por la Resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Verificado por parte del Instituto Canario de la Vivienda el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos precedentes se procederá a dictar, en su caso, la correspondiente resolución de concesión y al abono de la misma.

Artículo 147. Renta máxima inicial anual

1. Para acceder a la subvención de puesta en arrendamiento de viviendas desocupadas, la renta máxima inicial anual será el 5,5% del precio máximo legal de referencia correspondiente a las viviendas protegidas para arrendamiento de régimen general de renta media.

2. El precio máximo legal de referencia aplicable para calcular la renta máxima inicial anual se aplicará a la superficie útil real de la vivienda.

3. En el caso de que en las viviendas desocupadas existieran garaje y trastero las superficies máximas de los mismos computables a efectos de la determinación de la renta no podrán exceder, respectivamente, de 25 y 8 metros cuadrados de superficie útil.

Subsección 8ª. Subvención para la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento

Artículo 148. Objeto

Además de la subvención prevista en la subsección anterior cuando la vivienda precise para su puesta en arrendamiento la realización de obras de rehabilitación, el propietario podrá acceder a una subvención por importe de hasta 6.000 euros, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.

Dicha ayuda será, en su caso, compatible con la prevista en el artículo 61.b) del Real Decreto 2.066/2008.

Artículo 149. Solicitud, resolución y abono de subvención

1. Para acceder a la subvención a la que se refiere el artículo anterior el propietario promotor de la rehabilitación deberá presentar solicitud de subvención ante el Instituto Canario de la Vivienda acompañada, además de la documentación que se señale en la Resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, junto con una memoria en la que se detalle las obras a realizar y el presupuesto de la misma.

2. Presentada la solicitud de subvención, y comprobado el cumplimiento de los requisitos previstos, se procederá, en su caso, a dictar la correspondiente resolución de concesión de subvención.

3. Para el abono de la subvención será necesario presentar en el Instituto Canario de la Vivienda, el contrato de arrendamiento y las facturas justificativas de las reparaciones efectuadas en la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de la resolución de concesión de la subvención.

Artículo 150. Compatibilidad de ayudas

El otorgamiento de esta subvención será compatible con la prevista en la subsección anterior de este Decreto, así como, con cualquier otra que pudiese ser otorgada por

cualquier Administración, con el mismo objeto, siempre que la cuantía total de tales subvenciones no exceda el coste total de la actuación.

CAPÍTULO X. BOLSA DE VIVIENDA VACÍA

Artículo 151. Definición

1. La Bolsa de Vivienda Vacía constituye una actuación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 que tiene por objeto el fomento y apoyo del alquiler, mediante la puesta en el mercado de aquellas viviendas que se encuentren desocupadas, mediante la prestación de los servicios enumerados en el sección 1ª y 2ª de este Capítulo.

2. El acceso a dichos servicios, y en consecuencia, a las garantías previstas para las partes intervinientes que se realizará sin coste alguno para sus destinatarios, serán financiados con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de las Oficinas habilitadas por la misma.

3. Además de los servicios o prestaciones a los que se refiere el apartado 1 de este artículo, las actuaciones a las que se refiere la sección 3ª , serán objeto de ayudas económicas cuando se realicen a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá encomendar, de acuerdo con las normas que rigen en materia de contratación de las Administraciones Públicas la gestión de la Bolsa de Vivienda Vacía, a entidades o asociaciones que tengan por objeto la realización de actividades encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda.

5. Asimismo, para la ejecución de las actuaciones que comprende la Bolsa, el Instituto Canario de la Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con los Cabildos y los Ayuntamientos de las islas, en los que se concretarán, entre otros extremos, las aportaciones de las distintas Administraciones Públicas Canarias.

Artículo 152. Servicios y ayudas económicas

1. Las prestaciones o servicios a los que se refiere el apartado primero del artículo anterior son las siguientes:

- El servicio de alquiler de vivienda.

- El servicio alquiler de vivienda con opción a compra.

2. Por su parte, las medidas económicas vinculadas a la Bolsa de Vivienda Vacía a las que se refiere el apartado tercero del artículo anterior, son las siguientes:

- Subvención al propietario para la puesta en arrendamiento de viviendas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

- Subvención al propietario para la rehabilitación de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

3. Sin perjuicio de lo anterior, a través de la Bolsa de Vivienda Vacía se prestará asesoramiento en materia de arrendamiento a los usuarios del Programa, que comprende la mediación en caso de conflicto o discrepancia de las partes y la atención de cualquier consulta jurídica que pudiera surgir.

También, se facilitará información sobre las ayudas y subvenciones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, previstas en el Plan de Vivienda de Canarias, a las que puedan tener acceso los usuarios de la Bolsa.

Asimismo, se gestionarán las solicitudes de las ayudas y subvenciones, prestando la ayuda necesaria para la cumplimentación y preparación de la solicitud y verificando el cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos.

Sección 1ª. El alquiler de vivienda

Artículo 153. Objeto y destinatarios

1. Con esta prestación o servicio se pretende facilitar el acceso a la vivienda en alquiler, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además a los propietarios garantías adicionales.

2. Serán destinatarios de este servicio los demandantes de una vivienda en alquiler que tengan nacionalidad española o permiso de residencia y ser mayor de edad.

Tendrán la misma consideración, los titulares de algún derecho real sobre una vivienda que, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 155 de este Decreto, la depositen para su alquiler a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

3. No obstante, también se podrá acceder al servicio de alquiler a través de la Bolsa de Vivienda Vacía en aquellos casos en los que el arrendador cuente con un arrendatario ya predeterminado, siempre que cumpla al menos, con los requisitos previstos en el apartado anterior de este artículo.

En estos casos, no será de aplicación lo previsto en los artículos 157 y 158 relativos a la garantía del cobro de la renta y al seguro Multirriesgo.

Artículo 154. Solicitudes

Para acceder a las viviendas en alquiler los demandantes cumplimentarán y presentarán en las oficinas gestoras de la Bolsa la correspondiente solicitud de alquiler.

Igualmente, los titulares de viviendas interesados en su alquiler deberán proceder a su inscripción a través de la formalización de la correspondiente nota de encargo.

En ambos casos, la documentación que habrá de acompañar a tales solicitudes se determinará mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 del Decreto.

Artículo 155. Condiciones de la Vivienda

Para la puesta en alquiler a través de la Bolsa, las viviendas deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Contar con condiciones de habitabilidad, extremo que será verificado por los técnicos de la Bolsa, y que, de no cumplirse, determinará su no inclusión en la misma, salvo que la vivienda precise obras de rehabilitación y que se solicite y obtenga la ayuda prevista a tal fin en este Decreto.

b) Que se trate de una vivienda de titularidad privada, y que se encuentre desocupada en el momento de depositarla en la Bolsa.

c) No estar sometida a ningún régimen de protección oficial, ni contar con cargas que impidan su alquiler.

d) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

Artículo 156. Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se firmará por el titular de la vivienda y el inquilino, por cuadriplicado ejemplar y a un solo efecto y tendrá naturaleza de contrato privado. Se anexará, en los casos que procedan, la relación de inventario de muebles y enseres y el estado general de la vivienda.

El contrato de arrendamiento quedará sometido a la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos quedando excluidos los arrendamientos calificados, actualmente, como de uso distinto al de vivienda.

Artículo 157. Garantía del cobro de la renta

1. El titular de la vivienda contará con la garantía del cobro de la renta en caso de impago por parte del inquilino durante el período en el que la vivienda se hallara arrendada. Igualmente contará con asistencia jurídica en caso de que sea necesario instar un procedimiento judicial para la resolución del contrato de arrendamiento.

Esta garantía estará vigente durante el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda se encuentre alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

2. Se concederá dicha garantía cuando el inquilino cumpla con los siguientes requisitos:

a) Tener nacionalidad española o permiso de residencia.

b) Ser mayor de edad.

c) Disponer de ingresos regulares y estables. Se considerará que se da este requisito cuando los ingresos proceden de fuentes regulares y están previstos durante, al menos, un año contado a partir de la fecha de celebración del contrato. En caso de que estos ingresos sean por tiempo inferior, han de poseer una vida laboral continuada de, al menos, dos años de antigüedad, inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del contrato.

d) Poseer ingresos suficientes para el pago de la renta. Se considerará que se da este requisito, cuando el importe de la renta a abonar no supera el 35% de los ingresos brutos mensuales.

e) Si no se dispone de ingresos, o éstos son insuficientes, deberá aportar un fiador personal con solvencia o patrimonio adecuado y bastante para actuar como tal.

Artículo 158. Seguro Multirriesgo

Asimismo, se ofertará un seguro Multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada.

El tiempo de cobertura de la póliza lo será por el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, y mientras la vivienda se encuentre alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

Sección 2ª. Arrendamiento de viviendas con opción a compra

Artículo 159. Objeto y destinatario

1. El arrendamiento de viviendas con opción a compra va dirigido a facilitar el acceso a las viviendas que se alquilen mediante el Programa de la Bolsa de Vivienda Vacía, con la posibilidad de acceder, posteriormente, a su compra.

2. Los destinatarios de esta prestación así como las condiciones de las viviendas serán las mismas que las previstas en la sección anterior.

Artículo 160. Contrato de arrendamiento

Además de lo dispuesto en el artículo 156 de este Decreto, en el contrato de arrendamiento habrán de figurar expresamente las siguientes condiciones:

a) Que el ejercicio del derecho de opción a compra se ejercerá transcurrido el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento y antes del vencimiento de la quinta anualidad.

b) Que al menos el 40% de las cantidades abonadas en concepto de renta, se imputarán al precio de venta.

c) El precio de la transmisión que no podrá sufrir variación al alza, salvo las que deriven de su actualización por aplicación del IPC.

Artículo 161. Prestaciones y ayudas al alquiler

1. Durante el período de alquiler, el arrendatario podrá ser beneficiario tanto de los servicios o prestaciones como de las diferentes ayudas que para el alquiler ofrece la Bolsa de Vivienda Vacía, así como de las distintas ayudas al alquiler previstas, de carácter estatal o autonómico, siempre que no se establezca su incompatibilidad.

2. Asimismo, el arrendador podrá beneficiarse de las distintas prestaciones o servicios que ofrece el Programa, así como de las subvenciones destinadas a la puesta en arrendamiento y/o rehabilitación para su alquiler, previstas en el presente Decreto, siempre que se cumplan todos y cada uno de los requisitos exigidos.

En el caso de que se ejerza la opción a compra, el beneficiario deberá reintegrar la parte proporcional de la ayuda percibida que corresponda al período en el que la vivienda no hubiese estado alquilada.

Artículo 162. Ayudas para la adquisición

Las ayudas al adquirente por la transmisión mediante el ejercicio de la opción de compra, serán las que correspondan, considerando la transmisión como adquisición de vivienda usada.
Para obtener estas ayudas, se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos al momento en el que se ejercite la opción de compra.

Sección 3ª. Subvenciones a los propietarios de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía

Artículo 163. Objeto

Además de las prestaciones o servicios a los que se refieren los artículos precedentes, los propietarios de las viviendas que concierten un contrato de arrendamiento a través de la Bolsa de Vivienda Vacía, podrán acceder a las subvenciones previstas en los artículos 145 y 148 de este Decreto, siempre que se cumplan los requisitos previstos para su percepción. Dichas subvenciones serán en su caso compatibles con la prevista en el artículo 61.b) del Real Decreto 2.066/2008.

CAPÍTULO XI. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 164. Actuaciones protegibles

Son actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 en materia de suelo, cuando se den los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto, las siguientes:

- La adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida.

- La promoción y fomento del suelo para la construcción de viviendas protegidas.

- Patrimonio público del suelo.

Sección 1ª. Adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida

Artículo 165. Objeto

1. Tendrá la consideración de actuaciones protegidas la urbanización y adquisición de suelo, para su inmediata edificación, con destino predominantemente a la promoción de viviendas calificadas o declaradas protegidas al amparo de lo dispuesto en este Decreto, siempre que éstas cumplan los requisitos relativos a superficie útil máxima, precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, niveles de ingresos de los adquirentes y período mínimo de calificación de las viviendas.

A estos efectos se requerirá que al menos el 50% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a tal finalidad.

2. Para acceder a las medidas de financiación previstas en el artículo 167 para la urbanización de suelo, los promotores de la actuación deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 por ciento de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo 167, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal

pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

Artículo 166. Áreas de Urbanización Prioritaria

1. Tendrán la consideración de Áreas de Urbanización Prioritarias aquellas en las que al menos el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas.

No obstante lo anterior, también se considerarán Áreas de Urbanización Prioritaria, el suelo que formando parte del patrimonio público de suelo se destine en al menos el 50% de la edificabilidad residencial total, a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas protegidas de régimen especial o de promoción pública. Dicha afectación del suelo deberá inscribirse registralmente.

En las citadas áreas también será protegible la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste no se haya adquirido al momento de la solicitud de la subvención.

2. La declaración de las Áreas de Urbanización Prioritaria requerirán el previo acuerdo formalizado en el seno de la comisión bilateral de seguimiento con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

3. Para el acceso a las medidas de financiación previstas para las Áreas de Urbanización Prioritaria, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de las Administraciones intervinientes, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

4. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de la misma sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de

ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

5. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 167. Medidas de financiación

Los promotores de las actuaciones declaradas protegidas en materia de urbanización y en su caso adquisición del suelo podrán acceder a las siguientes medidas de financiación:

- Préstamo convenido a los que se refiere el apartado 1 del artículo 66 del Real Decreto 2.066/2008.

- Cuando se trate de una unidad de actuación prioritaria el promotor podrá acceder, además, a la subvención que por cada vivienda a construir se establece en el apartado 2 del artículo 66 del Real Decreto 2.066/2008.

Artículo 168. Solicitud de declaración de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras que correspondan

1. Para acceder a las medidas de financiación destinadas a la actuación protegida de urbanización de suelo, el promotor deberá presentar solicitud de declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras que correspondan. Dicha solicitud irá acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidos, conforme se determine en la resolución del Director del citado organismo a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. El Instituto Canario de la Vivienda adoptará la correspondiente declaración o calificación de actuación protegida en materia de suelo. Asimismo, en la citada declaración o calificación se reconocerá, el derecho a acceder a la subvención que corresponda, además de la afectación del suelo a la construcción de viviendas protegidas.

En el caso de que la solicitud de declaración o calificación de actuación protegida venga referida a Áreas de Urbanización Prioritaria, así como cuando el suelo objeto de urbanización derive de patrimonios públicos de suelo, el plazo para dictar la correspondiente resolución quedará interrumpido hasta que se formalice el correspondiente acuerdo adoptado en el seno de la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 169. Pago de las subvenciones

Salvo en los supuestos de las Áreas de Urbanización Prioritaria y de patrimonio público de suelo, en las que se estará a lo que se disponga en el correspondiente acuerdo de la comisión bilateral del seguimiento, el pago de las subvenciones a quienes urbanicen suelo destinado a viviendas protegidas, se fraccionará, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda, en función del desarrollo y justificación de la inversión.

Sección 2ª. Promoción y fomento del suelo para la construcción de viviendas protegidas

Artículo 170. Objeto

La actuación protegida de promoción y fomento de suelo para viviendas protegidas tiene por objeto financiar, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial en venta, de régimen especial en alquiler, o en régimen de autoconstrucción o promoción para uso propio, cuando, en estos últimos casos, los ingresos familiares del autoconstructor o promotor para uso propio no sean superiores a 2,5 veces el IPREM.

Artículo 171. Requisitos

Podrán ser beneficiarios de las subvenciones a las que se refiere el artículo siguiente, los promotores de la actuación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el suelo objeto de la actuación protegida esté clasificado como urbano o urbanizable con ordenación pormenorizada y proyecto de urbanización aprobado por órgano competente y sea destinado, por su titular, exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas.

Se exceptúa de lo establecido en el párrafo anterior las viviendas entregadas mediante documento público por el promotor al propietario del suelo donde se edifiquen, en dación de pago por la compra del mismo.

Estas viviendas podrán en su caso quedar exceptuadas de la calificación de viviendas protegidas, al no precisar de financiación cualificada para su adquisición.

b) Que el solicitante sea propietario del suelo objeto de la subvención, superficiario por, al menos, 50 años o disponga de un derecho de opción de compra cuyo plazo de ejercicio no podrá ser superior a seis meses o de cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad de dicho suelo.

c) Que se promuevan sobre dicho suelo viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler o en régimen de autoconstrucción o promoción para uso propio.

d) Que los ingresos familiares del promotor, cuando se trate de suelo para la promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción o para uso propio, no sean superiores 2,5 veces al IPREM.

Artículo 172. Medidas de financiación

1. El Instituto Canario de la Vivienda otorgará a los promotores de las actuaciones declaradas protegidas en materia de promoción y fomento de suelo, subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, dentro de las disponibilidades presupuestarias.

El importe máximo de la subvención será el resultado de multiplicar el número de viviendas protegidas a edificar sobre el suelo objeto de la actuación protegida, por las cantidades que se señalan a continuación:

Viviendas protegidas de régimen especial de venta	9.500 euros
Viviendas protegidas de régimen especial en alquiler	13.000 euros
Viviendas en régimen de autoconstrucción o promoción para uso propio	9.500 euros

2. Cuando la actuación a la que se refiere esta sección tenga lugar en alguna de las islas no capitalinas el importe de las subvenciones a las que se refiere el apartado anterior se incrementará en un 10%.

3. En ningún caso el importe de la subvención podrá superar el menor de los tres valores siguientes más los tributos y los gastos notariales y registrales que se deriven del documento público de adquisición del mismo y gastos derivados de la tasación del suelo:

- El valor de mercado del suelo, entendiéndose como tal el que figure en el certificado del tasador independiente previsto en el artículo 30.5 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

- En los supuestos en los que el suelo hubiese sido adquirido a título oneroso, con una antelación igual o inferior a dos años a contar desde el momento de la solicitud, el valor que figure en la escritura de compraventa u otro título de adquisición del mismo.

- En los supuestos en los que el suelo hubiese sido adquirido a título gratuito o se trate de suelo cuya adquisición se haya producido con una antelación superior a dos años contados a partir de la presentación de la solicitud, el valor máximo del suelo a efectos de la concesión de la presente subvención, será el equivalente a la cuantía resultante de multiplicar el 15% del precio máximo de venta de las viviendas, vigente en el momento de la solicitud, por la superficie útil total de las viviendas que se proyecte edificar.

4. Estas subvenciones serán compatibles con las que se concedan para el mismo objeto, por otras Administraciones Públicas, siempre y cuando la suma de las mismas no exceda en su cuantía del 100% del valor total del suelo, determinado en la forma que se señala en los apartados anteriores.

Artículo 173. Solicitud de declaración de actuación protegida y abono de la subvención

1. Para acceder a la subvención a la que se refiere el artículo anterior, el promotor deberá presentar la correspondiente solicitud acompañada de la calificación provisional de actuación protegida otorgada a las viviendas de nueva construcción, acompañando la

documentación que se establezca mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Reconocido en su caso el derecho de acceder a la subvención, condicionado a la efectiva finalización de las viviendas se abonará al promotor 600 euros por cada una de ellas, con cargo al total reconocido, en concepto de los honorarios profesionales para la elaboración del proyecto de edificación presentado para la obtención de la calificación provisional de las viviendas, sin que dicho abono suponga un anticipo de la subvención.

El resto de la subvención se abonará una vez que las viviendas hayan obtenido la correspondiente calificación definitiva.

3. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, previa solicitud del promotor, se podrá anticipar hasta el 50% de la subvención, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, una vez iniciadas las viviendas a promover sobre el suelo protegido.

En el supuesto de abono anticipado, y sin perjuicio de otras condiciones que se establezcan normativamente, con carácter previo a la propuesta de pago, el beneficiario de la subvención deberá acreditar, mediante certificado expedido por los órganos competentes, hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales y autonómicas y con la Seguridad Social, y deberá aportar, en su caso, por el importe de la cantidad anticipada y de acuerdo con la normativa autonómica en materia de ayudas y subvenciones, aval o contrato de seguro hasta la obtención de la calificación definitiva.

Estarán exentas de prestar estas garantías, las personas y entidades que lo tengan reconocido por precepto legal, y en todo caso, los entes administrativos de la Administración autonómica y local, así como sus empresas públicas.

4. En el caso de autoconstrucción, se abonará el cien por cien de la subvención a suelo una vez otorgada la calificación provisional de la vivienda autoconstruida.

Sección 3ª. Patrimonio público de suelo

Artículo 174. Objeto

La actuación protegida de patrimonio público de suelo tiene por objeto la adquisición y/o urbanización de suelo por parte del Instituto Canario de la Vivienda, con cargo a los

Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, con la finalidad de destinarlo a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler.

CAPÍTULO XII. DIVULGACIÓN, INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Artículo 175. Objeto

Las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Instituto Canario de la Vivienda y el Ministerio de la Vivienda se establecerán en el correspondiente convenio de colaboración al que se refiere el artículo 1.2 de este Decreto.

Serán objeto de financiación, entre otras, las siguientes actuaciones:

a) Los sistemas informáticos de gestión del Plan.

b) Los registros de demandantes.

c) Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda. Las referidas ventanillas únicas comprenden las oficinas abiertas al público en las que se facilita información a los ciudadanos en materia de vivienda, ya sean oficinas propias o articuladas a través de convenios o de subvenciones, con diferentes entidades o instituciones.

d) Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

Artículo 176. Oficina Gestora de Vivienda

1. La actuación protegible consistente en la implantación de oficinas gestoras para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas en materia de vivienda, a la que se refiere el apartado c) del artículo anterior, se regularan mediante Orden del titular del Departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda que, una vez se produzca la entrada en vigor de este Decreto, queda incorporada al mismo.

2. La convocatoria y cuantos actos se deriven de la ordenación, instrucción, resolución, modificación, notificación así como, la resolución de los recursos administrativos que de ella se deriven, corresponde a la Presidencia del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 177. Beneficiarios de la financiación

Podrán ser beneficiarios de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo siguiente las administraciones y empresas públicas entidades o instituciones, que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el artículo 175.

Artículo 178. Financiación

La financiación de los instrumentos de información y gestión se realizará de acuerdo a la naturaleza de la prestación, y podrá consistir en subvenciones o en el pago de un precio cuando se den los supuestos de la normativa en materia de contratación pública.

Disposiciones adicionales

Disposición Adicional Primera. Delegación de facultades en el titular de la Consejería competente en materia de vivienda

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para:

a) Una vez declarado en la Comunidad Autónoma de Canarias un determinado ámbito territorial como de precio máximo superior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto 2.066/2008, proceda a fijar el precio máximo de venta de las viviendas, dentro de los porcentajes establecidos en dicho precepto.

b) Fijar, dentro de los porcentajes máximos establecidos en este Decreto, los precios máximos de renta y venta de las viviendas de nueva construcción.

Disposición Adicional Segunda. Municipios de preferente localización

1. Se declaran municipios de preferente localización de viviendas protegidas, de conformidad con el artículo 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, los siguientes municipios:

- En la isla de Fuerteventura: Puerto del Rosario, Pájara, Antigua, La Oliva y Tuineje.

- En la isla de Lanzarote: Arrecife, Tías, Teguise, San Bartolomé y Yaiza.

- En la isla de Gran Canaria: Las Palmas de Gran Canaria, Telde, San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, Ingenio, Gáldar, Santa Brígida y Arucas.

- En la isla de Tenerife: Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, Adeje, Arona, San Miguel de Abona, Puerto de la Cruz, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Candelaria, Santiago del Teide, La Orotava, Tegueste, El Rosario y Los Realejos.

- En la isla de La Palma: Santa Cruz de La Palma y Los Llanos de Aridane.

- En la isla de La Gomera: San Sebastián de La Gomera.

- En la isla de El Hierro: Valverde.

2. La relación de municipios señalada en el apartado anterior, podrá ser objeto de modificación mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con los datos, que una vez entre en funcionamiento, se recojan en el Registro de Demandantes de Vivienda de Canarias.

Disposición Adicional Tercera. Ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior

A los efectos previstos en la Disposición transitoria segunda, del Real Decreto 2.066/2008, constituyen ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C, en la Comunidad Autónoma de Canarias los siguientes:

Adeje, Arona, Arrecife, Granadilla de Abona, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Puerto del Rosario, San Cristóbal de La Laguna, San Bartolomé de Tirajana, Santa Cruz de Tenerife y Telde.

Disposición Adicional Cuarta. Modificación del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda

Se modifica el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, en los siguientes términos:

1. Se añade un párrafo final al artículo 3 del siguiente tenor:
2.
"La ponderación de los ingresos y el valor máximo de venta de una vivienda protegida a las que se refieren respectivamente, los apartados c) y f) se determinarán de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica que resulte de aplicación en el momento de la inscripción".

3. Se añade un párrafo al apartado 1 del artículo 12 del siguiente tenor:
4.
"En ningún caso estas viviendas podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios".

3. El apartado 1 del artículo 14, relativo al anuncio de promociones de vivienda, pasa a tener la siguiente redacción:

"1. A efectos de iniciar el procedimiento, el Instituto Canario de la Vivienda anunciará, con una antelación de al menos seis meses a la fecha prevista para la finalización de las obras, las promociones de viviendas protegidas que vayan a ser objeto de adjudicación. Dicho anuncio, que será publicado en el Boletín Oficial de Canarias, en al menos dos periódicos de la provincia con mayor tirada y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del término municipal en el que radiquen las viviendas a adjudicar indicará, expresamente:

- El término municipal en el que se va a ubicar la promoción, número de viviendas que la integran y superficie de éstas.

- El régimen de adjudicación de las viviendas.

- La fecha prevista para la finalización de las obras.

- Los demandantes que, en función de la fecha en la que hubiese tenido lugar su inscripción en el Registro Público de Demandante de Vivienda de Canarias, pueden concurrir al procedimiento de adjudicación.

- El importe del IPREM, los coeficientes de ponderación a aplicar a los ingresos, así como el valor máximo de venta de una vivienda protegida a la que hacen referencia los apartados c) y f) del artículo 3 del presente Decreto, que resulten de aplicación a la promoción.

- La fecha, momento o período al que han de venir referidos la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales y específicos requeridos para resultar adjudicatarios.

- La indicación de los órganos competentes para la tramitación del procedimiento, con expresión, en su caso, de la existencia de convenio de colaboración con el ayuntamiento donde radique la promoción, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.

- Indicación del medio o lugar en los que se llevará a cabo la publicación de los restantes actos que se produzcan en el procedimiento de adjudicación y que, en todo caso, incluirá la inserción en el tablón de anuncios del correspondiente Ayuntamiento."

4. El artículo 24 pasa a tener la siguiente redacción:

"Artículo 24.- Formalización del contrato

1. Aceptada la adjudicación se procederá a la formalización del correspondiente contrato, debiendo el adjudicatario con carácter previo y en el plazo de los 10 días siguientes a su requerimiento, abonar una aportación inicial del 5% del precio de venta de dicha vivienda cuando la adjudicación se realice en régimen de venta, quedando, en todo caso el adjudicatario exento de la prestación de la correspondiente garantía.

2 Si una vez producida la adjudicación y en un momento anterior a la suscripción del contrato falleciera el titular de la unidad familiar, podrán subrogarse en dicha condición y por tanto formalizar el correspondiente contrato, los miembros que integran la misma, aplicándose, en su caso, el orden de prelación establecido en el artículo 30 de este Decreto.

3. Lo previsto en el apartado 4 del artículo 21 será igualmente aplicable cuando el Instituto Canario de la Vivienda, en un momento anterior a la formalización del correspondiente contrato, constate el incumplimiento de los requisitos que, de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto, han de concurrir para resultar adjudicatario de una vivienda protegida" .

5. El apartado primero del artículo 25, relativo al contenido del contrato de arrendamiento, pasa a tener la siguiente redacción:

"Cuando la adjudicación de la vivienda protegida se efectúe de arrendamiento, la formalización del contrato de arrendamiento será trámite previo e indispensable para la entrega de las llaves de la vivienda".

6. Se modifican los apartados 2 y 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 28, relativo al desestimiento del contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

"É.2. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación como descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65%, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, siempre que acrediten la convivencia ininterrumpida en la vivienda desde la fecha de la adjudicación y que reúnan a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
A los efectos de lo establecido en el presente artículo tendrán, igualmente, la condición de beneficiarios de la adjudicación los descendientes que acrediten la convivencia en la vivienda de manera ininterrumpida desde su nacimiento o adopción.

3. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante al menos los dos años anteriores al desistimiento o abandono y figurase inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, o en su defecto, con la que haya tenido descendencia en común, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2 de este Decreto.

4. En su defecto, y previo informe del Dirección General de Protección al Menor y la Familia, podrá, subrogarse en la titularidad de la vivienda el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte del titular de la vivienda, así como las personas que, relacionadas en el punto 2 y no ostentando la condición de beneficiarios de la adjudicación, acreditasen haber convivido de forma ininterrumpida durante al menos los diez años anteriores al desistimiento o renuncia, y cumplan con los requisitos del artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos."

7. Se modifican los párrafos 1 y 2 y se añade un párrafo 3 al artículo 30, relativo a la muerte del arrendatario, en los siguientes términos:

"1. En el caso de muerte del titular del contrato, el cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquél mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que se hubiese producido el fallecimiento. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación, citados en el artículo 28 del presente Decreto, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el citado plazo, siempre que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento o de manera ininterrumpida si no hubiese transcurrido ese período de tiempo desde la adjudicación y que reúnen a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, cuando hubieran tenido descendencia en común y figurase inscrito con él en el Registro de Parejas de Hecho, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

3. A falta de todos los anteriores, los miembros de la unidad familiar descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65% que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento y que reúnan a la fecha de la subrogación, los requisitos exigidos en el artículo 26.2, podrán igualmente subrogarse.

Asimismo, previo informe de la Dirección General de Protección al Menor y la Familia, podrá, en su caso, subrogarse, en la titularidad de la vivienda, el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte del titular de la vivienda.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que para el caso de la concurrencia de dos o más acogidos preadoptivos se resolverá a favor de todos ellos."

8. Se adiciona un nuevo artículo 33 bis con el siguiente contenido:

"Artículo 33 bis. Transmisión

Las viviendas protegidas de promoción pública podrán ser objeto de transmisión intervivos, previa autorización, una vez que haya transcurrido diez años desde su calificación y se encuentren totalmente amortizadas, siempre que los ingresos ponderados del cesionario no superen en el momento de la transmisión los requeridos a los adquirentes de viviendas de

nueva construcción en régimen especial en venta y que ninguno de los miembros de unidad familiar sean propietarios u ostenten derecho real sobre otra vivienda."

9. Se modifica la redacción de la Disposición Adicional Primera en los siguientes términos:

"Disposición Adicional Primera. Actuaciones singulares para colectivos concretos

El Instituto Canario de la Vivienda podrá acordar, a propuesta del Ayuntamiento y previo informe de la Comisión de Vivienda, la realización de actuaciones singulares destinadas específicamente a la erradicación de la infravivienda, a la reposición de otros grupos de viviendas protegidas o bien dirigidas a solucionar necesidades derivadas de operaciones de remodelación, relocalización, rehabilitación o cualquier otra similar, que se consideren de interés social y que afecten a colectivos de población concretos.

La resolución en la que se acuerde llevar a cabo estas actuaciones singulares, establecerá las normas especiales que, en razón al tipo de colectivo al que vayan dirigidas, han de regir para la adjudicación de las viviendas, que en todo caso quedarán excluidas del procedimiento previsto en este Decreto, y sin que le sea de aplicación el requisito de la previa inscripción en el Registro Publico de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

En todo caso, estas normas especiales de adjudicación deberán observar los principios establecidos en el apartado 1 del artículo 47 de la Ley de Vivienda de Canarias."

10. Se modifica la redacción de la Disposición Adicional Segunda en los siguientes términos:

"Disposición Adicional Segunda. Adjudicación de viviendas promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias

En los casos en que así se convenga, se sujetará al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Decreto, la adjudicación de las viviendas protegidas de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias que tengan en su objeto social la promoción de viviendas protegidas. En estos casos resultará

de aplicación lo dispuesto en el artículo 24 respecto al porcentaje de la aportación inicial así como a la exención de la prestación de la correspondiente garantía."

11. Se modifica la redacción de la Disposición Adicional Tercera en los siguientes términos:

"Disposición Adicional Tercera.- Convenios de colaboración

El Instituto Canario de la Vivienda facilitará a los Ayuntamientos, para su suscripción, un modelo de convenio tipo en el que se establecerán las bases y condiciones necesarias para llevar a cabo la colaboración a la que se refiere el artículo 13 de este Decreto, así como la relativa a la implantación, inscripción y acceso a los datos del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias."

12. La Disposición Transitoria Única pasa a numerarse como primera, con el siguiente contenido:

"Disposición Transitoria Primera

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública que, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, tengan la resolución administrativa de fijación de fecha de cierre a que se refiere el artículo sexto del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, continuarán su tramitación al amparo del referido Decreto y de las modificaciones en materia de competencias establecidas en el Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellas promociones en que la recepción final de las obras de construcción se estime se va a producir con posterioridad al 1 de marzo de 2010, aun cuando cuenten con resolución administrativa de fijación de fecha de cierre, se tramitarán al amparo de lo establecido en el presente Decreto, salvo que se haya dictado resolución administrativa de aprobación de listas de solicitantes admitidos y excluidos a que se refiere el artículo undécimo del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre.

Por Orden del Departamento con competencias en materia de vivienda, podrá ser modificada la fecha de cierre.

2. El requisito de Inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, para resultar adjudicatario de una vivienda vacante, en los términos establecidos en el artículo 23 del presente Decreto, será exigible a partir del 1 de mayo de 2010.

3. Las vacantes que se produzcan en las viviendas de las promociones que, cualquiera que hubiere sido su régimen de adjudicación, hallan accedido al régimen de compraventa, serán adjudicadas en este último régimen por el procedimiento establecido en el artículo 23 del presente Decreto sin que a los adjudicatarios les sea exigido el requisito relativo al nivel de ingresos mínimos exigidos para acceder a la propiedad de una vivienda protegida."

13. Se añade una nueva Disposición Transitoria Segunda, con el siguiente contenido:

"Disposición Transitoria Segunda. Transmisión intervivos

Las viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto de transmisión podrán ser enajenadas intervivos, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- Hayan obtenido la correspondiente autorización.

- Se encuentren totalmente amortizadas.

- Los ingresos ponderados del cesionario no superen en el momento de la transmisión los requeridos a los adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen especial en venta.

- Ninguno de los miembros de la unidad familiar sean propietarios u ostenten un derecho real sobre otra vivienda.

A partir del 1 de marzo de 2010 el cesionario deberá estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias".

14. Se añade una nueva Disposición Transitoria Tercera, con el siguiente contenido:

"Disposición Transitoria Tercera. Prohibición de cesión del uso

Las viviendas protegidas de promoción pública en ningún caso podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios"

15. Se modifica la redacción del apartado 1 de la Disposición Final Segunda relativa a la entrada en vigor, en los siguientes términos:

"1. El presente Decreto entrará en vigor el mismo día en el que se disponga la entrada en vigor de la normativa que regule el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias."

Disposición Adicional Quinta. Modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública

Se modifica el Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública en los siguientes términos:

1. El apartado 1 del artículo 3 relativo a la renta máxima inicial anual, pasa a tener la siguiente redacción:

"1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en arrendamiento."

2. Se da una nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la Disposición Adicional Primera:

"1. El precio máximo de venta en primera transmisión, así como en segunda o posteriores transmisiones de viviendas promovidas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre

medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

2. Las viviendas de promoción pública calificadas con posterioridad a la entrada en vigor del I Plan Canario de Vivienda, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán en cuanto al precio máximo de venta, por los siguientes criterios:

a) En primera transmisión, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

En el caso de que la primera transmisión se produzca una vez transcurridos cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo de venta se determinará de la siguiente forma:

- Si la transmisión se produce entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 80% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

- Si la transmisión se produce entre el decimosexto y el trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 70% del precio máximo de

venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

- Si la transmisión se produce con posterioridad al trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

b) En segunda y posteriores transmisiones, el precio máximo de venta se determinará de la siguiente forma:

- Si la transmisión se produce entre el décimo y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, o, previa autorización, con anterioridad al citado plazo de diez años, el precio máximo será de hasta un 90% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

- Si la transmisión se produce entre el decimosexto y el trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 80% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la

citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta."

Disposición Adicional Sexta. Acceso a la propiedad de las segundas adjudicaciones de viviendas anteriores al I Plan Canario de Vivienda, no afectadas por la aplicación del Decreto 12/1996, de 26 de enero

1. Se favorece el acceso a la propiedad a las segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas pertenecientes a promociones calificadas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, cuya valoración haya sido realizada de conformidad con el Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.

Con tal fin los adjudicatarios podrán acogerse a una subvención equivalente al 50% del precio legal máximo que se tuvo en cuenta para la celebración del contrato, en el plazo de seis meses contados a partir del siguiente al de la publicación del presente Decreto, siéndoles de aplicación las disposiciones establecidas en el Decreto 12/1996, de 26 de enero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Igualmente se favorece el acceso a la propiedad a las segundas o posteriores adjudicaciones de viviendas formalizadas en régimen de arrendamiento, con arreglo a la normativa anterior al Real Decreto Ley 31/1.978, de 31 de octubre, las cuales podrán ser adquiridas por sus titulares con arreglo al precio establecido en el estudio económico de valoración de la renta aplicable, del que se deducirán las cantidades abonadas en concepto de renta, para lo cual, por parte del Instituto Canario de la Vivienda se realizará el correspondiente ofrecimiento de venta.

Disposición Adicional Séptima. Apertura de un nuevo plazo para la presentación de solicitudes para el reconocimiento de las subvenciones previstas en los Decretos 34/1995, de 24 de febrero, 12/1996, de 26 de enero y 114/1999, de 25 de mayo

1. Los adjudicatarios de las viviendas protegidas titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias comprendidas en el ámbito de aplicación de los Decretos 34/1995, de 24 de

febrero, 12/1996, de 26 de enero y 114/1999, de 25 de mayo, podrán instar el acceso a la propiedad de las mismas en las condiciones previstas en dichos Decretos.

2. A estos efectos, los interesados deberán solicitar el otorgamiento de la subvención prevista en los Decretos a que se refiere el apartado anterior o, en su caso, la opción de compra, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este Decreto.

Disposición Adicional Octava. Renovación de las ayudas al alquiler concedidas al amparo del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre

Los adjudicatarios de viviendas promovidas en régimen de alquiler que a 31 de diciembre de 2007, hubieran estado disfrutando de la ayuda prevista en el Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, y que no hubieran formalizado en plazo la renovación de la citada ayuda, podrán, en el plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de presente Decreto, solicitar dicha renovación, con acreditación de las circunstancias económicas existentes en la unidad familiar en el mes anterior al que se produjo su vencimiento, y de los demás requisitos exigidos en el citado Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, salvo que le sea de aplicación lo previsto en su Disposición Adicional segunda, en cuyo caso se fijaría la renta máxima aplicable de acuerdo con la Orden que se adopte por el titular del Departamento competente en materia de vivienda.

La resolución por la que, en su caso se reconozca, dicha renovación acordará los efectos de la misma con carácter retroactivo al período objeto de renovación de la ayuda.

Disposición Adicional Novena. Dación en pago

1. En los casos de imposibilidad de hacer frente a las cuotas hipotecarias, los propietarios de viviendas protegidas, de forma voluntaria, excepcional y previamente a la ejecución de un embargo por impago de la hipoteca, o bien cuando se trate de supuestos de retorno de emigrantes al país de origen motivado por la coyuntura económica, se podrá ofrecer la vivienda en dación en pago a la entidad financiera por el importe adeudado, siempre y

cuando el correspondiente préstamo se hubiera suscrito con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

En estos casos, se deberá acreditar, mediante la documentación que se determine por resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, la cuantía de la deuda hipotecaria, así como, cuando se dé este supuesto, la imposibilidad, certificada por la entidad financiera, de ampliar el plazo de amortización del préstamo hasta un máximo de tres años tal como se prevé en el artículo 49. A) de este Decreto.

2. En cualquier caso, la dación en pago estará condicionada a la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, sin cuyo otorgamiento no podrá otorgarse la correspondiente escritura pública ni practicarse la inscripción de la transmisión. En estos casos la dación en pago conllevará la devolución de las ayudas directas y subsidios de los préstamos hipotecarios concedidos cuando no hubieran transcurrido diez años desde la calificación definitiva.

3. Una vez autorizada la dación en pago, el destino de la vivienda será alguno de los que a continuación se relacionan:

a) Transmisión de la misma previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, sin que el precio de la vivienda pueda superar en ningún caso la cuantía de la deuda hipotecaria incrementada, en su caso, en la cuantía que derive de los gastos inherentes a la cancelación del préstamo y de los intereses que legalmente correspondan.

b) Destinar la vivienda al arrendamiento en un régimen análogo al de la venta, previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Para estos supuestos tendrá preferencia como arrendatario el propietario que dio en pago la vivienda a la entidad financiera.

c) La entidad financiera podrá transmitirla a entidades mercantiles cuyo objeto social sea el del arrendamiento de viviendas. Para estos supuestos tendrá preferencia como arrendatario el propietario que dio en pago la vivienda a la entidad financiera.

d) Los destinatarios de las viviendas tanto en venta como en alquiler deberán estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercer un derecho de adquisición preferente por el importe de la deuda hipotecaria, frente a la entidad financiera, para destinar la vivienda a arrendamiento, en cuyo caso, tendrá preferencia en la adjudicación el propietario originario.

Los propietarios de la viviendas objeto de la dación en pago tendrán la consideración de colectivo preferente para el acceso a las ayudas que para el arrendamiento o alquiler se prevén en este Decreto.

Disposición Adicional Décima. Descalificación voluntaria de viviendas protegidas

1. La descalificación voluntaria antes de finalizar el régimen legal de protección solo podrá otorgarse, previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda, con sus intereses legales, cuando se produzca un supuesto específico de carácter excepcional que, a juicio de la Administración deba prevalecer sobre el interés general.

2. En todo caso para la descalificación de viviendas protegidas se estará a los siguientes criterios:

a) Viviendas calificadas al amparo de los Planes de Vivienda 2005-2008 y 2009-2012.
Las viviendas calificadas al amparo de estos Planes tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de treinta años, contado desde su calificación definitiva.

b) Viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005 y viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 1998-2001 que hubieran obtenido financiación protegida con posterior al 11 de febrero de 2001.

No podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de los mismos.
c) Viviendas con calificación definitiva anterior al 11 de febrero de 2001.

No podrán ser objeto de descalificación voluntaria hasta transcurrido un plazo mínimo de diez años, desde la obtención de la calificación definitiva y de acuerdo con las siguientes reglas:

I. Transcurridos diez años desde la calificación definitiva y hasta los quince años desde la misma se podrá acceder a la descalificación con la expresa conformidad del Instituto Canario de la Vivienda siempre que se acredite documentalmente del cumplimiento de algunas de las circunstancias que a continuación se detallan:

a) La subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

b) El cambio de isla de residencia del titular de la vivienda por motivos laborales.

c) La separación o divorcio matrimonial.

d) En el caso de familias numerosas, la necesidad de adquirir otra de superior tamaño.

II. Una vez transcurridos 15 años desde la calificación definitiva, se podrá acceder a la descalificación con la expresa conformidad del Instituto Canario de la Vivienda, cuando concurran además de alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda.

b) El cambio de domicilio habitual y permanente de las personas mayores de 65 años.

c) El cambio de domicilio habitual y permanente de personas con discapacidad.

d) El cambio de domicilio habitual y permanente de las víctimas de violencia doméstica.

e) El traslado a otra vivienda de menores dimensiones.

III. Transcurridos 20 años a partir de la calificación definitiva, la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas sólo precisará la devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda, con sus intereses legales.

Disposición Adicional Undécima. Cambio de uso temporal de viviendas protegidas calificadas en régimen de venta

1. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de venta no podrán alterar su uso para ser destinadas a arrendamiento. No obstante, podrá autorizarse por una sola vez el cambio de uso temporal de las viviendas protegidas que hubieran superado los diez años desde su calificación definitiva, siempre que existan motivos excepcionales debidamente justificados.

2. A estos efectos se entienden como motivos excepcionales los siguientes:

a) El traslado por motivos profesionales, laborales, académicos o de salud, fuera de la isla de residencia habitual.

b) Las dificultades económicas surgidas por el impago de al menos dos cuotas de amortización del préstamo hipotecario que grave la vivienda.

3. La autorización temporal estará condicionada al visado del contrato por los servicios del Instituto Canario de la Vivienda y se ajustará a los siguientes criterios:

a) Las personas que accedan a la vivienda deberán reunir los requisitos legales necesarios.

b) El plazo máximo de la autorización temporal no podrá superar una anualidad, prorrogable por idéntico período hasta un máximo de cinco.

c) La renta a abonar no podrá superar el 5% del precio máximo de referencia fijado para una vivienda usada, en el momento de suscribir el contrato.

d) En cualquier caso deberá garantizarse al propietario la recuperación de su vivienda, una vez finalicen las circunstancias excepcionales que motivaron su cesión temporal.

Disposición Adicional Decimosegunda. Plazo de resolución de los procedimientos de desahucio administrativos

El plazo para resolver y notificar las resoluciones administrativas adoptadas en los procedimientos de desahucio, regulados en el Capítulo II del Título V de la Ley 2/2003, de

30 de enero, de Vivienda de Canarias, será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de incoación.

Disposición Adicional Decimotercera. Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento, del adquirente de vivienda de protección oficial de promoción privada en segunda o posteriores transmisiones

El adquirente en segunda o posteriores transmisiones de una vivienda de protección oficial de promoción privada no podrá, él o alguno de los miembros de su unidad familiar, ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del 40 % del precio de venta de la vivienda que se pretende adquirir, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que hubiese sido privado de su uso por causas no imputables al interesado.

Disposición Adicional Decimocuarta. Ingresos familiares en segundas o posteriores transmisiones

Los ingresos familiares ponderados de la unidad familiar que adquiera una vivienda protegida en segunda o posterior transmisión, no podrán superar las 6,5 veces IPREM.

Disposición Adicional Decimoquinta. Aceptación de la delegación para la tramitación, concesión y pago de las subvenciones para la rehabilitación de viviendas en el medio rural

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 105.2 del presente Decreto, se seguirán considerando válidos los acuerdos de aceptación de delegación que se hubieran tomado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma, al amparo del Decreto 38/2000, de 15 de marzo, por el que se regula el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación de viviendas en el medio rural y su delegación en los municipios.

2. Asimismo, los Ayuntamientos que al amparo del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, no hubiesen formalizado el correspondiente acuerdo de delegación podrán instarlo al amparo de este Decreto en cualquier momento a partir de la entrada en vigor del mismo.

Disposición Adicional Decimosexta. Modificación del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler

La Disposición Final Primera del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, queda redactada en los siguientes términos:

"Disposición Final Primera.

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto así como para modificar los porcentajes establecidos en el anexo a este Decreto."

Disposición Adicional Decimoséptima.- Áreas de Rehabilitación Integral financiadas con cargo al Fondo Especial del Estado para la dinamización de la Economía y el Empleo

La aprobación de las Áreas de Rehabilitación Integral incluidas en el Fondo Especial del Estado para la dinamización de la Economía y el Empleo, regulado mediante el Real Decreto Ley 9/2008, de 28 de noviembre, así como de la financiación que las mismas comportan para las Administraciones Canarias, se efectuará, una vez analizado el correspondiente proyecto del Ayuntamiento promotor, mediante autorización emitida por el Instituto Canario de la Vivienda, sin que sea necesaria, en consecuencia, la adopción de acuerdo en el seno de comisión bilateral.

Disposición Adicional Decimoctava.- Tramitación telemática y reducción e plazos de procedimientos.

El Instituto Canario de la Vivienda posibilitará la tramitación telemática de los procedimientos a través del acceso que se disponga para ello en el portal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias: http://www.gobcan.es/vivienda.

Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda tenderá a la reducción de los plazos máximos de tramitación y resolución de los procedimientos.

Disposiciones transitorias

Disposición Transitoria Primera. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica

1. Con el objeto de coadyuvar a paliar las consecuencias derivadas de la actual situación económica se adoptan, con carácter temporal y hasta el 31 de diciembre de 2009, las medidas que se relacionan en las letras a), b), c) y d) de este apartado primero.

Las previsiones contenidas en las citadas letras vendrán referidas a un número máximo de 2.000 viviendas, sin perjuicio de que, por acuerdo adoptado por el Gobierno de Canarias pueda ampliarse el número de actuaciones, así como el período de aplicación de las citadas medidas.

a) Los promotores de viviendas libres terminadas, cuya licencia de obra hubiera sido expedida con fecha anterior al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas en régimen especial para arrendamiento a 10 años siempre que cumplan los requisitos y condiciones que en relación a la superficie, precio por metro cuadrado útil y nivel de ingresos de los arrendatarios se hubiera establecido con carácter máximo en el Plan de Viviendas de Canarias vigente al momento de la obtención de la licencia municipal de obras, así como los relativos al plazo mínimo de protección.

En los supuestos previstos en esta letra, los promotores de las viviendas podrán acceder de manera compatible a las siguientes ayudas:

- Subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda por importe de 250 euros por metro cuadrado útil.

Esta cuantía se verá incrementada en 15 euros por metro cuadrado de superficie útil cuando la vivienda se halle ubicada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo c.

- Subvención con cargo a los presupuestos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 4.000 euros por vivienda.

Para resultar beneficiarios de estas ayudas a las que se refiere el apartado anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Que los ingresos familiares ponderados de los arrendatarios no superen las 1,5 veces el IPREM.

- Que el precio del alquiler no supere los 350 euros mensuales, durante los dos primeros años, transcurridos los cuales, el precio máximo de renta será el que corresponda a una vivienda protegida de nueva construcción para arrendamiento calificada en el mismo régimen.

Para acceder a estas ayudas, así como a la que se refiere la letra siguiente, el promotor deberá presentar la correspondiente solicitud de declaración de actuación protegida, así como de visado de los contratos de arrendamientos.

b) En el supuesto al que se refiere letra anterior, se otorgará además una subvención, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, de 300 euros mensuales en concepto de ayuda al alquiler.

Dicha ayuda se concederá por un período máximo de dos años y se abonará directamente al promotor arrendador que procederá a descontar su importe prorrateado en los recibos mensuales a pagar por el inquilino, por lo que éste no pagará más de 50 euros mensuales.
El abono de la primera anualidad se efectuará de forma anticipada en su totalidad y el resto una vez justificado el empleo de la primera anualidad, mediante la presentación de los correspondientes recibos justificativos del pago de la renta por el importe total de la mensualidad.

Una vez transcurridos los dos primeros años de alquiler, los contratos de arrendamientos podrán consignar en sus cláusulas el derecho de opción de compra de la vivienda, a ejercer una vez finalizado el período de diez años de vinculación al régimen de arrendamiento. En este caso, del precio de venta de la vivienda se descontará al menos el 30% de las cantidades abonadas en concepto de alquiler, incluidas las cantidades otorgadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en concepto de subvención.

Tendrán preferencia para el otorgamiento de dicha ayuda, los arrendatarios de viviendas ubicadas en algunos de los municipios de preferente localización declarados conforme al

Plan de Vivienda de Canarias, así como las personas o unidades familiares que habiendo participado en un proceso de adjudicación de viviendas figuren en una lista de reserva que se halle en vigor al momento de celebración del contrato de arrendamiento.

La percepción de esta ayuda será incompatible con las ayudas al alquiler reguladas en los Capítulos VI y IX de este Decreto, así como con la contemplada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.

c) Será igualmente aplicable el régimen establecido en la letra anterior en relación con la concesión de la subvención en concepto de ayuda al alquiler, cuando se trate de promotores de viviendas libres terminadas que la destinen a arrendamiento por un período mínimo de dos años, a inquilinos cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 1,5 veces el IPREM, salvo en lo relativo al precio de la renta y el plazo para ejercitar el derecho de opción de compra, que será el que libremente acuerden las partes, una vez transcurrido el período mínimo de dos años de arrendamiento.

d) Exclusivamente a los efectos de obtención por los adquirentes de la financiación convenida, las viviendas en proceso de construcción o finalizadas respecto de las que el promotor no tenga compromiso de venta, podrán calificarse individualmente dentro de una promoción. En estos casos, la calificación se limitará a reconocer que se cumplen los requisitos relativos al precio y superficie de las viviendas.

Asimismo y a los efectos de determinación del precio de arrendamiento podrán calificarse también individualmente, como viviendas en régimen de alquiler, a diez o veinticinco años.
Los promotores de estas viviendas, podrán acceder a las subvenciones reguladas en las letras a) y b) de este apartado, así como a las previstas en la letra a) del apartado tercero de esta Disposición.

2. Hasta el día de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de la Orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el Real Decreto 2.066/2008 y se deje sin efectos lo dispuesto en este apartado, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

a) Conceder ayudas financieras a actuaciones de promoción de viviendas protegidas, adquisición de las mismas y de otras viviendas existentes, que hayan obtenido los

préstamos a que se refiere la letra b) de este apartado; urbanización de suelo, salvo en el caso previsto en la letra c), y subvenciones a inquilinos y para actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas siempre que las actuaciones hubieran sido calificadas o visadas, o el derecho a las subvenciones deberá haber sido reconocido, de conformidad con lo dispuesto en el Plan Canario de Vivienda 2005-2008.

El número de actuaciones protegidas a financiar no excederá del 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos con el Ministerio de la Vivienda en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 de dicho Plan, salvo las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes con ayudas RENOVE, cuyo límite será el número máximo de actuaciones a financiar previsto por el Plan para el año 2009.

b) Conceder préstamos convenidos a promotores y préstamos directos a adquirentes, de conformidad con el Decreto 27/2006, de 7 de marzo y el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, salvo por lo que se refiere al tipo de interés efectivo aplicable, que se regirá por lo establecido al efecto para este Plan.

El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2012.

c) Suscribir acuerdos en las comisiones bilaterales de seguimiento, correspondientes a Áreas de Rehabilitación Integral, Áreas de Renovación Urbana y Áreas de urbanización Prioritaria de Suelo, siempre que el número de actuaciones protegidas financiadas no supere el 30 por ciento de las cifras de objetivos convenidos, en estas líneas, de los Programas 2007 y 2008 del Plan de Vivienda 2005-2008.

Las cuantías de las ayudas financieras para las actuaciones a las que se refiere este apartado serán las establecidas en este Decreto.

3. Hasta el 31 de diciembre de 2009, período prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros, serán aplicables las siguientes medidas:

a) Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras con anterioridad al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, siempre que cumplan los requisitos y condiciones que en

relación a la superficie, precio por metro cuadrado útil y nivel de ingresos de los arrendatarios se hubiera establecido con carácter máximo en el Plan de Vivienda de Canarias vigente al momento de la obtención de la licencia municipal de obras, así como los relativos al plazo mínimo de protección.

En estos casos, si la calificación se produce como vivienda protegida a 10 ó a 25 años, se podrá acceder a las subvenciones que para cada caso se prevee en este Decreto.

Asimismo, en estos casos y para el supuesto de obtención del préstamo convenido, la subsidiación se realizará de acuerdo con las normas que se establecen en el presente Decreto, para este tipo de viviendas.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra c) del apartado 1 del artículo 27 de este Decreto, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, del certificado final de obras o de la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquiriente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al 24 de diciembre de 2008 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, salvo la de plazos mínimos de protección, así como el plazo de limitación de precios máximos de venta establecido en el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto 2.066/2008.

d) Asimismo, las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa.

El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima.

En estos casos, al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

e) Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento, así como las correspondientes a las Áreas de Urbanización Prioritaria que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 por ciento.

f) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2.066/2008, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante el año 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para los prestatarios subrogados en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotores de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

Si fuera necesario, a los efectos de los apartados anteriores, el Ministerio de Vivienda podrá ampliar las cifras máximas de préstamos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras, establecidas para los Programas 2007 y 2008 del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, sin superar, junto con los préstamos convenidos concedidos en el resto del Plan, el máximo global autorizado en el apartado tercero del acuerdo del Consejo de Ministros de 29 de julio de 2005.

4. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria se computarán como parte de los objetivos que se acuerden en el Programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en los convenios de colaboración establecidos entre el Ministerio de Vivienda y el Instituto Canario de la Vivienda.

Disposición Transitoria Segunda. Declaración de ámbito territorial de precio máximo superior

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas con posterioridad al 1 de enero de 2008 y que correspondan a alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias incluidos en la Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, podrán acogerse, mediante la oportuna diligencia, a lo dispuesto en la citada Orden, cuando se ejercite la facultad prevista en la letra a) de la disposición adicional primera del presente Decreto.

Disposición Transitoria Tercera.- Ayudas para la rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía.

Los propietarios de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía que habiendo solicitado la subvención para la puesta en arrendamiento prevista en los artículos 75 y 78 d) del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, hubiese sido objeto de denegación por extinción de los créditos asignados para el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, podrán presentar en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, nueva solicitud de subvención de acuerdo a lo previsto en este Decreto, siempre que la vivienda continúe en arrendamiento a través de la citada Bolsa.

Disposición Transitoria Cuarta. Derecho de opción de compra de viviendas arrendadas a través del Programa de Bolsa de Vivienda Joven y Vacía con anterioridad a este Decreto

Los arrendamientos concertados a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía al amparo del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, podrán acogerse a lo dispuesto en este Decreto en relación con el derecho de opción de compra, mediante solicitud presentada en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor del mismo.

Disposición Transitoria Quinta. Ayudas al alquiler solicitadas al amparo del Real Decreto 801/ 2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 y ayudas al alquiler para los Jóvenes Canarios solicitadas al amparo del Decreto 27/2006, de 7 de marzo

Las solicitudes de ayudas al alquiler que a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, se hubieran presentado al amparo del Real Decreto 801/2005, así como, las solicitudes de ayudas al alquiler previstas en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, para los jóvenes canarios se otorgarán, en su caso, conforme a las condiciones y cuantías previstas en las citadas normas.

Disposición Transitoria Sexta. Cuantía del Módulo Básico Canario

Hasta tanto no sea actualizado el Módulo Básico Estatal por el Consejo de Ministros, el Módulo Básico Canario queda fijado en 833,8 euros por metro cuadrado útil.

Disposición Transitoria Séptima. Precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial o protegidas de promoción privada en segunda o posteriores transmisiones y enajenación de las viviendas autoconstruidas

1. El precio máximo de venta, en segunda o posteriores transmisiones, de las viviendas de protección oficial o protegidas, incluyendo las construidas en régimen de autoconstrucción, calificadas al amparo de planes o regímenes anteriores al vigente Plan de Vivienda, será el aplicable en el momento del contrato de compraventa para las viviendas del mismo régimen y de la misma localización, exceptuando las amparadas por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

2. Las viviendas calificadas en régimen de autoconstrucción, incluidas las amparadas en los Decretos 216/1989, de 31 de julio y 146/1992, de 11 de septiembre, no podrán enajenarse durante el plazo de diez años a partir de la calificación definitiva, salvo que, previa autorización y justa causa se reintegre la totalidad de los beneficios recibidos con sus intereses legales.

Disposición Transitoria Octava. Actuaciones producidas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto

1. En relación con las actuaciones previstas en el Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre, incluidas en el Plan de Vivienda de Canarias, deberán ser tenidas en cuenta, al objeto de su calificación o declaración de actuación protegida y del reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan, las actuaciones que se hayan producido en el período comprendido entre la entrada en vigor del citado Real Decreto y la del presente Decreto.

2. Igualmente, serán tenidas en cuenta las solicitudes que, en relación a las actuaciones a las que se refiere el apartado anterior, se hubieran presentado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.
A efectos del plazo máximo de resolución de dichas solicitudes, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las mismas se considerarán presentadas al día siguiente de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición derogatoria

Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y, en especial, el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, así como cuantas disposiciones hubiesen sido dictadas en ejecución o desarrollo del mismo.

Disposición Final Única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Las Palmas de Gran Canaria, a 20 de octubre de 2009.

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO,
Paulino Rivero Baute

LA CONSEJERA DE BIENESTAR SOCIAL, JUVENTUD Y VIVIENDA,
Inés Nieves Rojas de León

Cantabria

Decreto 68/2009, de 24 de septiembre, por el que se regulan determinadas ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria durante el período 2009-2012.

(BOC de 1 octubre 2009, núm. 189// Corrección de errores. BOC de 8 febrero 2010, núm. 25).

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales (arts. 1 a 32)

- Artículo 1. Objeto y régimen jurídico
- Artículo 2. Financiación de actuaciones protegidas
- Artículo 3. Competencia para resolver
- Artículo 4. Facultades de inspección
- Artículo 5. Información y tratamiento de los datos de carácter personal
- Artículo 6. Condiciones generales de los demandantes de vivienda
- Artículo 7. Colectivos con derecho a protección preferente
- Artículo 8. Cómputo y acreditación de los ingresos familiares
- Artículo 9. Registro Público de Demandantes de Vivienda
- Artículo 10. Tratamiento de los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda
- Artículo 11. Comprobación y veracidad de los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda
- Artículo 12. Sorteo de Viviendas entre personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda
- Artículo 13. Ayudas financieras autonómicas a la vivienda
- Artículo 14. Beneficiarios de las ayudas del Plan
- Artículo 15. Procedimiento de gestión presupuestaria
- Artículo 16. Solicitudes y documentación
- Artículo 17. Iniciación, instrucción y resolución del procedimiento de financiación de actuaciones protegidas
- Artículo 18. Silencio administrativo
- Artículo 19. Convenios de colaboración en materia de subvenciones

- Artículo 20. Publicidad de las subvenciones concedidas
- Artículo 21. Reintegro de las ayudas por incumplimiento
- Artículo 22. Precios máximos de venta y referencia de viviendas protegidas de nueva construcción
- Artículo 23. Áreas Geográficas
- Artículo 24. Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior
- Artículo 25. Superficies máximas financiables de las viviendas y sus anejos
- Artículo 26. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas
- Artículo 27. Excepciones a las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer
- Artículo 28. Procedimiento de autorización de venta de viviendas protegidas
- Artículo 29. Derechos de tanteo y retracto
- Artículo 30. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto
- Artículo 31. Ofrecimiento en venta a la Comunidad Autónoma
- Artículo 32. Visado de contratos

TÍTULO I. Promoción de Viviendas y Alojamientos Protegidos [arts. 33 a 43]

- **CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a la Promoción de Viviendas y Alojamientos Protegidos** [arts. 33 a 37]

- Artículo 33. Calificación de Promoción de Viviendas y Alojamientos Protegidos
- Artículo 34. Obligación de solicitud de préstamos convenidos
- Artículo 35. Caducidad de la Calificación Provisional por falta de financiación
- Artículo 36. Solicitudes, plazo y documentación de las subvenciones autonómicas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos
- Artículo 37. Compatibilidad de las subvenciones autonómicas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos

- CAPÍTULO II. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento [arts. 38 a 39]
- Artículo 38. Ayudas Autonómicas a la promoción de las viviendas protegidas para Arrendamiento
- Artículo 39. Condiciones de acceso en propiedad

- **CAPÍTULO III. Promoción de viviendas protegidas para venta** [art. 40]
- Artículo 40. Ayudas Autonómicas a la promoción de las viviendas protegidas para venta

- **CAPÍTULO IV. Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos** [arts. 41 a 43]
- Artículo 41. Características básicas de las promociones de alojamientos protegidos
- Artículo 42. Condiciones de uso y gestión
- Artículo 43. Ayudas Autonómicas a la promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos

- **TÍTULO II. Ayudas a personas demandantes de viviendas** [arts. 44 a 56]

- **CAPÍTULO I. Ayudas a inquilinos** [arts. 44 a 52]

- Artículo 44. Condiciones para la obtención de la calificación de arrendamiento protegido
- Artículo 45. Importe máximo de la Renta
- Artículo 46. Solicitudes, plazo y documentación necesaria para la obtención de la calificación de actuación de arrendamiento protegido
- Artículo 47. Instrucción y resolución del procedimiento de calificación de arrendamiento protegido
- Artículo 48. Efectos de la Calificación de arrendamiento protegido
- Artículo 49. Cuantía y duración de las ayudas a inquilinos
- Artículo 50. Ayudas autonómicas al inquilino
- Artículo 51. Procedimiento de concesión de las ayudas a inquilinos
- Artículo 52. Obligaciones de las personas beneficiarias

- **CAPÍTULO II. Ayudas para demandantes de vivienda en propiedad** [arts. 53 a 56]

- Artículo 53. Condiciones complementarias de acceso a las ayudas financieras para la adquisición de vivienda
- Artículo 54. Solicitudes, plazo y documentación de reconocimiento de actuación protegida
- Artículo 55. Solicitudes, plazo y documentación de reconocimiento de las ayudas autonómicas directas a la entrada
- Artículo 56. Ayudas Autonómicas Directas a la Entrada

- **TÍTULO III. Medidas para el fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas y la renovación urbana** [arts. 57 a 75]

- **CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a la rehabilitación** [arts. 57 a 63]

- Artículo 57. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación
- Artículo 58. Requisitos para la obtención de la Calificación Provisional de Rehabilitación Protegida
- Artículo 59. Solicitudes y documentación necesaria para la obtención de Calificación Provisional de Rehabilitación Protegida
- Artículo 60. Solicitudes, plazo y procedimiento de reconocimiento de Préstamos Convenidos para la rehabilitación de edificios y viviendas
- Artículo 61. Requisitos para la obtención de la Calificación Definitiva de Rehabilitación Protegida
- Artículo 62. Solicitudes y documentación necesaria para la obtención de Calificación Definitiva de Rehabilitación Protegida
- Artículo 63. Solicitudes y documentación necesaria para la concesión de ayudas a la Rehabilitación

- **CAPÍTULO II. Rehabilitación aislada de viviendas y edificios de viviendas. Ayudas renove** [arts. 64 a 66]

- Artículo 64. Condiciones para acceder a la financiación de las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas (RENOVE)
- Artículo 65. Ayudas autonómicas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas
- Artículo 66. Compatibilidad de ayudas de otras administraciones

- **CAPÍTULO III. Áreas de rehabilitación integral (ARIS)** [arts. 67 a 69]

- Artículo 67. Procedimiento de delimitación de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)
- Artículo 68. Condiciones para acceder a la financiación de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)
- Artículo 69. Ayudas autonómicas en las Áreas de Rehabilitación Integral

- **CAPÍTULO IV. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)** [arts. 70 a 72]

- Artículo 70. Procedimiento de delimitación de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

- Artículo 71. Condiciones para acceder a la financiación de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS)
- Artículo 72. Ayudas autonómicas en las Áreas de Renovación Urbana

- **CAPÍTULO V. Áreas de Erradicación del Chabolismo (ARECHAS)** [arts. 73 a 75]

- Artículo 73. Procedimiento de delimitación de las Áreas de Erradicación del Chabolismo (ARECHAS)
- Artículo 74. Condiciones de acceso y ayudas financieras en las áreas de erradicación del Chabolismo
- Artículo 75. Ayudas autonómicas en las Áreas de Erradicación del Chabolismo

- **TÍTULO IV. Medidas para el fomento de la mejora energética de la edificación** [arts. 76 a 80]

- **CAPÍTULO I. Mejora en la calificación energética de viviendas** [arts. 76 a 78]

- Artículo 76. Ayudas para la mejora en la calificación energética
- Artículo 77. Solicitudes, plazo, documentación y procedimiento para la calificación de las actuaciones para la mejora en la calificación energética
- Artículo 78. Solicitudes, plazo y documentación para la concesión de las ayudas para la mejora en la calificación energética

- **CAPÍTULO II. Centralización de calefacción y agua caliente sanitaria** [arts. 79 a 80]

- Artículo 79. Ayudas Autonómicas para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria
- Artículo 80. Solicitudes, plazo y documentación para la concesión de subvenciones para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria

- **TÍTULO V. Medidas para el fomento de la adquisición y urbanización de suelo para la promoción y construcción de vivienda protegida** [art. 81]

- Artículo 81. Actuaciones protegidas para la adquisición y urbanización de suelo con destino a la promoción de vivienda protegida

- DISPOSICIONES ADICIONALES

- DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Referencia a la normativa estatal
- DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Precio máximo de venta y renta
- DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Transmisión de viviendas protegidas al amparo del presente Decreto por adquirentes no beneficiarios de subvenciones ni ayudas
- DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Extensión temporal de la vigencia del Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria, para determinadas actuaciones
- DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Modificación, suspensión y complemento de los Objetivos Convenidos
- DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Incorporación de medios telemáticos sustitutivos de la presentación de determinados documentos
- DISPOSICIONES TRANSITORIAS
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Régimen Autonómico de Compraventa Limitada de Viviendas
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Expedientes de ayuda prioritaria y no prioritaria de urbanización de suelo que cuenten con calificación de actuación protegida
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Precios máximos de venta y renta y denominación de las viviendas de protección pública sometidas a regímenes anteriores
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Ayudas a las personas arrendatarias
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Precios máximos de arrendamiento en viviendas de protección pública no incluidas en programas de arrendamiento
- DISPOSICIONES DEROGATORIAS
- DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa
- DISPOSICIONES FINALES
- DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Régimen jurídico supletorio
- DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Facultad de desarrollo
- DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Entrada en vigor

El presente Decreto tiene por objeto establecer una serie de medidas para procurar que los ciudadanos de Cantabria con mayores dificultades económicas logren disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 47 de la Constitución Española. Para lograr este objetivo se ha diseñado una política de vivienda que busca canalizar las ayudas conforme a las diversas necesidades que se han ido detectando, teniendo en cuenta tanto las peculiaridades del territorio de nuestra Comunidad Autónoma como las características y tipología de los grupos de población que demandan actualmente en la región el acceso a una vivienda. De esta forma se han diseñado distintas fórmulas para llevar a cabo no sólo la ejecución y gestión del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre sino también para establecer, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, líneas propias de ayuda, así como otras medidas, de carácter complementario a las establecidas en el mencionado Real Decreto, que abren un amplio abanico de ayudas cuyo objetivo es el de posibilitar que las familias con recursos más limitados puedan acceder a una vivienda en alquiler o en propiedad o a la rehabilitación de una ya existente, y por otro lado, incentivar a un subsector estratégico en la economía de Cantabria como es el de la construcción. Con el desarrollo de todas las actuaciones establecidas en este Decreto, la Comunidad Autónoma de Cantabria intenta dar cumplida respuesta a la competencia asumida plenamente en esta materia en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria.

No se puede olvidar la coyuntura económica en la que nace este Decreto, que está caracterizada por una fuerte contracción del crédito, tanto para el adquirente como para el promotor de viviendas. Igualmente este periodo viene caracterizado por la elevada oferta de vivienda libre sin vender que lejos de ser un problema puede convertirse en una verdadera oportunidad si se establecen los mecanismos adecuados para reconvertir ese parque de vivienda desocupado en vivienda protegida, para lo cual, tanto el mencionado Real Decreto 2066/2008 como este Decreto establecen una serie de medidas transitorias dirigidas a tal finalidad.

Los ciudadanos a los que van dirigidas estas medidas se encuentran dentro de un espectro social lo más amplio posible, habiéndose previsto que tenga la oportunidad de acceder en propiedad a las viviendas protegidas y usadas que se describen en este Decreto, todo aquel que cuente, con carácter general, con unos ingresos mínimos, que le permitan poder afrontar el pago de la vivienda y por debajo de los cuales, se entiende que deben dirigirse al mercado del alquiler, y que inicialmente se ha establecido en unos ingresos familiares

mínimos de, al menos, una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pero a su vez se exige que dichos ingresos, no excedan de 6,5 veces dicho indicador, para acceder a las viviendas protegidas de régimen concertado; de 4,5 veces IPREM para acceder a las viviendas protegidas de régimen general y para la adquisición de viviendas usadas; y unos ingresos de 2,5 veces IPREM para las viviendas de protección oficial de régimen especial.
Los objetivos políticos de la política de vivienda articulada a través del presente Decreto se sintetizan en los siguientes:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible, en todo caso, para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.

2. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener, tanto por la nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente, fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida y a viviendas en alquiler. Para ello se establecen líneas propias de ayuda a la promoción y construcción de nuevas viviendas en venta y complementarias para la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas y alojamientos destinados al arrendamiento.

3. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la implantación del Registro Público de Demandantes de Vivienda en todos lo municipios de Cantabria, así como estableciendo la obligatoriedad de que los sorteos públicos de adjudicación de dichas viviendas se realicen con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia entre las personas inscritas en dicho Registro Público.

4. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas que en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.

5. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, y la potenciación de las actuaciones prioritarias de urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

6. Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados, o con edificios afectados por problemas estructurales y los núcleos de población en el medio rural.

7. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

El presente Decreto consta de 81 artículos que se dividen en seis títulos; a lo que hay que añadir seis disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales, que regulan el régimen jurídico de las diferentes líneas de ayuda a la vivienda, necesarias para dar cumplimiento a los objetivos antes mencionados.

El Título Preliminar establece, como su propio nombre indica, una serie de disposiciones generales y está compuesto por 32 artículos que regulan el objeto y régimen jurídico del Decreto, la financiación de las actuaciones protegidas, la competencia para tramitar y resolver las ayudas, las facultades de inspección de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, el tratamiento de los datos relativos a los solicitantes, las condiciones generales que deben reunir los demandantes de viviendas, los colectivos con derecho a protección preferente, el cómputo y forma de acreditar los ingresos familiares, la necesidad de que los demandantes de vivienda se encuentren inscritos en el registro de demandantes de viviendas del Gobierno de Cantabria, el tratamiento de los datos de dichos demandantes inscritos, la comprobación y veracidad de los mismos y la necesidad de sorteo entre los demandantes inscritos en dicho registro. Además, regula las ayudas financieras autonómicas a la vivienda, los beneficiarios de las ayudas del Plan de Vivienda y Rehabilitación, el procedimiento de gestión presupuestaria, las solicitudes y documentación, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento de financiación de actuaciones protegidas, los efectos del silencio administrativo, la posibilidad de firmar convenio para la distribución de las ayudas con entidades colaboradoras, la publicidad de las subvenciones y el reintegro de las mismas en caso de incumplimiento de las condiciones para su concesión.

Por otro lado, se regula los precios máximos de venta y referencia de las viviendas y alojamientos protegidos, las áreas geográficas y los ámbitos territoriales de precio máximo

superior de venta, la superficie máxima financiable de las viviendas y alojamientos protegidos y sus anejos, la duración de su régimen de protección, las limitaciones y prohibiciones de disposición de las viviendas protegidas y sus excepciones, la autorización de venta de las mismas, los derechos de tanteo y retracto y su ejercicio, su eventual ofrecimiento en venta al Gobierno de Cantabria y el visado de los contratos de arrendamiento y venta.

El Título I regula las ayudas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos. Está dividido en cuatro capítulos de los cuales el primero regula una serie de disposiciones comunes a la promoción de viviendas y alojamientos, relativas a su calificación, la necesidad de obtener la financiación cualificada en un determinado plazo, la declaración de caducidad de la misma y la compatibilidad de las ayudas públicas a la promoción. El Capítulo II regula las ayudas a la promoción de viviendas protegidas para destinarlas al alquiler, para las cuales, además de las establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se establece una ayuda de un 15% o un 10% del precio máximo de referencia de las viviendas protegidas para alquiler, de régimen especial o general respectivamente. Por su parte el Capítulo III hace lo mismo en relación con las viviendas que se promuevan para la venta, estableciendo las mismas ayudas complementarias a la promoción de viviendas de protección oficial en venta de régimen especial y general, respecto a su precio máximo de venta y por último, el Capítulo IV regula las ayudas que podrán obtener quienes promuevan alojamientos protegidos para colectivos especiales y otros colectivos, según resultan definidos en el mencionado Real Decreto.

El Título II regula las ayudas a las personas demandantes de viviendas en propiedad y en alquiler a través de dos capítulos. El primero establece todo el régimen de ayudas a inquilinos, el procedimiento de calificación como protegido de un arrendamiento, el plazo y procedimiento para su concesión y pago y las obligaciones de los inquilinos para seguir percibiendo las ayudas periódicas, durante un máximo de 24 mensualidades. Se ajusta el perfil del solicitante haciéndolo incompatible con la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes, regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre. Igualmente será incompatible con los perceptores de las ayudas para el pago del alquiler que anualmente viene concediendo la Consejería de Empleo y Bienestar Social. Por su parte el Capítulo II regula las ayudas a los adquirentes en propiedad y las ayudas complementarias del Gobierno de Cantabria a la entrada. En ambos casos se establecen unos ingresos mínimos

que garantizan que el beneficiario de las mismas va a poder hacer frente al pago del alquiler y a la compra de la vivienda respectivamente.

El Título III regula, en cinco capítulos todas las medidas para el fomento de la rehabilitación y renovación urbanas, así como la delimitación y efectos de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS), Renovación Urbana (ARUS) y Erradicación del Chabolismo (ARECHAS). Así, el Capítulo I regula con carácter general el procedimiento, plazos y documentación necesaria para la calificación tanto provisional, como definitiva de rehabilitación, diferenciando, por un lado, entre los requisitos establecidos y las peculiaridades de las ayudas dirigidas a las comunidades de vecinos, y por otro, las ayudas individuales para cada vecino. El Capítulo II se centra en la línea de ayudas Renove a la rehabilitación aislada de viviendas y edificios estableciendo ayudas complementarias y propias para este tipo de actuaciones. El capítulo III se centra en la delimitación y efectos de la Áreas de Rehabilitación Integral y en las ayudas complementarias con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria. El Capítulo IV, por su parte, establece la regulación propia de las Áreas de Renovación Urbana y fija las ayudas complementarias para quienes promuevan nuevas viviendas protegidas en dichos ámbitos. Por último, el Capítulo V, regula la delimitación, los efectos y las ayudas en las Áreas de Erradicación del Chabolismo.

El Título IV, por su parte, establece la regulación de las ayudas para el fomento de la mejora energética de las edificaciones, a través de dos capítulos. El Capítulo I regula el fomento de la mejora de la calificación energética de las viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, estableciendo unas importantes ayudas a quienes promuevan viviendas con una calificación energética A, B o C. Por su parte el Capítulo II apuesta por la centralización de la calefacción y el agua caliente sanitaria con sistemas individualizados de medición, en promociones de más de 30 unidades y establece unas ayudas complementarias de las anteriores y compatibles con las ayudas establecidas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos, regulados en el
Título I.

El Título V regula las ayudas a la adquisición y urbanización de suelo para destinarlo a la promoción y construcción de viviendas protegidas.

Por su parte el Decreto contiene seis Disposiciones Adicionales. La primera recoge las referencias que inevitablemente tiene que hacer al Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, pensando en posibles futuras

reformas del mismo. La segunda regula la actualización automática del precio máximo de venta y renta con la modificación del Módulo Básico Estatal. La tercera regula los efectos de la compra de viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección al amparo del presente Decreto, cuyo adquirente no se haya beneficiado de subvenciones o ayudas previstas en el mismo. La cuarta extiende la vigencia del Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso a la vivienda en Cantabria, respecto a las actuaciones calificadas conforme a lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y el acuerdo de la Conferencia Sectorial celebrada en Sevilla, el 11 de febrero de 2009, sobre asignación territorial para actuaciones de rehabilitación del Fondo Especial del Estado para la Dinamización de la Economía y el Empleo creado por el Real Decreto-Ley 9/2008 de 28 de noviembre. La quinta fija la posibilidad de modificar los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda y la posibilidad de reconocer y financiar con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma actuaciones que excedan de dichos objetivos. Por último, la sexta prevé la posibilidad de eximir al solicitante de aportar fotocopia de diversos documentos que actualmente se exigen y su sustitución, en la medida en que se vayan incorporando los distintos medios telemáticos de validación en los que está trabajando el Gobierno de Cantabria, a la gestión de las solicitudes de calificación y ayudas.

Igualmente, se establecen seis Disposiciones Transitorias. En el caso de la primera, y con el objeto de hacer frente a la coyuntura actual del sector, caracterizada por el excedente de viviendas libres, además de desarrollar las medidas establecidas en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se posibilita, hasta que se dicte una Orden de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, la calificación individualizada de viviendas libres que no hayan sido objeto de venta o arrendamiento, como Viviendas Protegidas de Régimen Autonómico de arrendamiento con opción de compra a cinco años, así como la posibilidad de arrendar durante cinco años, con opción de compra, aquellas viviendas protegidas para venta, que una vez calificadas definitivamente, no hayan sido vendidas por su promotor, estableciendo el correspondiente régimen de precios y de ayudas al inquilino. La segunda regula el nuevo régimen autonómico de compraventa limitada de viviendas estableciendo un nuevo régimen de ayudas propias de Cantabria, con idéntico fin que el de la Disposición Transitoria Primera y que combina las ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas libres en stock si de forma simultánea vende otra en el precio establecido y a un adquirente inscrito en el registro de demandantes de vivienda de Cantabria, que reúna los requisitos necesarios para acogerse a

las ayudas a la compra de vivienda usada. La tercera de las Disposiciones Transitorias establece una preferencia en el cobro de las subvenciones a los expedientes promovidos sobre suelos cuya financiación haya obtenido ya la calificación de actuación protegida de urbanización prioritaria y no prioritaria edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2005-2008, de manera prioritaria. La Disposición Transitoria Cuarta establece el precio de las viviendas protegidas, a partir del 26 de Diciembre y la equivalencia en su denominación con lo establecido en el presente Decreto. La quinta de las Disposiciones Transitorias establece un régimen transitorio para aquellos solicitantes de ayudas al alquiler que hayan presentado la misma entre el 26 de diciembre de 2008, fecha de entrada en vigor del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y el presente Decreto, relajando parte de los requisitos establecidos en éste, para adecuarlos lo mejor posible a la regulación que tenían este tipo de ayudas en el Decreto 12/2006, de 9 de febrero. Por último la Disposición Transitoria Sexta regula el alquiler máximo para las viviendas no calificadas dentro de ningún programa específico de arrendamiento, fijándolo en el 5% del valor de venta de la vivienda y sus anejos.

Se establece una Disposición Derogatoria Única por la que se deroga, al haber quedado totalmente desfasado en el tiempo, el Decreto autonómico 9/1987, de 6 de febrero, sobre adjudicación de viviendas de promoción pública. Igualmente se deroga con carácter general cualquier disposición de igual o inferior rango que se oponga al presente Decreto.

Por último se establecen tres Disposiciones Finales que regulan el régimen jurídico supletorio al presente Decreto, la facultad de desarrollo del mismo que recae en el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo y la entrada en vigor que se fija en el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Cantabria 6/1992, de 26 de junio, el presente Decreto ha sido sometido a dictamen previo preceptivo del Consejo Económico y Social de Cantabria. Asimismo, se ha dado audiencia como parte interesada al Ministerio de Vivienda, en cumplimiento del apartado 8.1 de la Cláusula Cuarta del Convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 24.3 del

Estatuto de Autonomía para Cantabria y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 24 de septiembre de 2009, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico

1. El presente Decreto regula los requisitos y condiciones para el acceso a las ayudas públicas y para la declaración como actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria en el período 2009-2012.

2. Será aplicable a las citadas actuaciones lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en el presente Decreto.

Artículo 2. Financiación de actuaciones protegidas

1. Las ayudas y subvenciones reguladas en el presente Decreto que se concedan por la Comunidad Autónoma de Cantabria se financiarán con cargo a las aplicaciones presupuestarias 04.05.261A.484 «Ayudas a inquilinos para pagos de rentas de viviendas», 04.05.261A.771 «Adquisición y habilitación de suelo, promoción de viviendas de protección oficial y rehabilitación de viviendas para alquilar», y 04.05.261A.781 «Adquisición y rehabilitación de viviendas y edificios», de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2009; y para las anualidades sucesivas a las que se extienda la vigencia del presente Decreto, se imputarán a las aplicaciones presupuestarias que a tal efecto se habiliten en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. Dichas actuaciones podrán financiarse, igualmente, con cargo a otras partidas diferentes que dispongan de crédito adecuado y suficiente.

Artículo 3. Competencia para resolver

1. Corresponde al Director General de Vivienda y Arquitectura la resolución de los expedientes que tengan por objeto la calificación de actuaciones protegidas en materia de vivienda, el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que habilitan para acceder a

las ayudas al inquilino, a la subsidiación de los prestamos convenidos y a las ayudas estatales directas a la entrada, en materia de vivienda.

2. Corresponde al Gobierno de Cantabria, previa consignación presupuestaria para este fin, conceder las ayudas y subvenciones cuyo importe supere los límites que a tal efecto establezcan las Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En los demás supuestos, será órgano competente el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo para la concesión de subvenciones incluidas en los Planes de Vivienda y Suelo.

Artículo 4. Facultades de inspección

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura ejercerá las facultades de inspección sobre las actuaciones protegidas con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos y de los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, si fuere necesario, con otras Administraciones y Registros Públicos, y en particular con las Agencias Estatal y Cántabra de Administración Tributaria, las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad.

2. La solicitud de calificación de cualquier actuación como protegida, así como la de ayudas financieras, al amparo del presente Decreto, implicará la autorización expresa, del solicitante, a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para recabar toda la información necesaria para la comprobación, en su caso, del correcto destino de las ayudas concedidas.

3. La autorización a que se refiere el apartado anterior estará referida a todos los miembros de la unidad familiar, en aquellos casos en que la solicitud de calificación o de ayuda esté condicionada al número, ingresos y demás circunstancias valorables de los miembros que forman parte de la misma.

4. No obstante lo anterior, el solicitante podrá denegar expresamente el consentimiento para recabar los datos que acrediten el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, debiendo aportar en tal caso la certificación o declaración responsable a la que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones.

La negativa a otorgar la autorización respecto de los restantes datos que se requieran para comprobar el correcto destino de las ayudas concedidas habilitará a la Administración para declarar el desistimiento del solicitante, previa resolución dictada al efecto.

Artículo 5. Información y tratamiento de los datos de carácter personal

1. La solicitud de calificación de cualquier actuación como protegida, así como la de ayudas financieras, al amparo del presente Decreto, irá acompañada de una autorización expresa a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, para recabar toda la información necesaria en la gestión del expediente, en particular, la de los datos de carácter tributario o económico, que fueran legalmente pertinentes, en el marco de la colaboración que se establezca con otras Administraciones y Registros Públicos, y en particular con las Agencias Estatal y Cántabra de Administración Tributaria, las Entidades Gestoras de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad.

2. Igualmente, en el supuesto previsto en el apartado tercero del artículo 7 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la solicitud de calificación de cualquier actuación como protegida, así como la de ayudas financieras, al amparo del presente Decreto, irá acompañada de una autorización expresa a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para que pueda proceder al tratamiento informático de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión del expediente, incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por cuenta de la Administración Pública responsable del fichero, con las garantías establecidas en dicha Ley y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y respeto a los derechos de acceso y rectificación de los datos.

3. Las autorizaciones a que se refieren los apartados anteriores estarán referidas a todos los miembros de la unidad familiar, en aquellos casos en que la solicitud de calificación o de ayuda esté condicionada al número, ingresos y demás circunstancias valorables de los miembros que forman parte de la misma.

4. De conformidad con el artículo 22 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Subvenciones, la negativa del solicitante a otorgar la autorización a que se refiere el apartado primero de este artículo, conllevará la obligación,

por parte del mismo, de acreditar documentalmente cuantos datos, requisitos y condiciones sean exigibles para la tramitación y resolución de su expediente.

Artículo 6. Condiciones generales de los demandantes de vivienda

1. Los demandantes de viviendas acogidas a este Decreto deberán reunir, con carácter general las condiciones establecidas en este Decreto y en el artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las condiciones incluidas en el apartado anterior deberán cumplirse en el momento en que el interesado realice la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, sin perjuicio de que la Administración sólo esté obligada a su comprobación en el momento de la solicitud de visado de los contratos o de las ayudas.

Artículo 7. Colectivos con derecho a protección preferente

Además de los previstos en el artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, tendrán derecho a protección preferente las personas que en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho de subrogación "mortis causa" que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigibles, en cuanto a ingresos máximos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 8. Cómputo y acreditación de los ingresos familiares

1. A efectos de lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se establecen para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, respecto de la cuantía de los ingresos familiares, los siguientes coeficientes multiplicativos correctores, en función del número de miembros de la unidad familiar:

Nº miembros unidad familiar	Coeficiente corrector
1	**0.78**
2	**0,76**
3	**0,74**
4	**0,72**
5 o más	**0,70**

2. En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté incluido en alguno de los colectivos preferentes a que se refiere el artículo 7 de este Decreto, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

3. A efectos de lo establecido en este Decreto tendrán la consideración de ingresos familiares mínimos, los rendimientos familiares brutos procedentes de una fuente regular de ingresos.

4. Los ingresos familiares se acreditarán mediante la presentación de copia de la correspondiente declaración o declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud.

5. Para acreditar los ingresos familiares mínimos, en caso de que el solicitante o cualquiera de los miembros de la unidad familiar acceda al mercado laboral en el mismo año de la solicitud se deberá aportar el contrato de trabajo, visado por el servicio de empleo correspondiente, y un certificado de la empresa sobre todos los conceptos económicos abonados a la persona trabajadora o aportar las nóminas percibidas. En caso de que el solicitante o cualquiera de de los miembros de la unidad familiar perciba algún tipo de pensión o subsidio se deberá aportar el certificado de prestaciones públicas percibidas emitido por el organismo competente.

6. En el caso de que el solicitante no haya presentado declaración o no esté obligado a ello deberá presentar una declaración responsable de los ingresos percibidos en dicho período.

Artículo 9. Registro Público de Demandantes de Vivienda

1. La venta, arrendamiento y adjudicación de las viviendas acogidas a este Decreto sólo podrá efectuarse a demandantes debidamente inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, regulado en la Orden OBR/8/2006, de 27 de diciembre, por la que se regula la Organización y el Funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma.

2. Este Registro, se coordinará con los análogos registros municipales, para lo cual se habilita a la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a la firma de cuantos convenios sean necesarios para su implantación en colaboración con los distintos Ayuntamientos de Cantabria.

Artículo 10. Tratamiento de los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda

1. Los datos de los solicitantes de actuaciones protegidas contenidos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda serán aportados por los propios interesados, acompañando al efecto, declaración responsable en la que se comprometan a actualizar o comunicar cualquier cambio en las circunstancias económicas, personales y familiares inicialmente facilitadas.

2. La solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, previa autorización de las personas interesadas, facultará a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para que pueda recabar la información que fuera legalmente pertinente y para que pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión de su expediente, incluyendo la posibilidad de encargar su tratamiento a terceros que actúen por cuenta de la Administración Pública responsable del fichero, con las garantías establecidas en la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y sus normas de desarrollo, especialmente en lo relativo a seguridad, secreto, comunicación y acceso a los datos.

Artículo 11. Comprobación y veracidad de los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda

1. La comprobación de la veracidad de los datos objeto de registro podrá hacerse en cualquier momento a través de inspecciones realizadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y a través de las funciones coadyuvantes de los registros y archivos

informatizados de las distintas Administraciones Públicas, órganos judiciales y registros civiles y mercantiles con los que se relaciona. Las personas que se encuentren inscritas en el Registro Público de Demandantes podrán solicitar su baja en cualquier momento y ésta se producirá necesariamente, cuando hayan conseguido el acceso en propiedad a la Vivienda.

2. La detección o constatación de cualquier aportación de datos falsos o no actualizados conllevará necesariamente la baja el Registro Público de Demandantes, previa resolución, dictada al efecto, por el Director General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 12. Sorteo de Viviendas entre personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda

1. Todo sorteo público de viviendas de protección oficial acogidas a este Decreto habrá de efectuarse entre los cupos de demandantes debidamente inscritos en el mencionado Registro, en el momento de su convocatoria pública. La Dirección General del Vivienda y Arquitectura emitirá certificación previa, al efecto, en el que constará una relación detallada de los demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Cantabria que hayan solicitado una vivienda protegida preferentemente en el municipio donde se van a construir las mismas en la que figure, al menos, el número de inscripción, el nombre, los apellidos, el número del Documento Nacional de Identidad, la dirección y en su caso un número de teléfono de contacto.

2. Cualquier convocatoria de un sorteo público de viviendas de protección oficial acogidas a este Decreto irá acompañada de una relación de solicitantes en la que conste expresamente el nombre, apellidos y número del Documento Nacional de Identidad de los inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Cantabria que participen en el mismo que deberá coincidir exactamente con la de la certificación emitida por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

3. Realizado el sorteo, se publicará la relación de adjudicatarios de cada vivienda, así como de los suplentes si los hubiere.

Artículo 13. Ayudas financieras autonómicas a la vivienda

1. Además de las ayudas reguladas en el artículo 13 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la Comunidad Autónoma de Cantabria concederá, con cargo a sus presupuestos, subvenciones

a la vivienda y otras ayudas autonómicas directas, destinadas a facilitar el pago de la entrada, para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Para que sean concedidas las subvenciones y ayudas a que se refiere el apartado anterior, será preciso que el Director General de Vivienda y Arquitectura haya reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y en el presente Decreto.

Artículo 14. Beneficiarios de las ayudas del Plan

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes, además de no estar incursos en las prohibiciones que establece el artículo 12 de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, cumplan los requisitos y condiciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en este Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

Artículo 15. Procedimiento de gestión presupuestaria

1. La resolución de concesión de la subvención conllevará el compromiso de gasto correspondiente, a través de la acumulación en un solo acto de las fases de autorización, compromiso y reconocimiento de la obligación.

2. Con la concesión de la subvención se expedirá un documento contable de autorización, compromiso y reconocimiento de la obligación, con solicitud de orden de pago al Consejero de Economía y Hacienda.

3. La fiscalización de las resoluciones de concesión de subvenciones se realizará de acuerdo con la normativa financiera vigente.

Artículo 16. Solicitudes y documentación

1. Las solicitudes de calificación de actuaciones protegidas y las de financiación de dichas actuaciones se formalizarán obligatoriamente en los modelos oficiales establecidos.

2. Cada tipo de actuación o de ayuda exigirá a su solicitante la presentación de una documentación específica regulada, para cada caso, en el presente Decreto, así como en su caso las autorizaciones reguladas en los artículos 4 y 5 del presente Decreto. Sin perjuicio de lo anterior todo solicitante podrá acompañar, en prueba de su mejor derecho, cuantos documentos considere convenientes.

3. Igualmente cada solicitante de ayudas financieras suscribirá y aportará en cada caso, la declaración responsable a que hace referencia el apartado 7 del artículo 12 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

4. El plazo máximo para la solicitud de calificación de actuaciones protegidas y las de ayudas financieras será el que se establezca en este Decreto para cada tipo de actuación o ayuda.

Artículo 17. Iniciación, instrucción y resolución del procedimiento de financiación de actuaciones protegidas

1. El procedimiento de financiación de actuaciones protegidas reguladas por el presente Decreto se considerará en todo caso iniciado de oficio.

2. La instrucción del procedimiento de concesión de subvenciones reguladas en este Decreto corresponderá a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura, realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, así como los requisitos y condiciones establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en este Decreto y en los correspondientes Convenios suscritos entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. Una vez comprobado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el cumplimiento por parte del solicitante, de los requisitos exigidos en el apartado anterior, previo informe del servicio competente, el Director General de Vivienda y Arquitectura dictará resolución de reconocimiento o denegación, en su caso, del cumplimiento de los requisitos que en cada

caso habiliten para acceder a las ayudas financieras y a la financiación cualificada correspondiente.

5. En el supuesto de que dicha resolución fuese favorable y el órgano competente para la concesión de las ayudas fuese el Ministerio de Vivienda, el interesado podrá acudir con la misma, a cualquiera de las entidades de crédito reguladas en el artículo 18 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para gestionar su cobro, en el plazo establecido.

6. En el supuesto de que la Administración competente para la concesión de las ayudas fuese la Comunidad Autónoma de Cantabria, el Director General de Vivienda y Arquitectura, conforme a las disponibilidades presupuestarias, elevará propuesta de concesión o denegación, en su caso, de las ayudas que en cada caso procedan, al órgano competente.

Artículo 18. Silencio administrativo

Transcurrido el plazo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones o en la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, según resulten de aplicación, desde la presentación de las solicitudes de ayudas reguladas en este Decreto sin que se haya dictado resolución expresa, se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

Artículo 19. Convenios de colaboración en materia de subvenciones

De conformidad con el artículo 15 de la Ley de Cantabria 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, la gestión y distribución de las subvenciones podrá instrumentarse a través de entidades financieras o de la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria Sociedad Limitada, como entidades colaboradoras. A tal fin, se podrán formalizar tantos convenios de colaboración como resulte necesario, entre la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo y dichas entidades colaboradoras, en el que se regularán las condiciones y obligaciones asumidas por las partes.

Artículo 20. Publicidad de las subvenciones concedidas

1. La concesión de las subvenciones a las que se refiere esta norma, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria con carácter trimestral, en el mes siguiente al cumplimento del trimestre, con expresión del Plan de Vivienda al que se acogen, programa y crédito

presupuestario al que se imputen, beneficiario, cantidad concedida y finalidad de la subvención.

2. No será necesaria la publicación para aquellas subvenciones concedidas, individualmente consideradas, de cuantía inferior a 3.000 euros.

Artículo 21. Reintegro de las ayudas por incumplimiento

El incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas a la vivienda, incluyendo la no obtención de la calificación definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, según la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades satisfechas en concepto de ayudas a la vivienda, incrementadas con los intereses de demora desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se reintegren voluntariamente los fondos percibidos, o se acuerde por la Administración la procedencia del reintegro, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida.

Artículo 22. Precios máximos de venta y referencia de viviendas protegidas de nueva construcción

1. En desarrollo de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, los precios máximos de venta y referencia por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas protegidas de nueva construcción en la Comunidad Autónoma de Cantabria que figurarán necesariamente en la calificación provisional de las mismas, serán los siguientes:

a) Para las viviendas de protección oficial de régimen especial, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al Módulo Básico Estatal el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,50.

b) Para las viviendas protegidas de régimen general, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al Módulo Básico Estatal el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,60.

c) Para las viviendas protegidas de régimen concertado, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al Módulo Básico Estatal el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,80.

2. A efectos de lo establecido en la letra b) del apartado quinto del artículo 10 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrá modificarse el precio máximo establecido en la calificación provisional si la vivienda no se vendiera ni arrendara en el plazo de un año, desde la calificación definitiva, en cuyo caso el precio será el máximo que corresponda a las viviendas protegidas del mismo régimen que se califiquen provisional-mente en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, en el correspondiente área geográfica y ámbito territorial.

3. En el precio máximo estarán incluidas las cantidades por las obras o modificaciones del proyecto objeto de calificación provisional, incluso las que se exijan para la adaptación, en su caso, a las ordenanzas o normativa básica de la edificación.

4. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, no se visarán los contratos de compraventa o arrendamiento en los que figuren cláusulas y estipulaciones que establezcan precios y rentas superiores a los máximos autorizados en este artículo y al resto de la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial.

Artículo 23. Áreas Geográficas

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria constituye un área geográfica a efectos del cálculo del precio máximo de venta y de referencia de las viviendas y alojamientos protegidos regulados en el presente Decreto.

2. La Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, mediante Orden, podrá crear áreas geográficas homogéneas en atención a los distintos factores locales que intervienen en la formación del precio de viviendas y alojamientos. Del mismo modo, fijará los distintos coeficientes correctores a aplicar, en cada caso, al Módulo Básico Estatal para determinar los precios máximos de venta y referencia de dichas áreas.

Artículo 24. Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior

En los ámbitos territoriales de precio máximo superior de la Comunidad Autónoma de Cantabria se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas acogidas a este Decreto en los siguientes porcentajes:

a) Del grupo A: El 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de régimen concertado; y el 120 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de régimen concertado.

b) Del grupo B: El 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de régimen concertado; y el 60 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de régimen concertado.

c) Del grupo C: El 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de régimen concertado; y el 30 por ciento, para las viviendas libres usadas y las viviendas protegidas de régimen concertado.

Artículo 25. Superficies máximas financiables de las viviendas y sus anejos

En desarrollo del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la superficie útil máxima de las viviendas será de 90 metros cuadrados.

Artículo 26. Duración del régimen de protección de las viviendas y alojamientos protegidos y limitación del precio de las viviendas usadas

1. Las viviendas y alojamientos protegidos que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Decreto tendrán el régimen de protección, establecido en el artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, sin posibilidad de descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

2. En desarrollo de lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 6 del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 la adquisición protegida de las viviendas usadas en propiedad

implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos, determinados conforme a lo establecido en este Decreto, durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

Artículo 27. Excepciones a las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer

1. En desarrollo de lo establecido en la letra b) del apartado primero del artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, antes del transcurso de diez años, desde la fecha de adquisición, podrá dejarse sin efecto en los siguientes supuestos, previa autorización del Director General de Vivienda y Arquitectura:

a) Por necesidad de cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda.

b) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

c) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

d) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

e) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

f) Familias propietarias de una vivienda de un solo dormitorio, que necesiten otra de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

g) Los matrimonios o parejas de hecho en los que ambos cuenten con una vivienda protegida, respecto de aquélla por la que opten que deje de ser el domicilio habitual y permanente de uno de ellos.

2. En todos estos supuestos, se requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo convenido y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

3. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

4. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se ajustarán a lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

5. A los efectos del oportuno control administrativo cuando se eleve el contrato de compraventa a escritura pública, el adquirente deberá depositar copia de la misma, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de dos meses desde dicha inscripción.

6. Los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura los datos de las escrituras cuya inscripción suspendan o denieguen relativas a estas viviendas, cuando ello implique un cambio de uso o transmisión antes del vencimiento de los plazos referidos en los apartados anteriores.

Artículo 28. Procedimiento de autorización de venta de viviendas protegidas

1. Los titulares de viviendas calificadas como protegidas conforme a este Decreto comunicarán a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, de conformidad con la normativa reguladora del Registro de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, la decisión de enajenarlas, expresando el precio y forma de pago proyectados, las condiciones esenciales de la transmisión, así como, los datos del interesado en la adquisición.

2. La solicitud de autorización de venta se realizará mediante la presentación, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, del formulario oficial suministrado por la Administración, al que se acompañará la documentación acreditativa de las circunstancias

excepcionales reguladas en el artículo 27 de este Decreto, en que se fundamente dicha solicitud de autorización.

3. Previo informe del Servicio competente, el Director General de Vivienda y Arquitectura, concederá o denegará la autorización de venta solicitada, mediante resolución motivada que se notificará a los interesados en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de entrada de la solicitud en el Registro de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. En el caso de que transcurrido dicho plazo no se haya notificado resolución expresa, los interesados podrán entender estimada su solicitud por silencio administrativo.

4. En todas las resoluciones por las que se autorice la venta de las viviendas a las que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y mientras subsista su régimen de protección, se impondrá al vendedor en cada sucesiva transmisión, la condición de pactar expresamente con el comprador los derechos convencionales de tanteo y retracto a favor de las entidades y de conformidad con lo establecido en los artículos 29 y 30 de este Decreto.

5. A tal efecto, y una vez perfeccionada la transmisión, el vendedor autorizado deberá notificarla a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, acompañada de una copia de la escritura pública de compraventa de la vivienda, en el plazo de diez días contados a partir de la elevación a público del documento de compraventa.

6. Si la escritura pública de compraventa no contuviera la cláusula de tanteo y retracto a la que se refiere el apartado tercero o bien el vendedor incumpliese con la obligación de notificar en tiempo y forma a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la compraventa realizada, se cumplirá la condición resolutoria del acto de autorización de venta, quedando dicho acto administrativo sin efecto y pasando a considerarse no autorizada la transmisión efectuada.

Artículo 29. Derechos de tanteo y retracto

1. En virtud de lo establecido en el apartado segundo del artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene sobre todas las viviendas calificadas como protegidas financiadas conforme a este Decreto, con destino a su venta, derechos preferentes de tanteo y retracto ejercitables mientras se mantenga su

régimen de protección durante el plazo de 10 años desde la fecha de formalización de la escritura pública de transmisión, ya sea la segunda o sucesivas, o desde la fecha de la calificación definitiva para las viviendas unifamiliares para uso propio, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se establecen derechos de tanteo y de retracto a favor de las siguientes entidades cuando las viviendas se promuevan por ellas:

a) Otras Administraciones de carácter territorial establecidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Las entidades públicas designadas por la Comunidad Autónoma de Cantabria.

c) Las sociedades mercantiles de capital íntegramente público.

d) Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.

3. Estos derechos de adquisición preferente se podrán ejercitar sobre las viviendas de protección pública, cualquiera que sea su régimen, en las segundas y sucesivas transmisiones onerosas "inter vivos", voluntarias o como consecuencia de un procedimiento de ejecución judicial.

Artículo 30. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto

1. Una vez recibida en el registro de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la solicitud de autorización de venta a la que se refiere el artículo 28 del presente Decreto, el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo podrá ejercitar el derecho de tanteo, mediante resolución motivada que se notificará a los interesados.

2. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo de dos meses comenzará a contar a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud de autorización de venta, salvo que la misma fuera incompleta o defectuosa. En este último caso se requerirá al interesado para la subsanación de su solicitud, y no comenzará a computarse el plazo de dos meses anteriormente indicado hasta que no se reciba en el registro de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la documentación por la que se proceda a la subsanación.

3. Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo, el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, podrá notificar al interesado la renuncia a su ejercicio, en cuyo caso la transmisión podrá llevarse a cabo dentro de los seis meses siguientes a dicha notificación.

4. Transcurrido el plazo de los seis meses a que se refiere el apartado anterior, sin que la transmisión se haya realizado, será preciso volver a comunicar, a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, nuevamente, cualquier decisión de enajenación por parte de su titular, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 28. En este caso, el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo podrá, nuevamente, ejercer el derecho de tanteo, en los términos previstos en el apartado 2 de éste artículo.

5. Toda transmisión realizada transcurrido ese plazo, y sin una nueva solicitud de autorización de venta se entenderá efectuada contraviniendo el deber del titular previsto en el apartado 1 del artículo 28 y podrá dar lugar al ejercicio del derecho de retracto.

6. Una vez dictada la resolución por el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, ejercitando el derecho de tanteo, los titulares de las viviendas sobre las que se ejercita, formalizarán la escritura pública de compraventa a favor del Gobierno de Cantabria o de las entidades a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de dicha resolución.

7. El derecho de retracto podrá ejercitarse por el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo cuando:

- No se haya formalizado la solicitud de autorización de venta de la vivienda.
- Se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos en el apartado primero del artículo 28.
- Se haya producido la transmisión después de haber transcurrido el plazo de seis meses a que se refiere apartado 3 de este artículo.
- Se haya producido la transmisión antes de que prescriba el derecho de tanteo.
- Se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las que se especificaron en la solicitud de autorización de venta a que se refiere el apartado 1 del artículo 28.

8. El derecho de retracto se ejercitará, mediante resolución motivada del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, en el plazo de dos meses, contados desde el momento en que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura tuviera conocimiento fehaciente de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

9. Una vez dictada la resolución por el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, ejercitando el derecho de retracto, los titulares de las viviendas sobre las que se ejercita, formalizarán la escritura pública de compraventa a favor del Gobierno de Cantabria o de las entidades a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de dicha resolución.

10. El derecho de tanteo y retracto se ejercerá por el precio que figure en la solicitud de autorización prevista en el apartado primero del presente artículo, en la escritura o en el contrato de adquisición, en su caso.

11. Las condiciones y plazos a los que se refiere el presente artículo serán de aplicación a las restantes entidades previstas en el artículo 29.2, adaptándose el procedimiento de ejercicio de los derechos a las peculiaridades derivadas de su organización propia.

Artículo 31. Ofrecimiento en venta a la Comunidad Autónoma

1. Sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto, para las segundas o sucesivas transmisiones «inter vivos», las viviendas protegidas contempladas en el presente Decreto podrán ser ofrecidas, por sus propietarios, en venta a la Comunidad Autónoma, durante todo el período de tiempo que dure el régimen de protección.

2. El procedimiento se iniciará por el titular de la vivienda, mediante la presentación de la correspondiente solicitud, en el formulario facilitado al efecto por la Administración, dirigida al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, señalando la intención de ofrecer en venta su vivienda, expresando el precio y forma de pago en el que estaría dispuesto a hacerlo, que en ningún caso podrá ser superior al precio máximo de venta señalado en el artículo 22 de este Decreto.

3. La Comunidad Autónoma resolverá, de forma motivada, lo que resulte procedente en virtud del estado de la vivienda, de la demanda de viviendas en el ámbito en que aquélla se

ubique, de los créditos presupuestarios disponibles y de las orientaciones generales de la política de vivienda del Gobierno.

4. La contestación al ofrecimiento deberá producirse dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su recepción, mediante resolución del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, entendiéndose rechazado en caso de no producirse en el plazo señalado.

5. Una vez aceptada la oferta por el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, los titulares de las viviendas deberán formalizar, en el plazo de dos meses a contar desde la notificación de la resolución a que se refiere el apartado anterior, la escritura pública de compraventa a favor del Gobierno de Cantabria.

Artículo 32. Visado de contratos

1. Antes de ser elevados a escritura pública los contratos de compraventa de viviendas protegidas deberán obtener el correspondiente visado del Director General de Vivienda y Arquitectura.

2. Igualmente, los contratos de arrendamiento de las viviendas protegidas para arrendamiento, reguladas en el presente Decreto, deberán obtener el correspondiente visado del Director General de Vivienda y Arquitectura.

TÍTULO I. Promoción de Viviendas y Alojamientos Protegidos

CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a la Promoción de Viviendas y Alojamientos Protegidos

Artículo 33. Calificación de Promoción de Viviendas y Alojamientos Protegidos

Para obtener la calificación de promoción de viviendas y alojamientos protegidos en venta o arrendamiento, conforme a los requisitos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en este Decreto, el promotor presentará la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo que le será facilitado por la Administración, a la que se deberá acompañar, además de la exigible con carácter general en el Título

preliminar de este Decreto, la documentación exigida por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Legislativo 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 34. Obligación de solicitud de préstamos convenidos

Los promotores de viviendas protegidas estarán obligados, salvo en los supuestos regulados en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a solicitar la correspondiente financiación cualificada mediante el préstamo convenido, previa conformidad del Ministerio de Vivienda, en el plazo máximo de seis meses desde la obtención de la Calificación Provisional.

Artículo 35 . Caducidad de la Calificación Provisional por falta de financiación

Transcurridos seis meses desde la notificación al promotor de viviendas de la calificación provisional, sin que éste obtenga el préstamo convenido previa conformidad del Ministerio de Vivienda a que se refiere el artículo anterior, la Calificación Provisional caducará, salvo que exista justa causa apreciada por el Director General de Vivienda y Arquitectura, previa audiencia del interesado.

Artículo 36. Solicitudes, plazo y documentación de las subvenciones autonómicas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos

1. Las subvenciones autonómicas a la promoción reguladas en este Título y en el artículo 71, deberán solicitarse por el promotor, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado al efecto por la Administración, en el plazo máximo de cuatro meses, desde la fecha de la notificación de la Calificación Definitiva de las viviendas, acompañada, además de la documentación exigible con carácter general regulada en el Título preliminar de este Decreto de una copia diligenciada por el Registro de la Propiedad de la Calificación definitiva.
2. Igualmente dichas solicitudes podrán presentarse por el promotor de viviendas, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado al efecto por la Administración y una vez obtenida la calificación provisional, en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la formalización del préstamo convenido, acompañadas, además de la documentación exigible con carácter general, regulada en el Título preliminar de este Decreto, de la siguiente documentación:

a) Copia simple de la escritura del préstamo convenido.

b) Aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que garanticen el reintegro de los importes, en el caso de que la citada subvención no alcance los objetivos para los que ha sido establecida, previa resolución administrativa de reintegro. Dicho requisito no será exigible para las sociedades participadas por el Gobierno de Cantabria con capital íntegramente público que actúen como promotores de viviendas protegidas.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá requerir la presentación de la documentación complementaria que sea necesaria.

4. Los beneficiarios de las subvenciones establecidas en el apartado segundo del presente artículo requerirán de la previa autorización, por parte de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, para el cambio de titularidad de la promoción de viviendas o alojamientos protegidos, que requerirá en todo caso la devolución de las ayudas con los intereses legales.

Artículo 37. Compatibilidad de las subvenciones autonómicas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos

Las subvenciones establecidas en el presente Titulo, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, son compatibles con el resto de las ayudas previstas en este Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, excepto con las ayudas autonómicas para las actuaciones en el ámbito de un Área de Renovación Urbana reguladas en el artículo 72 de este Decreto.

CAPÍTULO II. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento

Artículo 38. Ayudas Autonómicas a la promoción de las viviendas protegidas para Arrendamiento

1. El promotor de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, calificadas provisionalmente como protegidas de régimen especial y de régimen general, destinadas al arrendamiento, a que se refiere el artículo 22 del Real Decreto 2066/2008, de

12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán obtener, además de la financiación y las subvenciones contempladas en el mencionado Real Decreto las siguientes subvenciones, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

a) El 15% del precio máximo de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen Especial.

b) El 10% del precio máximo de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen General.

2. No podrán obtener las subvenciones a que se refiere el apartado anterior aquellos promotores que desarrollen la construcción de este tipo de viviendas sobre suelos procedentes de patrimonios municipales de suelo, obtenidos del Ayuntamiento a título gratuito.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior tendrán derecho a las ayudas, los promotores que desarrollen la construcción de este tipo de viviendas sobre suelos, que aun procediendo de patrimonios municipales de suelo, se encuentren sin urbanizar en el momento de su adquisición, o aquellos otros que, aun siendo procedentes de patrimonios municipales de suelo debidamente urbanizados, hayan sido adquiridos por el promotor de forma onerosa, mediante compra o adjudicación en concurso o subasta públicos.

Artículo 39. Condiciones de acceso en propiedad

A efectos de lo establecido en el artículo 25 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, tendrán preferencia para la compra de las viviendas calificadas como protegidas para arrendamiento una vez trascurrido el plazo de 10 ó 25 años desde su calificación definitiva, aquellos inquilinos que vivan en ese momento en las viviendas y se encuentren al día en el pago de la renta del alquiler.

CAPÍTULO III. Promoción de viviendas protegidas para venta

Artículo 40. Ayudas Autonómicas a la promoción de las viviendas protegidas para venta

1. El promotor de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, calificadas provisionalmente como protegidas de régimen especial y de régimen general, destinadas a la venta, a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán obtener, además de la financiación contemplada en el mencionado Real Decreto las siguientes subvenciones, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

a) El 15% del precio máximo de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen Especial.

b) El 10% del precio máximo de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean viviendas protegidas de Régimen General.

2. No podrán obtener las subvenciones a que se refiere el apartado anterior aquellos promotores que desarrollen la construcción de este tipo de viviendas sobre suelos procedentes de patrimonios municipales de suelo, obtenidos del Ayuntamiento a título gratuito.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior tendrán derecho a las ayudas, los promotores que desarrollen la construcción de este tipo de viviendas sobre suelos, que aun procediendo de patrimonios municipales de suelo, se encuentren sin urbanizar en el momento de su adquisición, o aquellos otros que, aun siendo procedentes de patrimonios municipales de suelo debidamente urbanizados, hayan sido adquiridos por el promotor de forma onerosa, mediante compra o adjudicación en concurso o subasta públicos.

CAPÍTULO IV. Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

Artículo 41. Características básicas de las promociones de alojamientos protegidos

1. La promoción de los alojamientos protegidos podrá ser de iniciativa pública o privada.

2. Además del cumplimiento de las características básicas establecidas en el artículo 35 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el número mínimo de alojamientos protegidos será de 15 por edificio, con carácter general. En el supuesto de rehabilitación de edificios completos para convertirlos en alojamientos protegidos no se establece número mínimo de alojamientos por edificio rehabilitado.

Artículo 42. Condiciones de uso y gestión

1. El régimen de ocupación de estos alojamientos será necesariamente el arrendamiento protegido.

2. Los ocupantes de los alojamientos protegidos para otros colectivos específicos podrán disponer de otra vivienda, siempre que la misma no esté ubicada en el mismo término municipal.

3. La duración del contrato de alquiler o la permanencia de los usuarios en estos alojamientos se regirá por lo establecido en la calificación definitiva.

4. A efectos de lo establecido en el apartado 6 del artículo 36 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se entenderá por la prestación de los servicios comunes o asistenciales para los ocupantes de los alojamientos protegidos, los de lavandería, comedor, aparcamiento, biblioteca, piscina, gimnasio, servicios religiosos, guardería, asistencia sanitaria, vigilancia privada y cualesquiera otros retribuidos, destinados a facilitar el correcto desarrollo personal dentro del propio edificio, sin necesidad de desplazarse fuera del mismo.

Artículo 43. Ayudas Autonómicas a la promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos

1. El promotor de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, calificados provisionalmente, a que se refiere la Sección 3ª del Capítulo I del Título I del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán obtener, además de las financiación y las ayudas

contemplada en el artículo 37 del mencionado Real Decreto las siguientes subvenciones, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria:

SUBVENCIÓN AUTONÓMICA PARA ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS		
Euros/m2 útil de alojamiento	**Alojamientos para colectivos vulnerables**	**Alojamientos para colectivos específicos**
De nueva Construcción	**250**	**160**
Procedente de Rehabilitación	**500**	**320**

2. No podrán obtener las subvenciones a que se refiere el apartado anterior aquellos promotores que desarrollen la construcción de este tipo de alojamientos sobre suelos dotacionales o procedentes de patrimonios municipales de suelo, obtenidos del Ayuntamiento a título gratuito.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior tendrán derecho a las ayudas, los promotores que desarrollen la construcción de este tipo de alojamientos sobre suelos, que aun procediendo de patrimonios municipales de suelo, se encuentren sin urbanizar en el momento de su adquisición, o aquellos otros que, aun siendo procedentes de patrimonios municipales de suelo debidamente urbanizados, hayan sido adquiridos por el promotor de forma onerosa, mediante compra o adjudicación en concurso o subasta públicos.

TÍTULO II. Ayudas a personas demandantes de viviendas

CAPÍTULO I. Ayudas a inquilinos

Artículo 44. Condiciones para la obtención de la calificación de arrendamiento protegido

1. Para obtener la calificación de arrendamiento protegido además de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será preciso que, complementariamente, por parte del titular o titulares del contrato de arrendamiento, se cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares mínimos de 0.65 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) Realizar el pago de la renta del alquiler mediante imposición o transferencia a través de una entidad bancaria.

c) Fijar el domicilio fiscal en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

2. No se podrá obtener la calificación de arrendamiento protegido cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que el titular o alguno de los titulares del contrato de arrendamiento, reúnan los requisitos y condiciones establecidos para ser beneficiario de las ayudas reguladas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes, salvo que tenga una edad comprendida entre los 28 y los 30 años, en cuyo caso, podrá optar entre las ayudas reguladas en el presente Capítulo y las establecidas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

b) Que el titular o alguno de los titulares del contrato de arrendamiento, ya hubiera sido beneficiario de ayudas al alquiler, obtenidas al amparo de este Decreto, del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, o de planes de vivienda anteriores, a lo largo de los últimos cinco años, contados, en su caso, desde la fecha de la resolución de concesión de las mismas.

c) Que el titular o alguno de los titulares del contrato de arrendamiento sea titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso y disfrute de la misma o ésta se encuentre en otra localidad fuera de Cantabria.

d) Que el titular o alguno de los titulares del contrato de arrendamiento sea cónyuge o pareja de hecho o tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, en línea recta o colateral, con algún beneficiario o beneficiarios de ayudas al alquiler en esa misma vivienda, obtenidas al amparo de este Decreto o de planes de vivienda anteriores, a lo largo de los últimos cinco años, contados, en su caso, desde la fecha de la resolución de concesión de las mismas.

e) Que el titular o alguno de los titulares del contrato de arrendamiento sea cónyuge o pareja de hecho o tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, en línea recta o colateral, con el arrendador de su vivienda habitual.

f) Que el titular o alguno de los titulares del contrato de arrendamiento sea socio o partícipe de una persona jurídica titular de la vivienda objeto de arrendamiento.

Artículo 45. Importe máximo de la Renta

La concesión de la calificación de arrendamiento protegido estará igualmente condicionada a que el importe inicial de la renta a satisfacer que figure en el contrato de arrendamiento, no exceda de la renta máxima anual de una vivienda protegida para arrendamiento de régimen concertado a 10 años establecida en el artículo 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 46. Solicitudes, plazo y documentación necesaria para la obtención de la calificación de actuación de arrendamiento protegido

1. Para la calificación de la actuación como de arrendamiento protegido, deberá presentarse, dentro de los cuatro meses posteriores a la firma del contrato de arrendamiento, la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado por la Administración, acompañada, además de la exigible con carácter general regulada en el Título preliminar de este Decreto, de la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor.

b) Acreditación de los ingresos familiares, en los términos establecidos en artículo 8 de este Decreto.

c) Un ejemplar del contrato de arrendamiento en los términos establecidos en la letra a) del apartado primero del artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. En el contrato de arrendamiento deberá reflejarse exactamente la cuantía total de las rentas a satisfacer por parte del inquilino.

d) Certificado de empadronamiento en la vivienda alquilada en el que figuren los titulares del contrato de arrendamiento y el resto de los miembros de la unidad familiar.

e) Declaración responsable haciendo una relación de todas las personas integrantes de la unidad familiar y personas que vayan a ocupar la vivienda arrendada.

f) Documentación acreditativa, en su caso, de las circunstancias del solicitante para ser considerado como perteneciente a un colectivo con derecho de protección preferente.

2. La Administración podrá requerir de las personas interesadas cuanta documentación estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del expediente. Asimismo, podrá realizar por sí misma cuantas comprobaciones estime convenientes u oportunas conducentes al mismo fin.

Artículo 47. Instrucción y resolución del procedimiento de calificación de arrendamiento protegido

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura, realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de la documentación, datos, así como los requisitos y condiciones establecidos en este Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, relativos a las condiciones necesarias para la obtención de la calificación de arrendamiento protegido.

2. Una vez comprobado, por el Servicio competente, el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigidos en el apartado anterior, se elevará propuesta al Director General de Vivienda y Arquitectura que dictará resolución de reconocimiento o denegación, en su caso, de la calificación de arrendamiento protegido.

3. La resolución de calificación de arrendamiento protegido, incluirá, además de los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, los siguientes:

a) El Plazo máximo de duración de la calificación que habilita para acceder a las ayudas a que se refiere el apartado segundo del artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b) La cuantía máxima de la ayuda total y mensual a que tiene derecho su titular.

c) Las obligaciones establecidas en el artículo 52 de este Decreto, que tiene la persona titular de la calificación.

d) La indicación de los efectos, regulados en dicho artículo 52, del incumplimiento de las obligaciones por parte de la persona titular de la calificación.

Artículo 48. Efectos de la Calificación de arrendamiento protegido

1. La resolución de calificación de arrendamiento protegido supondrá el reconocimiento, por parte del Director General de Vivienda y Arquitectura del cumplimiento de los requisitos que habilitan a su titular, mientras éstos no varíen, para acceder a las ayudas a inquilinos reguladas en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y del artículo 50 de este Decreto, conforme al procedimiento establecido en el artículo 51 de este Decreto.

2. La duración máxima de esta calificación será de veinticuatro meses, desde la fecha de su concesión, sin posibilidad de prórroga.

3. No se podrá obtener nuevamente calificación de arrendamiento protegido, hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de la concesión de la anterior.

Artículo 49. Cuantía y duración de las ayudas a inquilinos

1. Una vez obtenida la calificación de arrendamiento protegido el titular de la misma podrá solicitar una subvención mensual cuya cuantía máxima será del 40 por 100 de la renta mensual satisfecha, con el límite máximo absoluto establecido en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento. Esta ayuda podrá ser incrementada un 10 por ciento adicional, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, en los términos del artículo 50 de este Decreto.

2. Sólo se podrá obtener un máximo de 24 subvenciones mensuales por cada calificación de arrendamiento protegido.

3. La primera ayuda mensual podrá acumular todas las mensualidades, previamente justificadas, desde el mes siguiente al de la solicitud de calificación de arrendamiento protegido.

4. La percepción de estas ayudas será incompatible con cualquiera otra concedida por esta u otra administración pública con la misma finalidad de subvencionar el pago del arrendamiento, excepto en los supuestos regulados en el apartado primero del artículo siguiente.

Artículo 50. Ayudas autonómicas al inquilino

1. El importe de la Ayuda establecido en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será incrementado un 10 por ciento adicional, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, para aquellos inquilinos que pertenezcan, según la correspondiente calificación de arrendamiento protegido, a los colectivos con derecho a protección preferente recogidos en el apartado segundo del artículo 1 de dicho Real Decreto, con un límite máximo absoluto de 3.520 euros anuales.

2. Cuando concurran de forma simultánea, varios de los supuestos subvencionables con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, regulados en el apartado anterior, el solicitante sólo tendrá derecho a la percepción de una única ayuda complementaria.

3. Igualmente, la Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos podrá reconocer ayudas a inquilinos, adicionales a los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda, en los mismos términos recogidos en el presente capítulo.

Artículo 51. Procedimiento de concesión de las ayudas a inquilinos

1. Una vez obtenida la calificación de arrendamiento protegido, la presentación mensual del justificante bancario a que se refiere la letra b) del artículo 52 de este Decreto, en los términos en él establecidos, equivaldrá a la solicitud de la ayuda mensual, por el titular de la misma.

2. La primera presentación mensual del recibo a que se refiere el apartado anterior deberá realizarse antes del día 10 del mes siguiente al que se notifique la calificación de arrendamiento protegido.

3. El Director General de Vivienda y Arquitectura, una vez verificado que se mantienen las condiciones que dieron lugar a la calificación provisional y conforme a las disponibilidades presupuestarias, elevará la propuesta de concesión de la subvención correspondiente a la mensualidad justificada, al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, que resolverá lo procedente.

4. La resolución de concesión de la subvención conllevará el compromiso de gasto correspondiente, a través de la acumulación en un solo acto de las fases de autorización, compromiso y reconocimiento de la obligación, en los términos del artículo 15 de este Decreto.

5. Dicha resolución mensual, de concesión y pago masivo será única para todos los solicitantes y contendrá una relación individualizada de los beneficiarios, y de las cuantías concedidas y, sin perjuicio de lo establecido en el apartado segundo del artículo 20 de este Decreto, será publicada en el Boletín Oficial de Cantabria y en el Tablón de Anuncios de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, sustituyendo, dichas publicaciones a la notificación personal, a los efectos de lo dispuesto en el apartado sexto del artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6. El Director General de Vivienda y Arquitectura, una vez verificado que han variado las condiciones que dieron lugar a la calificación provisional y la vista de estas nuevas circunstancias podrá mantener o declarar extinguida la calificación, sin dar lugar, en este caso, al reembolso de las cantidades efectivamente satisfechas, elevando propuesta de denegación, de la subvención correspondiente a la mensualidad pendiente, al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, que resolverá lo procedente.

Artículo 52. Obligaciones de las personas beneficiarias

1. Una vez concedidas las ayudas a inquilinos, son obligaciones de las personas beneficiarias, además de las establecidas en el artículo 13 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria, las siguientes:

a) El efectivo pago mensual de la renta a la persona arrendadora, durante el tiempo de duración de la calificación.

b) Presentar antes del día 10 de cada mes justificante original de la imposición o transferencia a través de entidades bancarias, del pago de la renta del alquiler del mes anterior realizado a favor de la persona propietaria de la vivienda objeto de arrendamiento, en el que necesariamente figurará como concepto el pago de la renta del alquiler de la vivienda que figura en el contrato de arrendamiento; el mes al que se refiere; la persona que realiza el pago, que necesariamente coincidirá con el titular del contrato de alquiler; y la persona que lo recibe.

c) Informar a la Administración de cualquier variación en las circunstancias tenidas en cuenta para obtener la calificación de arrendamiento protegido, en el plazo máximo de 15 días, desde que se produzca. A la vista de estas nuevas circunstancias la Administración podrá mantener o declarar extinguida la calificación de arrendamiento protegido, sin dar lugar en este caso al reembolso de las cantidades efectivamente satisfechas.

2. Será causa de denegación de la subvención mensual la presentación de los justificantes del pago fuera del plazo establecido en el apartado anterior, aunque se justifique el mismo con posterioridad.
Sin perjuicio de lo anterior, en el supuesto de la primera presentación mensual del recibo, a que se refiere el apartado segundo del artículo 51, se podrán presentar acumuladamente los justificantes correspondientes a todas las mensualidades comprendidas entre el mes siguiente al de la solicitud de calificación provisional y dicha presentación.

3. La acumulación de tres o más mensualidades consecutivas sin la presentación de los justificantes de pago bancario en el plazo establecido facultará a la Administración para declarar caducada la calificación de arrendamiento protegido, mediante resolución que se dictará previa audiencia del interesado. Las notificaciones relativas a los procedimientos de caducidad serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en el Tablón de

anuncios de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, sustituyendo, dichas publicaciones a la notificación personal, a los efectos de lo dispuesto en el apartado sexto del artículo 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. La Administración podrá eximir de la justificación del requisito recogido en la letra b) del apartado primero de este artículo, si mediante medios telemáticos pudiera obtener dicha confirmación, en los términos que se establezca en el correspondiente convenio con las entidades bancarias colaboradoras.

CAPÍTULO II. Ayudas para demandantes de vivienda en propiedad

Artículo 53. Condiciones complementarias de acceso a las ayudas financieras para la adquisición de vivienda

Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas, reguladas en la Sección 2ª del Capítulo II del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, además de cumplir las condiciones a las que se refiere el artículo 40 de dicho Real Decreto, las personas solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener unos ingresos familiares anuales superiores al IPREM, que garantice cierta solvencia para afrontar los pagos.

b) Tener su domicilio fiscal en Cantabria.

c) Fijar su residencia habitual y permanente, así como su domicilio fiscal en la vivienda, en virtud de la cual reciban la ayuda.

Artículo 54. Solicitudes, plazo y documentación de reconocimiento de actuación protegida

Las solicitudes de reconocimiento se presentarán, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado al efecto por la Administración, en el plazo máximo de seis meses desde la fecha del contrato de compraventa, acompañadas, además de la

documentación exigible con carácter general regulada en el Título Preliminar de este Decreto, de la siguiente documentación, referida, en su caso, a todas las personas de la unidad familiar:

a) Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor.

b) Acreditación de los ingresos familiares en los términos establecidos en artículo 8 de este Decreto.

c) Documentación acreditativa, en su caso, de las circunstancias del solicitante para ser considerado como perteneciente a un colectivo con derecho de protección preferente.

Artículo 55. Solicitudes, plazo y documentación de reconocimiento de las ayudas autonómicas directas a la entrada

Las solicitudes de reconocimiento se presentarán, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado, al efecto, por la Administración, en plazo máximo de seis meses desde la formalización de la adquisición, en escritura pública, acompañada además de la exigible con carácter general regulada en el Título preliminar de este Decreto, de la siguiente documentación, referida, en su caso, a todas las personas de la unidad familiar:

a) Escritura de compraventa y de formalización del préstamo.

b) Nota simple de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, a nombre del solicitante.

c) Alta del domicilio fiscal del solicitante en la vivienda objeto de la adquisición.

d) Certificado de empadronamiento en la vivienda alquilada en el que figuren los titulares del contrato de arrendamiento y el resto de los miembros de la unidad familiar.

Artículo 56. Ayudas Autonómicas Directas a la Entrada

1. Además de la financiación de la adquisición de vivienda establecida en el artículo 41 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de

Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aquellas personas adquirentes, adjudicatarias y promotoras individuales de viviendas para uso propio que pertenezcan a los colectivos con derecho a protección preferente recogidos en las letras e), f), g), j), cuando se trate, en este caso, de personas con movilidad reducida, y m) del apartado segundo del artículo 1 de dicho Real Decreto, podrán obtener, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria, una Ayuda Autonómica Directa a la Entrada, complementaria de la estatal, de 2.500 euros para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Cuando concurran de forma simultánea, varios de los supuestos subvencionables con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria, regulados en el apartado anterior, el solicitante sólo tendrá derecho a la percepción de una única ayuda.

TÍTULO III. Medidas para el fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas y la renovación urbana

CAPÍTULO I. Disposiciones comunes a la rehabilitación

Artículo 57. Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación

De conformidad con lo establecido en el Capítulo III y IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación serán:

a) Aquellas actuaciones incluidas en el ámbito de un Área de Rehabilitación Integral de conjunto histórico, centro urbano, barrio degradado o municipio rural, previamente delimitado que tengan por objeto cualquiera de las actuaciones recogidas en el artículo 45 del mencionado Real Decreto.

b) Aquellas otras actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que, aún no estando incluidas en el ámbito definido anteriormente, tengan por objeto cualquiera de las actuaciones recogidas en el artículo 58 del mencionado Real Decreto.

Artículo 58. Requisitos para la obtención de la Calificación Provisional de Rehabilitación Protegida

1. Para obtener la calificación provisional de rehabilitación protegida, será preciso:

a) Que las actuaciones se incluyan dentro de las señaladas en el artículo anterior, excluyendo aquellas que tengan por objeto obras de mera conservación y ornato del edificio o vivienda.
Se considerarán, a estos efectos, obras de mera conservación y ornato, las que tengan por objeto exclusivo pintar las fachadas o sustituir los elementos de carpintería exterior del edificio, si dichas actuaciones no suponen ninguna mejora en la eficiencia energética del edificio.

b) Para el supuesto de calificación de rehabilitación protegida para acogerse posteriormente a las ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas (RENOVE), que al menos, el 25 por 100 del presupuesto protegido de la actuación esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, la salud y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

c) Que las obras no hayan comenzado con anterioridad a la inspección de los servicios técnicos de vivienda.
La Dirección General de Vivienda y Arquitectura, excepcionalmente y en casos debidamente justificados podrá autorizar el comienzo de las obras, sin perjuicio de la obligación de cumplir el resto de los requisitos exigibles para la obtención de la calificación.

d) Que la actuación haya obtenido la preceptiva licencia municipal de obras.

e) Que en el caso de obras sobre elementos comunes del edificio, el presupuesto haya sido aprobado por acuerdo de la comunidad de propietarios, con expresa mención del nombre o razón social del contratista o contratistas adjudicatarios de las obras y de la distribución del importe del presupuesto de adjudicación entre cada uno de los mismos.

f) Que los edificios a rehabilitar no obtengan ni hayan obtenido ninguna ayuda pública para la misma actuación, en los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud de calificación de la nueva actuación, salvo los casos excepcionales en que así lo autorice un Convenio firmado entre el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento correspondiente.

g) Que el edificio este destinado, al menos en un 50% de su superficie a uso residencial. Excepcionalmente, en el ámbito de los Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS), este

porcentaje podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

2. En el supuesto de la solicitud de calificación de rehabilitación protegida para arrendamientos en los términos de la letra b) del artículo 61 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será necesario el compromiso expreso del promotor de destinar la vivienda al arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años, en los términos establecidos en este Decreto.

Artículo 59. Solicitudes y documentación necesaria para la obtención de Calificación Provisional de Rehabilitación Protegida

1. Para obtener la calificación provisional de rehabilitación protegida el promotor de la actuación presentará solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo que le será facilitado por la Administración, debidamente completado y firmado, a la que se deberá acompañar, además de la exigible con carácter general regulada en el Título preliminar de este Decreto, la siguiente documentación:

a) DNI, tarjeta de residencia en vigor o CIF del promotor de la actuación.

b) Referencia catastral de cada vivienda o edificio a rehabilitar.

c) Solicitud de la licencia municipal de obras registrada en el Ayuntamiento, que deberá ser coincidente con la descripción de las mismas realizadas en el presupuesto elaborado por el contratista o contratistas adjudicatarios de las obras y aportado por el promotor de la actuación.

d) Presupuesto de las obras ofertado por el contratista adjudicatario cuya descripción será básicamente coincidente con la descripción de las obras que finalmente hayan obtenido licencia municipal de obras.

e) Presupuesto total de la rehabilitación.

f) Fotografías de la vivienda o edificio en las que se aprecie la zona o zonas a rehabilitar.

g) Nota simple informativa de titularidad registral de la finca matriz en que se encuentra ubicada la vivienda o edificio a rehabilitar.

2. En el supuesto de que el promotor de la actuación sea la comunidad de propietarios, el presidente o la persona autorizada por la comunidad de propietarios solicitará la calificación provisional de rehabilitación protegida, aportando además de la documentación anterior:

a) Su documento nacional de identidad.

b) Relación firmada de vecinos dispuestos a solicitar ayudas individuales.

c) Copia del acuerdo de su designación como presidente o persona autorizada por la comunidad de propietarios para la realización de cuantas actuaciones sean necesarias ante la administración, para la obtención de la calificación y ayudas de rehabilitación protegida.

d) Acta de la correspondiente reunión acreditativa de los siguientes extremos:

- Acuerdo de adjudicación para la realización de las obras con expresa mención del nombre o razón social del contratista o contratistas adjudicatarios de las mismas y el importe de adjudicación a cada uno de los mismos.

- Acuerdo sobre la distribución de la participación de cada vecino en los costes de ejecución de las obras, incluidos los locales, cuando las obras se refieran a elementos comunes del edificio y estos participen en los costes de ejecución de las mismas.

3. En el supuesto de la solicitud de calificación de rehabilitación protegida para arrendamiento en los términos de la letra b) del artículo 61 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el promotor de la rehabilitación aportará compromiso de arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años.

4. La Administración podrá requerir del promotor de la actuación cuanta información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del expediente. Asimismo, podrá realizar por sí misma cuantas comprobaciones estime convenientes u oportunas conducentes al mismo fin.

Artículo 60. Solicitudes, plazo y procedimiento de reconocimiento de Préstamos Convenidos para la rehabilitación de edificios y viviendas

1. Una vez obtenida la calificación provisional de rehabilitación protegida, todos los propietarios u ocupantes de la vivienda o edificio podrán solicitar, en el plazo de un mes, el reconocimiento del derecho a la solicitud de préstamo convenido con las entidades financieras colaboradoras, en los términos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de

12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. En el supuesto de que el promotor de la actuación sea la comunidad de propietarios, el presidente o la persona autorizada por la comunidad de propietarios podrá presentar una solicitud firmada por cada uno de los vecinos propietarios u ocupantes, con autorización del propietario de las viviendas, que deseen acogerse al derecho a la solicitud de préstamo convenido para la rehabilitación de viviendas. En este caso el Director General de Vivienda y Arquitectura dictará resolución de reconocimiento individualizada para cada vecino solicitante.

3. Los locales de negocio podrán acceder a la financiación cualificada para la rehabilitación de los elementos comunes del edificio, en los términos establecidos en el apartado tercero del artículo 59 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, según su cuota de participación en el coste de las obras, fijada por acuerdo de la comunidad de propietarios y recogido en el correspondiente acta o en su defecto según la cuota de participación fijada en la escritura de división horizontal.

4. Una vez comprobado por el Servicio competente el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigibles, elevará informe al Director General de Vivienda y Arquitectura que dictará resolución de reconocimiento o denegación del derecho a la solicitud de préstamo convenido y de la subsidiación, en su caso, para la rehabilitación de viviendas.

Artículo 61. Requisitos para la obtención de la Calificación Definitiva de Rehabilitación Protegida

Para obtener la calificación definitiva de rehabilitación protegida, será preciso que las obras se ajusten a las que obtuvieron calificación provisional, lo que se verificará a través del oportuno informe técnico, elaborado por el servicio correspondiente y que se hayan ejecutado en el plazo otorgado en la resolución de calificación provisional.

Artículo 62. Solicitudes y documentación necesaria para la obtención de Calificación Definitiva de Rehabilitación Protegida

1. Una vez finalizadas las obras, el titular de la calificación provisional solicitará la concesión de la correspondiente calificación definitiva, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo que le será facilitado por la Administración, debidamente

cumplimentado y firmado al que se deberá acompañar, además de la exigible con carácter general regulada en el Título preliminar de este Decreto, la siguiente documentación:

a) Comunicación de finalización de las obras y solicitud de inspección de las mismas por parte de la Administración.

b) Licencia municipal de obras.

c) Fotografías de la vivienda o edificio en las que se aprecie la zona o zonas rehabilitadas.

d) Facturas de la rehabilitación.

2. La Administración podrá requerir del solicitante de la calificación cuanta información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del expediente. Asimismo, podrá realizar por sí misma cuantas comprobaciones estime convenientes u oportunas conducentes al mismo fin.

Artículo 63. Solicitudes y documentación necesaria para la concesión de ayudas a la Rehabilitación

1. La solicitud de las ayudas a la rehabilitación deberá presentarse, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de un mes desde la obtención de dicha calificación definitiva, en el formulario facilitado por la Administración, a la que se deberá acompañar, además de la exigible con carácter general regulada en el Título Preliminar de este Decreto, de la siguiente documentación:

a) Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor de cada solicitante individual.

b) Ficha de terceros debidamente cumplimentada.

c) Documentación acreditativa, en su caso, de las circunstancias del solicitante para ser considerado como perteneciente a un colectivo con derecho de protección preferente.

2. En el supuesto de que el promotor de la actuación sea la comunidad de propietarios, el presidente o la persona autorizada por la misma solicitará las ayudas para la comunidad de

propietarios a que se refieren los artículos 48 y 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Simultáneamente podrá aportar una solicitud firmada por cada uno de los vecinos propietarios u ocupantes con autorización del propietario de las viviendas, que deseen acogerse a las subvenciones personales a que se refiere el artículo 60 in fine del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 acompañada, en cada caso, de la documentación a que se refiere el apartado primero, excepto la referida en la letra a).

3. La Administración podrá requerir de las personas interesadas cuanta documentación estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del expediente. Asimismo, podrá realizar por sí misma cuantas comprobaciones estime convenientes u oportunas conducentes al mismo fin.

CAPÍTULO II. Rehabilitación aislada de viviendas y edificios de viviendas. Ayudas renove

Artículo 64. Condiciones para acceder a la financiación de las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas (RENOVE)

1. A efectos de acceder a la financiación establecida en los artículos 60, 61 y 62 del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y de este Decreto para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas (RENOVE) además de cumplir los requisitos y condiciones establecidas en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de dicho Real Decreto, será necesario:

a) Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada como protegida por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) Que las obras se realicen dentro del plazo concedido en la calificación provisional de rehabilitación protegida. Dicho plazo no será superior a 12 meses. No obstante podrá concederse, previa justificación, aceptada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, una prórroga por un plazo adicional no superior a 6 meses.

2. En el supuesto de las ayudas contempladas en la letra b) del artículo 61 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se deberá acreditar el arrendamiento mediante la presentación del correspondiente contrato de arrendamiento, que cumpla las condiciones de acceso a las viviendas protegidas para arrendamiento de Régimen General a 10 años, a excepción de la duración, que será como mínimo de 5 años. Dicha acreditación podrá ser comprobada por la administración en cualquier momento en los cinco años posteriores a la concesión de la ayuda, procediendo el reintegro de la misma, con los intereses legales, si se comprueba que no se destina durante el plazo señalado al fin establecido, en un período de seis o más meses consecutivos.

Artículo 65. Ayudas autonómicas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

1. Además de la financiación establecida en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, la Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos reconocerá una ayuda adicional de un 10%, a las establecidas en los artículos 60, 61 y 62 del citado Real Decreto para aquellas personas mayores de 65 años o con discapacidad, en este último caso con movilidad reducida, cuando las obras se destinen a la eliminación de barreras o la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

2. Igualmente, la Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos podrá reconocer ayudas a la rehabilitación, adicionales a los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda, en los mismos términos que los recogidos en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 66. Compatibilidad de ayudas de otras administraciones

En el supuesto establecido en la letra f) del apartado primero del artículo 58 de este Decreto, la suma de la ayuda conjunta no podrá exceder del 70 por 100 del presupuesto total de las obras.

CAPÍTULO III. Áreas de rehabilitación integral (ARIS)

Artículo 67. Procedimiento de delimitación de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

1. Para la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) se establece como requisito previo la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por parte del Ayuntamiento correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan, como mínimo, los extremos regulados en el artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Una vez analizado por el Servicio competente el contenido y viabilidad de la propuesta municipal y comprobado que se cumplen las condiciones generales y particulares reguladas en el artículo 46 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, excepción hecha de la letra a) de su apartado primero, se emitirá informe al respecto y el Director General de Vivienda y Arquitectura, elevará propuesta de resolución de delimitación o de denegación, al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, quien en su caso resolverá lo procedente.

Artículo 68. Condiciones para acceder a la financiación de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

A efectos de acceder a la financiación establecida en el artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y de este Decreto para las actuaciones de rehabilitación en áreas de rehabilitación integral, además de cumplir los requisitos y condiciones establecidas en la Sección 1ª del Capítulo III del Título II de dicho Real Decreto, será necesario:

a) Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada como protegida por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) Que las obras se realicen dentro del plazo concedido en la calificación de rehabilitación protegida. Dicho plazo no será superior a 12 meses. No obstante podrá concederse, previa

justificación, aceptada por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, una prórroga por un plazo adicional no superior a 6 meses.

Artículo 69. Ayudas autonómicas en las Áreas de Rehabilitación Integral

1. Además de la financiación establecida en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para las actuaciones de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integral (ARI), la Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos reconocerá ayudas complementarias en las ARIS, consistentes en:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 10 por ciento del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 500 euros.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 10 por ciento del importe de dichas obras, con el límite máximo de 100 euros por vivienda rehabilitada.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 5 por ciento del presupuesto protegido total del ARI.

2. En las ARIS de centros históricos o urbanos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior alcanzarán el doble de su cuantía.

3. Las subvenciones establecidas en el presente artículo, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, son compatibles con el resto de las ayudas previstas en este Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO IV. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

Artículo 70. Procedimiento de delimitación de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

1. Para la delimitación de las ARUS se establece como requisito previo la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por parte del Ayuntamiento

correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan, como mínimo, los extremos regulados en el artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y el compromiso del promotor o promotores, establecido en el artículo 51 del mencionado Real Decreto.

2. Una vez analizado por el Servicio competente el contenido y viabilidad de la propuesta municipal y comprobado que se cumplen las condiciones generales y particulares reguladas en el artículo 50 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, excepción hecha de la letra a) de su apartado primero, se emitirá informe al respecto y el Director General de Vivienda y Arquitectura elevará propuesta de resolución de delimitación o de denegación al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, quien en su caso resolverá lo procedente.

Artículo 71. Condiciones para acceder a la financiación de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

1. A efectos de acceder a la financiación establecida en el artículo 52 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y de este Decreto para las actuaciones de renovación urbana, además de cumplir los requisitos y condiciones establecidas en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II de dicho Real Decreto, será necesario que las actuaciones de renovación hayan sido calificadas como protegidas, por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, conforme al procedimiento establecido para la calificación de viviendas y alojamientos protegidos.

Artículo 72. Ayudas autonómicas en las Áreas de Renovación Urbana

1. Además de la financiación establecida en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para las actuaciones en las ARUS, la Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos reconocerá ayudas complementarias en las ARUS, consistentes en:

a) El 15% del precio máximo de venta o de referencia de las nuevas viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen Especial.

b) El 10% del precio máximo de venta o de referencia de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean viviendas protegidas de Precio General.

c) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, cuyo importe máximo no podrá exceder del 50 por ciento de dicho coste, ni del 7 por ciento del presupuesto protegido del ARU.

2. En las ARUS de centros históricos o urbanos y municipios rurales, las subvenciones de las letras a) y b) del apartado anterior alcanzarán el doble de su cuantía.

CAPÍTULO V. Áreas de Erradicación del Chabolismo (ARECHAS)

Artículo 73. Procedimiento de delimitación de las Áreas de Erradicación del Chabolismo (ARECHAS)

1. Para la delimitación de las Áreas de Erradicación del Chabolismo (ARECHAS) se establece como requisito previo la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por parte del Ayuntamiento correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan, como mínimo, los extremos regulados en el apartado tercero del artículo 56 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Una vez analizado por el Servicio competente el contenido y viabilidad de la propuesta municipal y comprobado que se cumplen las condiciones generales y particulares reguladas en el apartado tercero del artículo 56 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, excepción hecha de la letra a) de su apartado primero, se emitirá informe al respecto y el Director General de Vivienda y Arquitectura elevará propuesta de resolución de delimitación o de denegación al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, quien en su caso resolverá lo procedente.

Artículo 74. Condiciones de acceso y ayudas financieras en las áreas de erradicación del Chabolismo

A efectos de acceder a la financiación establecida en el artículo 56 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y de este Decreto para las actuaciones sobre ARECHAS, además de cumplir los requisitos y condiciones establecidas en la Sección 3ª del Capítulo III del Título II de dicho Real Decreto, será necesario que las actuaciones de erradicación hayan sido calificadas como protegidas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 75. Ayudas autonómicas en las Áreas de Erradicación del Chabolismo

1. Además de la financiación establecida en el artículo 56 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para las actuaciones de erradicación del chabolismo, la Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos reconocerá ayudas complementarias en las ARECHAS, consistentes en:

a) Una subvención adicional para el realojo de cada unidad familiar, cuya cuantía máxima será el 10 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 300 euros anuales por vivienda. La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del Plan de Realojos previsto en la memoria-programa presentada, sin que pueda exceder de 4 años, y condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b) Una subvención adicional para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 20 por ciento del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a).

2. Los beneficiarios de las ayudas, podrán obtener por adelantado el importe equivalente a la primera anualidad de las ayudas para la financiación parcial del coste de los equipos a que hace referencia la letra b) del apartado anterior, una vez suscrito el acuerdo de financiación, en el seno de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento.

TÍTULO IV. Medidas para el fomento de la mejora energética de la edificación

CAPÍTULO I. Mejora en la calificación energética de viviendas

Artículo 76. Ayudas para la mejora en la calificación energética

Podrán acceder a las ayudas establecidas en el artículo 63 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, los promotores de viviendas protegidas, cuyos proyectos obtengan la calificación de mejora en la calificación energética, en los términos establecidos en este Decreto y en el mencionado Real Decreto.

Artículo 77. Solicitudes, plazo, documentación y procedimiento para la calificación de las actuaciones para la mejora en la calificación energética

1. La solicitud de calificación de ayudas para la mejora en la calificación energética regulada en este Capítulo, deberá solicitarse, por el promotor, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado al efecto por la Administración, de forma simultánea, pero en expedientes separados, al de la calificación definitiva de las viviendas, acompañada, además de la exigible con carácter general regulada en el Título Preliminar de este Decreto, de la documentación regulada en el artículo 5 del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción y su normativa autonómica de desarrollo.

2. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, requisitos y condiciones establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y en este Decreto.

3. Una vez comprobado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el cumplimiento por parte del solicitante, de los requisitos exigidos en el apartado anterior, previo informe del servicio competente, el Director General de Vivienda y Arquitectura dictará resolución de reconocimiento o denegación en su caso del cumplimiento de los requisitos que en cada caso habiliten para acceder a las ayudas establecidas en el artículo 63 del Real Decreto

2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en este Decreto.

4. No podrán obtener la calificación de actuación para la mejora en la calificación energética aquellas viviendas o alojamientos que previamente no hubieran obtenido calificación definitiva de las viviendas o alojamientos protegidos, quedando en suspenso la tramitación del expediente, en tanto se resuelve aquél.

Artículo 78. Solicitudes, plazo y documentación para la concesión de las ayudas para la mejora en la calificación energética

1. Las subvenciones para la mejora en la eficiencia energética reguladas en este Capítulo y en el artículo 63 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, deberán solicitarse, por el promotor, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado al efecto por la Administración, en el plazo máximo de cuatro meses, desde la fecha de la notificación de su calificación como actuación para la mejora en la calificación energética regulada en este Capitulo, acompañada, además de la exigible con carácter general en el Título preliminar de este Decreto, de la siguiente documentación:

a) DNI, CIF o tarjeta de residencia en vigor del solicitante.

b) En el supuesto de que el promotor sea una persona jurídica, acreditación de la representación del solicitante y copia del documento nacional de identidad, en vigor del representante.

c) Ficha de terceros debidamente cumplimentada.

d) Certificado final de inscripción en el registro de eficiencia energética del Gobierno de Cantabria

2. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá requerir la presentación de la documentación complementaria cuando sea necesaria.

3. Esta subvención, en los términos establecidos en el apartado tercero del artículo 63 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de

Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, es compatible con el resto de las subvenciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio de Vivienda para la promoción de viviendas protegidas.

CAPÍTULO II. Centralización de calefacción y agua caliente sanitaria

Artículo 79. Ayudas Autonómicas para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus presupuestos reconocerá ayudas complementarias de 2.000 euros por vivienda a los promotores de cualquier tipo de viviendas protegidas o alojamientos protegidos que incluyan en sus promociones las actuaciones de centralización de las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria, siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

a) Que se trate de promociones de 30 o más viviendas calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura como protegidas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b) Que se trate de instalaciones en las que se incluyan como mínimo un sistema centralizado de calefacción y agua caliente sanitaria para todas las viviendas de la promoción, provisto de un sistema que permita la medición individual del consumo de agua caliente (contador de agua) y de la calefacción (contador de energía).

2. Esta subvención es compatible con el resto de las subvenciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio de Vivienda para la promoción de viviendas y alojamientos en los términos establecidos en el apartado tercero del artículo 63 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 80. Solicitudes, plazo y documentación para la concesión de subvenciones para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria

1. Las subvenciones autonómicas para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria reguladas en este Capítulo, deberán solicitarse por el promotor ante

la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado al efecto por la Administración, en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la notificación de la Calificación Definitiva de las viviendas, debiendo acompañar a la solicitud, además de la documentación exigible con carácter general regulada en el Título Preliminar de este Decreto, la siguiente:

a) DNI, CIF o tarjeta de residencia en vigor del solicitante.

b) Ficha de terceros debidamente cumplimentada.

c) En el supuesto de que el promotor sea una persona jurídica, acreditación de la representación del solicitante y copia del documento nacional de identidad en vigor del representante.

d) Copia diligenciada por el Registro de la Propiedad de la Calificación definitiva.

2. Igualmente dichas solicitudes podrán presentarse por el promotor, ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el formulario facilitado al efecto por la Administración, y una vez obtenida la calificación provisional, en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha de la formalización del préstamo convenido, acompañadas, además de la exigible con carácter general, regulada en el Título Preliminar de este Decreto de la siguiente documentación:

a) DNI, CIF o tarjeta de residencia en vigor del Solicitante.

b) Ficha de terceros debidamente cumplimentada.

c) En el supuesto de que el promotor sea una persona jurídica, acreditación de la representación del solicitante y copia del documento nacional de identidad, en vigor del representante.

d) Copia simple de la escritura del préstamo convenido.

e) Aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que garanticen el reintegro de los importes, en el caso de que la citada subvención no alcance los objetivos para los que ha sido establecida, previa resolución administrativa de reintegro. Dicho

requisito no será exigible para las sociedades participadas por el Gobierno de Cantabria con capital íntegramente público que actúen como promotores de viviendas protegidas.

3. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá requerir la presentación de la documentación complementaria que sea necesaria o eximir de su presentación cuando ya la posea por concurrencia con otras solicitudes de ayudas compatibles para la misma promoción.

4. Los beneficiarios de las subvenciones establecidas en el presente artículo requerirán autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para el cambio de titularidad de la promoción de viviendas o alojamientos protegidos, que requerirá en todo caso la devolución de las ayudas con los intereses legales.

TÍTULO V. Medidas para el fomento de la adquisición y urbanización de suelo para la promoción y construcción de vivienda protegida

Artículo 81. Actuaciones protegidas para la adquisición y urbanización de suelo con destino a la promoción de vivienda protegida

Para obtener la calificación de actuación protegida de adquisición o urbanización de suelo con destino mayoritario a la promoción de vivienda protegida, a que se refiere el artículo 64 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el promotor presentará la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el formulario que le será facilitado por la Administración, a la que se deberá acompañar, además de la exigible con carácter general en el Título Preliminar de este Decreto, la señalada en el artículo 65 de dicho Real Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Referencia a la normativa estatal

Las referencias realizadas en el presente Decreto al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 se entenderán hechas a la normativa estatal que en su caso lo sustituya.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Precio máximo de venta y renta

Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, al establecer su precio máximo de venta y referencia éste se asimilará a los fijados en este Decreto y se actualizarán conforme lo haga el Módulo Básico Estatal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Transmisión de viviendas protegidas al amparo del presente Decreto por adquirentes no beneficiarios de subvenciones ni ayudas

Las viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección al amparo del presente Decreto, cuyo adquirente no se haya beneficiado de subvenciones o ayudas previstas en el mismo, no se podrán transmitir hasta transcurridos diez años desde la formalización de su adquisición. Dicha limitación podrá dejarse sin efecto mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en los supuestos previstos en el artículo 27 del presente Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Extensión temporal de la vigencia del Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en Cantabria, para determinadas actuaciones

1. Conservará su vigencia el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, respecto a las actuaciones calificadas conforme al mismo, en cumplimiento del apartado primero de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Conservará, igualmente, su vigencia el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, respecto a las actuaciones calificadas conforme al mismo, para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, en cumplimiento del acuerdo de la Conferencia Sectorial de Vivienda, celebrada en Sevilla, el 11 de febrero de 2009, sobre asignación territorial para actuaciones de rehabilitación del Fondo Especial del Estado para la Dinamización de la Economía y el Empleo creado por el Real Decreto-Ley 9/2008, de 28 de noviembre, si bien dichas subvenciones serán incompatibles con las contempladas en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Modificación, suspensión y complemento de los Objetivos Convenidos

1. Los objetivos en cuanto al número de actuaciones protegidas inicialmente fijados en el convenio suscrito el 22 de abril de 2009 entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 088, de 11 de mayo de 2009, podrán verse modificados a lo largo de la vigencia del convenio en los supuestos previstos en la cláusula segunda del mismo. En consecuencia la financiación precisa para el cumplimiento de los objetivos, podrá ser modificada o incrementada para ajustarse a los nuevos objetivos que puedan establecerse.

2. El Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, mediante Orden, podrá suspender la tramitación de la calificación de nuevas actuaciones de una o varias líneas de financiación, cuando se hubiera alcanzado el número máximo de actuaciones convenidas en el mencionado convenio con el Ministerio de Vivienda. Dicha suspensión podrá quedar sin efecto si dicho número de actuaciones se viese incrementado previo convenio suscrito al efecto, en el ámbito de la Comisión Bilateral prevista.

3. Sin perjuicio de lo anterior, podrán calificarse aquellas actuaciones protegidas de rehabilitación aislada (Renove) y de ayudas a inquilinos que excediendo del número inicialmente convenido con el Ministerio de Vivienda cuenten con la correspondiente financiación del gasto en las aplicaciones presupuestarias establecidas anualmente en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Incorporación de medios telemáticos sustitutivos de la presentación de determinados documentos

En aquellos procedimientos en los que el presente Decreto prevea la aportación por parte de los interesados del documento nacional de identidad, la tarjeta de residencia o el certificado de empadronamiento, podrán sustituirse los citados documentos por sistemas telemáticos de verificación de identidad y de residencia, a medida que se habilite la utilización de dichos medios en la gestión de los procedimientos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector

1. En desarrollo de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, podrán calificarse como viviendas protegidas de régimen especial, régimen general y régimen concertado, para arrendamiento o venta, aquellas viviendas libres que reúnan los requisitos de superficie, precio por metro cuadrado útil, nivel de ingresos de sus adquirentes y plazos mínimos de protección.

2. Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y que no hayan sido objeto de venta o arrendamiento, podrán solicitar su calificación individualizada, como Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para arrendamiento con opción de compra, si éstas cumplen las características exigidas por el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de calificación. Igualmente, las viviendas de protección pública en venta, de cualquier régimen, que hubieran obtenido calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y que no hayan sido objeto de venta, podrán destinarse al arrendamiento, con opción de compra, por un período mínimo de cinco años.

3. Las viviendas a que se refiere el apartado anterior podrán ser adquiridas mediante el ejercicio, por parte de sus inquilinos de una opción de compra, transcurrido un período mínimo de 5 años desde la fecha del visado del contrato de arrendamiento con opción de compra.

4. En las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el propietario de la vivienda podrá cobrar una renta del 4 por ciento del precio máximo de venta de una vivienda protegida de este régimen en el momento de la firma del contrato de arrendamiento. En las Viviendas de Protección Oficial, el propietario de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de

referencia de una vivienda de Protección Oficial calificada en su mismo régimen, en la misma ubicación y en el mismo día en que se firme el contrato de arrendamiento con opción de compra.

5. El precio máximo de venta de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico, una vez transcurrido el período mínimo de 5 años, será de 1,25 veces el precio máximo de venta de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada como tal, en la misma ubicación y en el mismo día en que se firme el contrato de arrendamiento con opción de compra. En las Viviendas de Protección Oficial, el precio máximo de venta, una vez transcurrido el período mínimo de 5 años, será el que le corresponda a una vivienda calificada en su mismo régimen, en la misma ubicación y en el mismo día en que se firme la escritura de compraventa.

6. En el momento de hacer efectiva la compraventa, el vendedor de la vivienda realizará un descuento equivalente de, al menos, el 50 por ciento de las cantidades satisfechas en concepto de alquiler, sin actualizaciones.

7. Vencido el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra, el titular del contrato de arrendamiento dispondrá de un plazo de treinta días naturales para notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercer el derecho de opción de compra, transcurrido el cual sin haberse efectuado la indicada notificación se producirá la pérdida del derecho por caducidad.

8. Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra, deberá elevarse a escritura pública la compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la notificación. Una vez otorgada la escritura pública, deberá remitirse copia simple a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

9. Los arrendatarios de las viviendas calificadas conforme a lo establecido en el apartado 2 de esta disposición tendrán derecho a una subvención cuya cuantía será del 40 por ciento de la renta mensual a satisfacer, con un límite máximo de 3.200 euros por vivienda y año, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento y por un período máximo de cinco años, contados desde el mes siguiente al de la firma del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Esta subvención será incompatible, durante el plazo de diez años, con la regulada por el artículo 59 del Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.

10. El procedimiento de gestión y pago de estas ayudas será el establecido en el presente Decreto, para las ayudas a inquilinos de arrendamientos protegidos reguladas en el Capítulo I del Título II.

11. Las medidas previstas en el apartado 2 de esta Disposición Transitoria se mantendrán en vigor hasta que se dicte una Orden de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo que deje sin efecto este régimen jurídico.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Régimen Autonómico de Compraventa Limitada de Viviendas

1.A efectos de este Decreto, se considerará Régimen Autonómico de Compraventa Limitada de Viviendas la venta de viviendas usadas libres o protegidas y sus anejos, en segundas o posteriores transmisiones, efectuada a título oneroso, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no exceda en más del 60 por 100 el Módulo Básico Estatal, o del precio máximo correspondiente al régimen en que esté calificada si este es inferior, con el objeto de adquirir simultáneamente otra vivienda libre y sus anejos, en primera transmisión, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, a su vez, no exceda de 5 veces el Módulo Básico Estatal.

2. El precio máximo total de venta de ambas viviendas podrá incluir, en su caso, el de un trastero y un garaje, por vivienda, situados en el mismo edificio o grupo de edificios, estén o no vinculados registralmente a las viviendas, y cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de su respectiva vivienda. A estos efectos, solo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

3. En los ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo A, B o C, se podrá incrementar el precio máximo de venta de la vivienda usada y sus anejos en un 120, 60 y 30 por 100, respectivamente.

4. En la transmisión de la vivienda usada, además de que el comprador reúna los requisitos exigidos para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas usadas que se recogen en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la vivienda deberá reunir necesariamente los siguientes requisitos:

a) Estar situada en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Reunir las condiciones mínimas de habitabilidad.

c) Estar libre de arrendamientos, y al corriente de cualquier impuesto o arbitrio, así como de los gastos de comunidad, si los hubiere.

d) Estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

e) Reunir las condiciones y requisitos exigidos en este Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para ser considerada como adquisición protegida de vivienda usada.

5. La vivienda nueva, objeto de compra, deberá reunir necesariamente los siguientes requisitos:

a) Estar situada en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Hallarse libre de cargas y arrendatarios, excepto en la parte correspondiente del préstamo hipotecario que afecta a la vivienda que se adquiere.

c) Haber obtenido licencia de obras antes del 1 de septiembre de 2008.

d) Tener licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

e) Formar parte del Registro de Viviendas Libres en Oferta que a tal fin se creará mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, adscrito a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

6. La compraventa limitada de viviendas en los términos de la presente disposición se financiará con una subvención del 7% de su precio de venta declarado en escritura pública, con un máximo de 20.000 euros por vivienda.

7. Los solicitantes de la subvención deberán:

a) Ser propietarios de pleno dominio de una vivienda usada, libre o de protección oficial, situada en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

b) Tener formalizado contrato privado de venta de la misma. Dicho contrato podrá estar sometido a condición de concesión de la financiación prevista en los apartados siguientes.

c) Tener formalizado contrato de compra de una vivienda nueva libre en primera transmisión, situada en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Dicho contrato podrá estar sometido a condición de obtención de la financiación prevista en los apartados siguientes.

d) Cumplir los requisitos previstos en la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

8. Las solicitudes se presentarán en el modelo facilitado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de un mes desde la fecha en que se formalice el contrato de compraventa que lo haga en último lugar. No podrá transcurrir más de un mes entre la formalización de ambos contratos de compraventa.

9. Las solicitudes se presentarán en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura o en cualquiera de los registros a que se refiere el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, acompañadas de la siguiente documentación:

a) Escritura de compraventa de la vivienda usada.

b) Autorización de venta de la vivienda usada, cuando sea de protección oficial.

c) Contrato de venta de la vivienda usada.

d) Contrato de compra de la vivienda libre nueva.

e) Copia de la licencia de primera ocupación de la vivienda nueva.

f) Cédula de habitabilidad de ambas viviendas.

g) Nota simple registral informativa de ambas viviendas.

h) Las autorizaciones reguladas en los artículos 4 y 5 del presente Decreto. Sin perjuicio de lo anterior todo solicitante podrá acompañar, en prueba de su mejor derecho, cuantos documentos considere convenientes.

i) Declaración responsable a que hace referencia el apartado 7 del artículo 12 de la Ley 10/2006, de 17 de julio, de Subvenciones de Cantabria.

j) Simultáneamente se podrá presentar toda la documentación exigida en el presente Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para resolver el procedimiento de ayudas al adquirente de la vivienda usada.

10. La competencia para resolver el procedimiento de Calificación de Compraventa Limitada corresponderá al Director General de Vivienda y Arquitectura y para resolver el procedimiento de concesión de ayudas a que se refiere esta Disposición, corresponderá al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo.

11. Para el pago de la subvención será necesario que:

a) Que se presente solicitud de cobro en el modelo facilitado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de un mes desde la formalización de la última de las dos escrituras de compraventa.

b) Que la escritura pública de la venta de la vivienda usada y la de compra de la nueva libre se formalicen en el plazo de un mes desde la calificación de la Compraventa Limitada.

c) Copia simple de ambas escrituras de compraventa.

d) Ficha de terceros.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Expedientes de ayuda prioritaria y no prioritaria de urbanización de suelo que cuenten con calificación de actuación protegida

En el caso de los expedientes promovidos sobre suelos cuya financiación haya obtenido ya la calificación de actuación protegida de urbanización prioritaria y no prioritaria con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2005-2008, pero que aún no hubieran obtenido la correspondiente subvención, tendrán derecho a recibirlas, de manera prioritaria, con cargo al nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 , en los términos establecidos en este Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Precios máximos de venta y renta y denominación de las viviendas de protección pública sometidas a regímenes anteriores

1. Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, su precio máximo de venta y renta será el fijado en este Decreto y se actualizará conforme lo haga el Módulo Básico Estatal. El mencionado precio máximo de venta y de referencia no resulta aplicable a los contratos suscritos con anterioridad al 26 de diciembre de 2008.

2. Las viviendas antes denominadas como de protección pública serán ahora consideradas, a efectos de precio máximo, como viviendas de protección oficial o viviendas protegidas, según la terminología empleada en este Decreto. Las viviendas protegidas de precio concertado serán equiparadas a las viviendas protegidas de régimen concertado. Las viviendas calificadas como de protección pública de régimen general o de precio general serán equiparadas a las viviendas protegidas de régimen general. Las viviendas calificadas como de promoción pública o de protección pública de régimen especial serán equiparadas a las viviendas de protección oficial de régimen especial. Las actuaciones anteriores con destino a arrendamiento serán equiparadas, a efectos de renta máxima, a las viviendas

protegidas para arrendamiento, pudiendo calificarse de régimen especial, general o concertado en virtud de los ingresos de los arrendatarios.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Ayudas a las personas arrendatarias

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y en el Capítulo I del Título II de este Decreto, no será necesario que reúnan todos los requisitos establecidos en el artículo 44, quienes hubieran presentado solicitud de ayudas a personas arrendatarias, entre el 26 de diciembre de 2008 y la publicación del presente Decreto. Dichas solicitudes se entenderán realizadas, a todos lo efectos para la obtención de la calificación de arrendamiento protegido, regulado en el artículo 46.

2. La obligación de la presentación mensual del justificante original de la imposición o transferencia a través de entidades bancarias, podrá ser sustituida por la presentación de cualquier otro documento que acredite el pago mensual del alquiler, en aquellos supuestos en que el pago del mismo no se efectúe a través de una entidad bancaria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Precios máximos de arrendamiento en viviendas de protección pública no incluidas en programas de arrendamiento

El importe anual máximo de las rentas de las viviendas que no se hayan construido dentro de programas específicos de arrendamiento será del 5,00% del valor máximo de venta de la vivienda y sus anejos vinculados, computados conforme establece el artículo 22 de este Decreto, en el momento de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

a) El Decreto 9/1987, de 6 de febrero, del Gobierno de Cantabria, sobre Adjudicaciones de Viviendas de Promoción Pública.

b) Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

DISPOSICIONES FINALES.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Régimen jurídico supletorio

En todo lo no previsto en el presente Decreto sobre el régimen jurídico de las actuaciones protegidas será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial y su normativa de desarrollo.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Facultad de desarrollo

1. Por la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, se dictarán, en el marco de sus competencias, las disposiciones que requieran la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

2. En particular se faculta al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo a regular mediante Orden el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública propiedad del Gobierno de Cantabria así como el de aquellas que hayan sido adquiridas por la Comunidad Autónoma de Cantabria en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, como resultado de ofrecimiento de venta de particulares o por cualquier otro medio.

3. Asimismo, el Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo queda autorizado para suscribir los convenios con administraciones públicas y entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Decreto 72/2010, de 25/05/2010, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Con fecha 16/11/2009 se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. Tal como se refleja en su parte expositiva, este Decreto supone, por una parte, la plasmación normativa necesaria para aplicar en el territorio de Castilla-La Mancha las medidas reguladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y, por otra parte, el desarrollo de las ayudas y acciones específicas de la política de vivienda del Gobierno de Castilla-La Mancha para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2012.

Con fecha 30/12/2009 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Esta modificación regula principalmente medidas con un marcado carácter coyuntural y transitorio, que pretenden encontrar soluciones a los problemas que afectan al sector inmobiliario, al tiempo que contribuyen a facilitar a las personas, familias y colectivos, con necesidad de vivienda, el acceso a la misma.

Por ello resulta necesario acordar la modificación del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, habiéndose informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 25/05/2010.

Dispongo:

Decreto 173/2009, de 10 de noviembre de 2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Personas beneficiarias de las ayudas públicas y otras medidas de fomento, y procedimiento de concesión de ayudas.

CAPÍTULO I. ACTUACIONES PROTEGIDAS Y VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3. Actuaciones protegidas.

Artículo 4. Sistemas de acceso a las viviendas con protección pública.

Artículo 5. Clases de promociones de viviendas con protección pública.

Artículo 6. Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 7. Tipos de viviendas con protección pública.

Artículo 8. Viviendas con protección pública para venta.

Artículo 9. Viviendas con protección pública para alquiler.

Artículo 10. Alquiler con opción a compra.

Artículo 11. Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ACCESO

Artículo 12. Requisitos para acceder a las viviendas con protección pública y a su financiación.

Artículo 13. Ingresos familiares corregidos.

CAPÍTULO III. PRECIOS Y RENTAS MÁXIMAS DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 14. Precio máximo de las viviendas con protección pública.

Artículo 15. Rentas máximas de las viviendas con protección pública.

Artículo 16. Precio máximo de venta de viviendas con protección pública destinadas a alquiler y alquiler con opción de compra.

Artículo 17. Actualización de precios y rentas máximas.

Artículo 18. Modificación de los precios máximos de venta y de referencia.

Artículo 19. Ámbitos Territoriales de precio máximo superior y Áreas geográficas.

CAPÍTULO IV. DISPOSICIÓN, GESTIÓN Y USO EXTRAORDINARIO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 20. Limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 21. Competencias para la concesión de ayudas.

Artículo 22. Gestión de las viviendas protegidas en alquiler.

Artículo 23. Recalificación de promociones.

Artículo 24. Alquiler de viviendas protegidas en venta.

Artículo 25. Derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

TÍTULO II. FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS

CAPÍTULO I. MODALIDADES DE FINANCIACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE AYUDAS

Artículo 26. Modalidades de financiación.

Artículo 27. Compatibilidad de ayudas.

CAPÍTULO II. VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA VENTA

SECCIÓN I. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN VENTA

Artículo 28. Financiación a la promoción de viviendas con protección pública en venta.

SECCIÓN II. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DON PROTECCIÓN PÚBLICA EN VENTA

Artículo 29. Financiación de la adquisición de viviendas con protección pública en venta.

Artículo 30. Precios máximos de venta.

Artículo 31. Préstamos.

Artículo 32. Subsidiación de los préstamos convenidos.

Artículo 33. Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

Artículo 34. Ayudas a la compra de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

Artículo 35. Reducción de aranceles.

Artículo 36. Ayuda autonómica para la adquisición de vivienda con protección pública.

Artículo 37. Primer acceso a la propiedad de viviendas protegidas.

CAPÍTULO III. FOMENTO DEL ALQUILER

SECCIÓN I. PROMOCIÓN DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER

Artículo 38. Financiación a la promoción de vivienda con protección pública en alquiler.

Artículo 39. Préstamos.

Artículo 40. Subsidiación.

Artículo 41. Ayudas para la rehabilitación y la urbanización de suelo.

Artículo 42. Subvención a la promoción de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y de Régimen General y la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

SECCIÓN II. PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

Artículo 43. Financiación a la promoción de Alojamientos Protegidos.

SECCIÓN III. AYUDAS A LAS PERSONAS INQUILINAS

Artículo 44. Personas beneficiarias.

Artículo 45. Cuantía, duración y formas de pago de la ayuda.

CAPÍTULO IV. AYUDAS ESPECÍFICAS PARA JÓVENES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES PARA JÓVENES

Artículo 46. Definición de jóvenes.

Artículo 47. Ayudas para jóvenes.

SECCIÓN II. AYUDAS PARA JÓVENES POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 48. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) para jóvenes.

Artículo 49. Ayuda autonómica a jóvenes para la adquisición de vivienda protegida.

Artículo 50. Ayudas para gastos de Notaría y Registro.

SECCIÓN III. AYUDAS A JÓVENES INQUILINOS

Artículo 51. Preferencia de cobro de la ayuda a personas inquilinas.

CAPÍTULO V. ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO

SECCIÓN I. ACTUACIONES Y ÁREAS PROTEGIDAS

Artículo 52. Actuaciones protegidas.

Artículo 53. Tipos de Áreas protegidas.

SECCIÓN II. REQUISITOS Y FINANCIACIÓN

Artículo 54. Requisitos.

Artículo 55. Financiación de las actuaciones protegidas.

SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE INICIATIVA PÚBLICA REGIONAL

Artículo 56. Urbanización de suelo en la promoción convenida y en la promoción concertada de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

CAPÍTULO VI. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

SECCIÓN I. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 57. Actuaciones protegidas.

Artículo 58. Condiciones de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS).

Artículo 59. Personas beneficiarias.

Artículo 60. Financiación de las actuaciones protegidas.

Artículo 61. Procedimiento para la declaración del Área de Rehabilitación Integral y para la calificación de las actuaciones.

SECCIÓN II. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)

Artículo 62. Actuaciones protegidas.

Artículo 63. Condiciones de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

Artículo 64. Personas Beneficiarias.

Artículo 65. Financiación de las actuaciones protegidas.

Artículo 66. Procedimiento para la declaración del Área de Renovación Urbana.

Artículo 67. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.

SECCIÓN III. AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 68. Actuaciones protegidas.

Artículo 69. Personas beneficiarias.

Artículo 70. Financiación de las actuaciones protegidas.

Artículo 71. Procedimiento para la financiación.

SECCIÓN IV. AYUDAS RENOVE DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Subsección I. Ayudas Renove a la Rehabilitación de Viviendas y Edificios de viviendas existentes.

Artículo 72. Objeto y Actuaciones protegidas.

Artículo 73. Personas beneficiarias.

Artículo 74. Financiación de las actuaciones protegidas.

Artículo 75. Financiación a la rehabilitación de edificios de viviendas.

Artículo 76. Financiación a la rehabilitación de viviendas.

Artículo 77. Financiación a la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 78. Ayuda adicional a las actuaciones protegidas Renove.

Artículo 79. Competencia para la declaración de la actuación y concesión de ayudas.

Subsección II. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas

Artículo 80. Ayudas en la promoción de viviendas con protección pública.

Artículo 81. Ayudas en materia de calidad y ahorro energético en la edificación: Vivienda Sostenible.

CAPÍTULO VII. OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 82. Objeto.

Artículo 83. Personas beneficiarias.

Artículo 84. Ayudas.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto

Disposición adicional segunda. Inicio de las actuaciones protegidas

Disposición adicional tercera. Publicidad de las actuaciones

Disposición adicional cuarta. Vivienda usada

Disposición adicional quinta. Tratamiento de los datos de las mujeres víctimas de violencia de género y de víctimas de terrorismo

Disposición adicional sexta. Calificación o declaración de las viviendas con protección pública

Disposición adicional séptima. Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida

Disposición adicional octava. Concepto de Vivienda de Protección Oficial a los efectos del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y concepto de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial a los efectos previstos en la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido
Disposición adicional novena. Protección de los consumidores

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. Régimen aplicable a las situaciones previas a la entrada en vigor del presente Decreto

Disposición transitoria segunda. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector

Disposición transitoria tercera. Inclusión en el presente Decreto de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido

Disposición transitoria cuarta. Precios de segundas y posteriores transmisiones

Disposición transitoria quinta. Imposibilidad de descalificación voluntaria, recalificación de promociones y alquiler de viviendas protegidas en venta ya existentes

Disposición transitoria sexta. Conversión en Viviendas de Protección Oficial de las Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Renta Tasada existentes

Disposición transitoria séptima. Viviendas de Protección Oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre

Disposición transitoria octava. Ayudas a la persona inquilina de Viviendas de Promoción Pública

Disposición transitoria novena. Equiparación de viviendas protegidas conforme a anteriores normativas a las viviendas protegidas previstas en el presente Decreto

Disposición derogatoria única. Disposiciones derogadas

Disposiciones finales

Disposición final primera. Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha
Disposición final segunda. Modificación del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010
Disposición final tercera. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública
Disposición final cuarta. Desarrollo y ejecución del presente Decreto
Disposición final quinta. Suscripción de convenios
Disposición final sexta. Medidas para gestionar y anticipar el abono de ayudas previstas en el presente Decreto
Disposición final séptima. Marco normativo
Disposición final octava. Período de vigencia y entrada en vigor

ANEXO I. Número máximo de actuaciones susceptibles de Ayuda a Cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, durante el período 2009-2012

ANEXO II. Municipios de Castilla-La Mancha por Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior y Áreas Geográficas

ANEXO III. Glosario de términos

La Constitución Española insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho, reconocido en su artículo 47, de toda la ciudadanía española a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A su vez, el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda.

En los últimos cuatro años, el Decreto 38/2006, de 11 de abril, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, ha sido el marco normativo en el que se ha desarrollado la política de vivienda en nuestra Región. Sin embargo, la política de vivienda ha seguido ampliando sus actuaciones durante este período de tiempo, dotándose de instrumentos dirigidos a la construcción de nuevas viviendas protegidas y a mejorar el acceso y uso de la vivienda por parte de las personas y los colectivos con mayores dificultades.

Así, el 12 de mayo de 2008 el Gobierno Regional firmó con los agentes económicos y sociales el Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha, cuyas principales novedades fueron recogidas en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. En el mismo se contempla un programa de actuaciones con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y, simultáneamente, contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, destacando, entre otras, la regulación de una nueva tipología de viviendas denominada Viviendas de Iniciativa Público-Privada, la simplificación de los trámites y agilización de la gestión del régimen de adjudicación de viviendas con protección pública, o las destinadas a posibilitar la calificación de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas.

Posteriormente, el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuyo artículo 16 contempla la posibilidad de la celebración de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda. Como consecuencia de ello, la Ministra de Vivienda y el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda firmaron el 4 de junio de 2009 el Convenio relativo a la aplicación

del Plan en Castilla-La Mancha, incrementando los recursos públicos destinados a la promoción y el uso de vivienda.

Más recientemente, el 4 de agosto de 2009 el Gobierno Regional firmó el Pacto por Castilla-La Mancha con las Administraciones Públicas de ámbito local de la Región y los agentes económicos y sociales, desde el que se insta a acometer acciones encaminadas a reactivar la actividad del sector, a fomentar la construcción de vivienda protegida y a impulsar las ayudas para la adquisición y el alquiler de vivienda.

Además de la trayectoria descrita de la política de vivienda en Castilla-La Mancha, los dos últimos años vienen marcados por una crisis económica de escala mundial y generada en el seno del sistema financiero, que está provocando un notable estancamiento de la actividad económica, una importante dificultad para generar empleo y una elevación de la tasa de paro, todo ello acompañado de una falta de liquidez del sistema financiero que dificulta el acceso a crédito tanto de empresas, como de familias, obstaculizando todavía más la dinamización de la actividad económica y del consumo.

En este contexto, el sector de la vivienda está siendo particularmente perjudicado. Así, por el lado de la oferta, la crisis de la actividad constructora en edificación ha provocado la acumulación de viviendas acabadas o en construcción, con dificultades de comercialización, debido a un exceso de oferta en los últimos años y a una distorsión entre oferta y demanda derivada de que la construcción de viviendas no siempre se ha realizado donde se necesitaban; a lo que se suma el freno de la construcción de viviendas nuevas, con el consiguiente efecto negativo sobre la creación de empleo.
Por el lado de la demanda, la crisis se manifiesta en la relación inversa entre los precios de mercado de la vivienda (de compra y de alquiler) muy elevados y la caída de la capacidad económica de los hogares. Circunstancias a las que se añade la dificultad de acceso a préstamos para las hipotecas, generando todo ello una importante caída de la adquisición de vivienda, particularmente, de nueva construcción.

Los antecedentes de la política de vivienda indicados así como la situación actual del sector de la vivienda presentados, determinan el complejo marco de referencia en el que se incardina el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Tanto es así, que este V Plan Regional se propone, desde una perspectiva estructural del medio y largo plazo, mejorar el acceso a la vivienda de la población castellano-manchega

con mayores dificultades, estableciendo un fundamento de referencia estable y a la vez flexible de los instrumentos de política de vivienda de nuestra Región. Y también, desde una perspectiva coyuntural, aboga por recuperar el empleo en el sector, impulsando la reactivación de la actividad constructora, aprovechando asimismo la oportunidad de dar salida al stock de viviendas existentes, para atender las necesidades actuales de vivienda. Todo ello puesto al servicio, en definitiva, de seguir avanzando ante el gran reto de la política de vivienda: lograr el mejor ajuste posible de la oferta y la demanda de vivienda según las circunstancias imperantes en cada momento.

Para ello, este V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 impulsa con especial interés la cooperación entre el Gobierno regional, la Administración General del Estado y los Ayuntamientos; la colaboración entre los ámbitos público y privado en materia de vivienda; la construcción de vivienda protegida; el alquiler de viviendas; la rehabilitación urbana; y la renovación de viviendas y edificios.

El Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación se estructura en seis ejes de actuación. El Eje 1, relativo a la Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, distingue tres grandes líneas de actuación, la promoción de viviendas protegidas nuevas para venta, la promoción de viviendas protegidas nuevas para alquiler, y la promoción de Alojamientos Protegidos, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos muy vulnerables. El Eje 2 concreta las Ayudas para personas inquilinas, constituyendo una de las líneas de actuación que experimenta mayor impulso. El Eje 3 se destina a Ayudas para la adquisición de vivienda, diferenciando entre vivienda de nueva construcción, de especial relevancia en el conjunto de actuaciones previstas, y vivienda usada. El Eje 4 alude a las Actuaciones de rehabilitación, que también se fomentan de forma significativa, distinguiendo entre Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS), Áreas de Renovación Urbana (ARUS), Ayudas para la Erradicación del Chabolismo y Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética. El Eje 5 incorpora las medidas de Adquisición y urbanización de suelo. Y finalmente el Eje 6 incluye los Instrumentos de información y gestión del Plan, necesarios para dar a conocer las actuaciones previstas en el V Plan Regional a la ciudadanía, así como para ponerlas en marcha.

El V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación incorpora importantes novedades con respecto al IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010 y sigue la línea marcada por los compromisos adoptados en el seno de los acuerdos con todos los agentes económicos y sociales que intervienen en la política de vivienda.

En primer lugar, amplía el número de personas, familias y colectivos beneficiarios de las ayudas por adquisición o alquiler de vivienda. Así, aumenta el número de colectivos con derecho a protección preferente, incorporando las personas separadas o divorciadas y las personas sin hogar, y otros colectivos en riesgo de exclusión. Asimismo, eleva el límite máximo de ingresos anuales para acceder a las mismas de 1,5 a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), es decir, incrementa alrededor del 70% el límite ingresos máximos anuales para que una familia de tres o cuatro miembros pueda acceder a las ayudas.

En segundo lugar, promueve un tratamiento especial a los jóvenes y favorece el acceso a la vivienda de colectivos vulnerables o con dificultades, disponiendo de ayudas específicas o más elevadas que para el resto de la población en diversas actuaciones, tanto para adquisición como alquiler de vivienda.

En tercer lugar, impulsa la figura de los Alojamientos Protegidos, un tipo de vivienda para alquiler, destinados a colectivos especialmente vulnerables y también a la comunidad universitaria o personal investigador y científico.

En cuarto lugar, incorpora una serie medidas específicas para dar salida al stock de viviendas sin vender. Así, permite la recalificación de promociones completas, previo ofrecimiento de las mismas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, de venta en alquiler y viceversa, asumiendo en cada caso las obligaciones y la financiación propias de cada régimen. También permite a las promotoras el alquiler de viviendas protegidas calificadas para la venta. Asimismo, permite calificar como vivienda protegida a todas aquellas viviendas en construcción con licencia de obra previa al 1 de septiembre de 2008, y ofrece la posibilidad de que en un año las viviendas libres puedan ser consideradas como viviendas usadas, siendo excepcionalmente durante el año 2009 innecesario el transcurso del año para viviendas con licencia de primera ocupación.

En quinto lugar, reactiva la construcción de viviendas protegidas, promoviendo que las viviendas que se construyan en suelo propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sean Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o de Régimen General.
En sexto lugar, estimula el alquiler de vivienda en varios frentes. Así, crea una nueva modalidad, el alquiler con opción a compra, medida que va acompañada de un aumento en la cuantía de las ayudas a personas inquilinas y de los colectivos beneficiarios de ayudas al

alquiler. Además, incorpora dos nuevas ayudas para la promoción de Viviendas de Protección Oficial para alquiler y aumenta la cuantía de las ayudas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

En séptimo lugar, refuerza la rehabilitación y renovación de tejidos urbanos con más ayudas y modalidades, desde el momento que amplía los supuestos de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) a la rehabilitación de centros urbanos y municipios rurales, e incorpora las Áreas de Renovación Urbanas (ARUS), Ayudas para la Erradicación del Chabolismo y Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética.

En octavo lugar, incorpora, como interesante novedad en el ámbito de vivienda, las ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

Y, por último, contempla el diseño de mecanismos para anticipar el abono de ayudas a las personas beneficiarias de las mismas.

En cuanto a los contenidos del presente Decreto, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, supone, por una parte, la plasmación normativa necesaria para hacer efectivo el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y por su parte, el desarrollo de las ayudas y acciones específicas de la política regional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2012.

Formalmente, el presente Decreto está dotado de una estructura sencilla y cohesionada, agrupando las disposiciones con un mismo objeto, y su contenido se divide en 84 artículos, además de nueve disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales, así como tres anexos.
En el Título I Disposiciones Generales determina el objeto y ámbito de aplicación del Decreto y se definen los distintos colectivos beneficiarios, entre ellos las personas que tengan la consideración de beneficiarias con derecho de protección preferente. A su vez, el Título I se divide en 4 capítulos.

El Capítulo I Actuaciones Protegidas y Viviendas con protección pública determina las actuaciones protegidas, los sistemas de acceso y los diversos tipos de vivienda. En atención a las formas de promoción se incluye una nueva forma de promoción intermedia como son

las Viviendas de Iniciativa Público-Privada, producto del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, firmado por el Gobierno Regional y los agentes económicos y sociales, y plasmado en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. Entre las formas de acceso a las viviendas se recoge la clásica distinción entre viviendas para adquisición y viviendas para alquiler. No obstante, en las viviendas para alquiler se permite la inclusión de la cláusula de opción a compra, como mecanismo que permite a la persona usuaria el disfrute de la vivienda con perspectivas futuras de adquisición de la propiedad, deduciendo del precio parte de las rentas ya satisfechas.

El Capítulo II regula Condiciones de acceso, en el que se determina los requisitos de acceso a la vivienda, ya sea en compra o en alquiler.

El Capítulo III regula Precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública. El sistema previsto para la limitación de precios y rentas es una formula matemática. El primero de los factores es el Módulo Básico Estatal, cuya cuantía fija el Consejo de Ministros, al que se le aplicará el coeficiente de Viviendas de Protección Oficial, cuya cuantía varía según la tipología de vivienda protegida, y el coeficiente de la localidad, permaneciendo en este punto la división de las localidades de Castilla-La Mancha en dos áreas geográficas y dos ámbitos territoriales de precio máximo superior. En casos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, además se les aplicará unos coeficientes propios. Para la determinación de la renta máxima anual, se partirá del precio de referencia, cuya cuantía coincide con el precio máximo de venta de una vivienda de su misma tipología y ubicación destinada a la venta, al que se le aplicará un coeficiente porcentual en función de la clase de vivienda. De igual forma se regula el sistema de actualización de precio o de su modificación en circunstancias concretas.

El Capítulo IV, sobre Disposición, gestión y uso extraordinario de las viviendas protegidas, regula las limitaciones a la disponibilidad de vivienda, de igual forma establece las medidas de gestión de viviendas, previendo las recalificaciones de promociones y permitiendo a la promotora, en circunstancias extraordinarias, el alquiler de viviendas destinadas a la venta. En la regulación de los derechos de tanteo y retracto se ha tenido en cuenta las novedades que sobre la materia se ha establecido en la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, que modifica el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El Título II regula la Financiación de actuaciones protegidas y, a su vez, se divide en 7 capítulos. El Capítulo I de Modalidades de financiación y compatibilidad de ayudas describe como mecanismos de financiación a los préstamos cualificados, que a su vez diferencia entre los préstamos convenidos previstos en la normativa estatal y los préstamos en condiciones más ventajosas de mercado que se incluyan en los convenios que, a tal efecto, se suscriban por la Consejería competente en materia de vivienda. De igual manera, se contempla la subsidiación de los préstamos y las ayudas directas en forma de subvención.

El Capítulo II regula las Vivienda protegida de nueva construcción para venta. En este punto, la Sección I describe las Medidas para fomentar la promoción de viviendas, mientras que la Sección II regula la Adquisición de viviendas con protección pública. Entre estas últimas destacan las ayudas directas en forma de subvención, incluyendo dentro de las mismas la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, la ayuda por adquisición de viviendas de promoción pública, la reducción de aranceles y las ayudas autonómicas por adquisición de vivienda protegida.

El Capítulo III configura las medidas para el Fomento del alquiler. La Sección I prevé, entre las medidas de Promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción en alquiler, una nueva ayuda a la promoción en función de la tipología y el plazo de duración del régimen de alquiler. La Sección II determina las medidas para favorecer la Promoción de Alojamientos Protegidos y la Sección III regula las Ayudas a las personas inquilinas, previendo en este último caso una ayuda anual de 3.200 euros por vivienda.

El Capítulo IV contempla las distintas Ayudas específicas para jóvenes. En las tres secciones que componen el capítulo se determinan las diferentes medidas específicas a favor de jóvenes. De este modo, se determina la preferencia de los jóvenes al cobro de la ayuda a personas inquilinas. De igual manera, se aumenta la cuantía de las ayudas en caso de adquisición de vivienda y se regulan ayudas exclusivas en favor de jóvenes, como la ayuda para financiar gastos de Notaría y Registro por la compra de vivienda protegida.

El Capítulo V regula las medidas de financiación por Adquisición y urbanización de suelo. Dividido en tres secciones, regula las ayudas en función, principalmente, de la tipología de vivienda protegida a construir o de su localización.
El Capítulo VI regula las Actuaciones en materia de rehabilitación. Dividido en cuatro secciones, configura las ayudas por la creación de las Áreas de Rehabilitación Integral, las

Áreas de Renovación Urbana, las ayudas para Erradicación del Chabolismo y, por último, las ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética.

En el Capítulo VII, dentro del concepto Otros instrumentos de gestión, se recogen las condiciones básicas para la financiación de los sistemas de información a la ciudadanía de las ayudas previstas en el presente Decreto.

Por último, se incluyen nueve disposiciones adicionales, donde principalmente se adapta la normativa existente en materia de vivienda al V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, nueve disposiciones transitorias, en las se incluyen una nueva regulación aplicable a las viviendas calificadas o declaradas al amparo de normas anteriores, la disposición derogatoria única y ocho disposiciones finales, en las que se recogen diversas habilitaciones normativas, ámbito de vigencia y entrada en vigor. Como Anexos se incluyen tres, en primer lugar, el cuadro sobre número de actuaciones susceptibles de ayuda por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el período 2009-2012, en segundo lugar, la relación de municipios de Castilla-La Mancha por Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior y Áreas Geográficas, y en tercer lugar, un glosario de términos.

El presente Decreto es fruto de un amplio consenso entre el Gobierno Regional y todos los agentes económicos y sociales que participan en la política de vivienda, cuya contribución ha sido clave para su elaboración. Asimismo, el presente Decreto tiene la aprobación por unanimidad de la Comisión Regional de la Vivienda y se ha dado en audiencia al Ministerio de Vivienda.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, habiéndose informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de octubre de 2009, dispongo:

Con fecha 16/11/2009 se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. Tal como se refleja en su parte expositiva, este Decreto supone, por una parte, la plasmación normativa necesaria para aplicar en el territorio de Castilla-La Mancha las medidas reguladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12

de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y, por otra parte, el desarrollo de las ayudas y acciones específicas de la política de vivienda del Gobierno de Castilla-La Mancha para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2012.

Con fecha 30/12/2009 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Esta modificación regula principalmente medidas con un marcado carácter coyuntural y transitorio, que pretenden encontrar soluciones a los problemas que afectan al sector inmobiliario, al tiempo que contribuyen a facilitar a las personas, familias y colectivos, con necesidad de vivienda, el acceso a la misma.

Por ello resulta necesario acordar la modificación del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, habiéndose informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 25/05/2010.

Dispongo:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

El presente Decreto tiene por objeto la aprobación del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, en aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha y en adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Personas beneficiarias de las ayudas públicas y otras medidas de fomento, y procedimiento de concesión de ayudas

1. Podrán ser personas beneficiarias de los préstamos y de las ayudas señaladas en el presente Decreto quienes cumplan los requisitos previstos con carácter general y para cada

tipo de actuación protegida en el mismo, y, en su caso, en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. En todo caso, se consideran personas o colectivos beneficiarios con derecho a protección preferente, definidos por la legislación específica que en cada caso les resulte de aplicación, los siguientes:

a. Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en compra a la vivienda.

b. Personas que acceden por primera vez a la vivienda.

c. Jóvenes menores de 36 años.

d. Personas mayores de 65 años.

e. Mujeres víctimas de la violencia de género.

f. Víctimas del terrorismo.

g. Personas afectadas por situaciones catastróficas.

h. Familias numerosas.

i. Familias monoparentales con hijos o hijas.

j. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.

k. Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m. Personas afectadas por operaciones en áreas de renovación urbana o áreas de rehabilitación integral que sea necesario realojar.

n. Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3. No podrán acogerse a la financiación del presente Decreto quienes incumplan las condiciones establecidas en el artículo 74.2 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y demás normativa concordante.

4. Las personas beneficiarias de las subvenciones podrán subcontratar con uno o varios terceros la ejecución total o parcial de la actividad subvencionable, en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

5. El incumplimiento de las condiciones exigidas en el presente Decreto para obtención de las ayudas conllevará la pérdida del préstamo convenido, de la subsidiación, así como el reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, sin perjuicio de la posible sanción, en los términos previstos en el artículo 23 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

6. Las personas beneficiarias de las ayudas previstas en el presente Decreto y financiadas exclusivamente con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha deberán tener su domicilio fiscal en Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.3.b del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.

7. Las ayudas a la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional y a la urbanización de suelo previstas en los artículos 28.3, 42.3 y 56 del presente Decreto se tramitarán conforme al procedimiento de concurrencia competitiva previsto en el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, cuya tramitación se realizará conforme a las prescripciones sobre procedimiento de concesión, gestión y justificación que se determine en Orden de desarrollo.

El resto de subvenciones se consideran de carácter excepcional, según lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero, debido a su carácter excepcional y por la naturaleza del interés público y social de las actuaciones a desarrollar, rigiéndose por lo establecido en el presente Decreto y por las prescripciones sobre procedimiento de concesión, gestión y justificación que determine la Orden de desarrollo y ejecución a la que se refiere la Disposición Final Cuarta del presente Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las ayudas de carácter excepcional previstas en el Título II, Capítulo VII del presente Decreto sobre Otros instrumentos de gestión se tramitarán conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

CAPÍTULO I. ACTUACIONES PROTEGIDAS Y VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3. Actuaciones protegidas

A los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto, se consideran protegidas las siguientes actuaciones:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a venta, uso propio, alquiler o alquiler con opción a compra, incluidas en este último supuesto las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

2. Adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usadas para su utilización como vivienda habitual.

3. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas.

4. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

5. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

6. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

7. La gestión e información a la ciudadanía de las ayudas públicas y otras medidas de fomento en materia de vivienda dentro del ámbito regional de Castilla-La Mancha.

Artículo 4. Sistemas de acceso a las viviendas con protección pública

Las viviendas con protección pública podrán ser cedidas de tres formas:

a. Compraventa.

b. Alquiler.

c. Alquiler con opción a compra.

El sistema de acceso a las viviendas con protección pública se determinará en función de la clase de promoción y del tipo de vivienda con protección pública, así como en función de la programación que en cada momento realice la Consejería con competencia en materia de vivienda respecto de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 5. Clases de promociones de viviendas con protección pública

Las promociones de viviendas con protección pública podrán ser:
a. Promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada.
b. Las promovidas por Iniciativa Pública-Privada, como fórmula intermedia de promoción de viviendas.
c. Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 6. Viviendas de Iniciativa Pública Regional

1. Tienen la consideración de Viviendas de Iniciativa Pública Regional:
a. Las viviendas con protección pública que se sitúen en suelos que formen parte del patrimonio público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o que habiendo formado parte de dicho patrimonio, hayan sido trasmitidos o cedidos por cualquiera de las fórmulas previstas en derecho con destino a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, impulsadas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y promovidas, financiadas y ejecutadas por ésta o a su iniciativa por promotores públicos o privados, personas físicas o jurídicas.

b. Las viviendas con protección pública promovidas, construidas o financiadas mediante convenios de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con cualquier Administración Pública o entidades de carácter público, tales como patronatos, sociedades o empresas públicas.

La titularidad de la promoción y de las viviendas resultantes, podrá corresponder, según la fórmula de promoción utilizada, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o a Empresas pertenecientes al Sector Público Regional, o bien a otras Administraciones Públicas o empresas adscritas a las mismas, así como a promotoras privadas, personas físicas o jurídicas.

3. La intervención de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción y construcción de viviendas con protección pública podrá efectuarse, mediante:

a. La Promoción Directa, que puede llevarse a cabo mediante cualquiera de las siguientes formas de actuación:

1. Promoción por la Consejería competente en materia de vivienda. Corresponderá a ésta la gestión completa de la promoción, supervisión y aprobación de los proyectos de construcción o rehabilitación, así como la contratación, vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Las viviendas así construidas pasarán a formar parte del patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de conformidad con lo establecido en el Decreto

22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda, y por tanto los procedimientos de adjudicación y financiación le corresponden a ésta.

2. Promoción por Empresas pertenecientes al Sector Público Regional. La Consejería competente en materia de vivienda podrá encomendar en las formas previstas en Derecho a empresas adscritas a la Administración regional o Administraciones consorciadas, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de aquélla, asumiendo dichas empresas o entes, la gestión y el riesgo empresarial para el desarrollo de las promociones encomendadas.

Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de dichas empresas o entes. La cesión o transmisión de estas viviendas se efectuará a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, a través de los procedimientos de adjudicación de viviendas previstos en la normativa vigente.

b. Promoción Convenida: La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas con protección pública con cualquier Administración o entidad de carácter público, incluidos patronatos, sociedades y empresas públicas, existentes o constituidas al efecto.

En dichos convenios se establecerán las condiciones de participación en la promoción, aportación de suelo y grado de financiación, posibles ayudas públicas, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como los plazos, costes, financiación y abono, y cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración.

La contratación y ejecución de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la entidad u organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

En este tipo de promoción se podrá acordar acudir a la promoción concertada para la construcción de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional. A tal efecto podrán establecerse

ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

c. Promoción Concertada: La Consejería competente en materia de vivienda podrá colaborar con promotoras privadas, cooperativas y promotoras individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a las mismas de suelo público mediante concursos, así como mediante otras fórmulas previstas en derecho para la construcción de viviendas con protección pública.

Entre estas fórmulas estará la cesión mediante concurso del derecho real de superficie sobre suelos propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción, construcción y posterior aprovechamiento mediante cesión en alquiler, de viviendas con protección pública.

Los pliegos de dichos concursos fijarán, entre otras determinaciones, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración, incluidas, en su caso, ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

3. Durante el periodo de vigencia del presente Decreto, prevista en la Disposición Final Octava, las Viviendas de Iniciativa Pública Regional que se construyan sobre suelos de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o que hayan sido cedidos o enajenados por la misma, serán Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Promoción Pública o Alojamientos Protegidos. Para determinar la tipología de vivienda concreta a construir de cada promoción se atenderá a la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, determinará las condiciones y las circunstancias para la construcción de otros tipos de viviendas con protección pública previstos en la Ley 2/2002, de 7 de febrero, reguladora de modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Artículo 7. Tipos de viviendas con protección pública

A efectos del presente Decreto, los tipos de vivienda con protección pública son los siguientes:

a. Viviendas con protección pública para venta.

b. Viviendas con protección pública para alquiler.

c. Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

Artículo 8. Viviendas con protección pública para venta

Son viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, y que sean así calificadas o declaradas al cumplir las siguientes características en función del tipo de vivienda:

1. Viviendas de Protección Oficial.

A. Las Viviendas de Protección Oficial para venta podrán calificarse o declararse como:

a. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial: Son viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

b. Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: Son viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

c. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado: Son viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 6,5 veces el IPREM.

B. Superficie. La superficie útil mínima será de 40 metros cuadrados, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos del régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, y la superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, excluidos garajes y trasteros.

En caso de viviendas destinadas a personas con movilidad reducida permanente, este límite máximo en cuanto a superficie útil podrá incrementarse en un 20 %, mientras que en los supuestos de viviendas para familias numerosas o familias con dependientes a su cargo, este límite máximo será de 120 metros cuadros. No obstante, a efectos de financiación, la superficie útil máxima computable será de 90 metros cuadrados, excluidos garajes o trasteros. En todo caso, en cada promoción, el número de viviendas destinadas a familias numerosas o familias con dependientes a su cargo no podrá exceder del 5 % del total, sin perjuicio del porcentaje mínimo previsto en el artículo 16.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Si ofrecidas estas viviendas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha quedaran vacantes por no existir demanda suficiente por parte de familias numerosas, podrán ser adquiridas por personas que no tengan tal condición, siempre que cumplan los requisitos generales para ser adquirentes de estas viviendas.

C. Plazos de protección. Por prescripción del artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la duración del régimen de protección, que excluye descalificación voluntaria, será de carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas hubieran sido promovidas en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años, y de 30 años si las viviendas hubieran sido promovidos en otros suelos.

D. Garajes y trasteros. A efectos de financiación sólo se permitirá como anejos una plaza de garaje y un trastero por cada vivienda, que siempre vendrán vinculadas a la misma. En caso de que existan más plazas de garaje que viviendas, éstos quedarán sometidos en primera transmisión al límite de precio del resto de garajes del edificio. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de una vivienda a que se adquiera una plaza de garaje no vinculada a dicha vivienda.

2. Viviendas de Precio Tasado: Son las viviendas con protección pública reguladas en el artículo 4 de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas con protección pública, y en el Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, destinadas a adquirentes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 7,5 veces el IPREM.

Será de aplicación a las Viviendas de Precio Tasado lo previsto en la letra D. del apartado anterior de este artículo sobre garajes y trasteros.

3. Viviendas de Iniciativa Público-Privada: Son viviendas con protección pública reguladas en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, destinada a adquirentes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 7,5 veces el IPREM y reúnan las condiciones previstas en dicho Decreto.

Artículo 9. Viviendas con protección pública para alquiler

Son viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas al alquiler, que sean así calificadas o declaradas protegidas al cumplir las siguientes características en función del tipo de vivienda:

1. Viviendas de Protección Oficial.

Las Viviendas de Protección Oficial en alquiler podrán calificarse o declararse como:

a. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial: Son viviendas destinadas a personas inquilinas con ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

b. Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: Son viviendas destinadas a personas inquilinas con ingresos familiares corregidos que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

c. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado: Son viviendas destinadas a personas inquilinas con ingresos familiares corregidos que no excedan de 6,5 veces el IPREM.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior para la determinación de superficies y plazo de protección, garajes y anejos, así como la imposibilidad de descalificación voluntaria. La duración mínima del régimen de alquiler será de 10 ó de 25 años, que deberá figurar en la calificación o declaración provisional.

2. Vivienda de Renta Tasada: Son Viviendas de Precio Tasado destinadas a alquiler. Los ingresos familiares corregidos de la persona inquilina no podrán exceder de 7,5 veces el

IPREM. La duración mínima del régimen de alquiler será de 5 años desde la declaración definitiva.

A estas viviendas les será de aplicación la determinación de superficies y plazo de protección, régimen de garajes y anejos, así como la imposibilidad de descalificación voluntaria, previstas en el artículo anterior sobre Viviendas de Precio Tasado.

3. Viviendas de Iniciativa Público-Privada para alquiler: Se trata de Viviendas de Iniciativa Público-Privada inicialmente declaradas en venta, reconvertidas a alquiler en las condiciones y circunstancias que, en su caso, se determine, mediante Orden, de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Viviendas de Promoción Pública. Son viviendas con protección pública destinadas, principalmente, a la integración social de los colectivos especialmente vulnerables y que reúnan las características del artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Estas viviendas se beneficiarán del sistema de financiación y ayudas previstas en el presente Decreto si cumplieran las siguientes características:
a. Las viviendas estarán vinculadas al régimen de alquiler protegido por un plazo mínimo de 25 años. Pasado este plazo, se podrán trasmitir por venta u opción de compra por el precio máximo previsto en el artículo 16.5 del presente Decreto.
El plazo de duración del régimen de protección de estas viviendas será permanente.

b. Las rentas máximas se determinarán conforme a lo dispuesto en los artículos 14.5 y 15.5 del presente Decreto.

c. Los ingresos familiares máximos corregidos de las personas inquilinas no deberán exceder de 2,5 veces el IPREM.

d. En lo no regulado expresamente, se estará a lo previsto en las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

Artículo 10. Alquiler con opción a compra

1. En las Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años, en las Viviendas de Renta Tasada y en las Viviendas de Iniciativa Público-Privada para alquiler, podrá incluirse en los respectivos contratos de alquiler una cláusula de opción de compra a favor de la persona

inquilina, en cuyo caso éste podrá adquirirla en las condiciones previstas en el artículo 16.4 del presente Decreto.

Para el ejercicio de la opción de compra será necesario:
A. Que hayan transcurrido 10 años desde la calificación definitiva para las referidas Viviendas de Protección Oficial. Este plazo se reduce a 5 años en las Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada en alquiler.

B. Que la persona inquilina haya permanecido ininterrumpidamente en la vivienda como mínimo durante los últimos 5 últimos en los supuestos de las Viviendas de Protección Oficial referidas. Este plazo se reduce a 2 años para los casos de Vivienda de Renta Tasada y Vivienda de Iniciativa Público-Privada en alquiler.

C. Que la persona inquilina esté al corriente en el pago de la renta y demás gastos derivados de los servicios de que disfrute, en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2. En los supuestos de Vivienda de Promoción Pública, la persona inquilina podrá ejercitar la opción de compra sobre las mismas en los plazos y con los precios señalados en los artículos 9.4 y 16.5 del presente Decreto, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones aplicables a este tipo de vivienda reguladas en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Artículo 11. Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos

1. Los Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar a los siguientes colectivos:
a. Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el IPREM.
b. Jóvenes, menores de 36 años.
c. Personas mayores de 65 años.
d. Mujeres víctimas de violencia de género.
e. Víctimas del terrorismo.
f. Personas afectadas por situaciones catastróficas.
g. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.

h. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

i. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

j. Personas afectadas por operaciones en áreas de renovación urbana o en áreas rehabilitación integral que sea necesario realojar.

k. Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. Los Alojamientos Protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o personal investigador y científico.

4. Los alojamientos acogidos a este programa deberán reunir las siguientes condiciones:

a. La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada.

b. Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.

c. Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

d. La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 % del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.

e. A efectos de financiación por el presente Decreto, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 % del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, cuando se trate

de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, en el caso de los destinados a otros colectivos específicos.

f. La duración del régimen de protección, que excluye descalificación voluntaria, será de carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si los alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años, y de 30 años, si las viviendas hubieran sido promovidos en otros suelos, por prescripción de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

4. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el alquiler protegido. En todo caso, para la determinación de las cláusulas del contrato de alquiler y su duración, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y a las demás circunstancias que se prevean, en su caso, en la Orden que a tal efecto apruebe la Consejería competente en materia de vivienda.

La adjudicación de los Alojamientos Protegidos de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional se realizará en consonancia con la normativa vigente de adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional.

5. Como excepción a lo previsto en el artículo 12.1, las personas ocupantes de los Alojamientos Protegidos podrán ser titulares de otra vivienda, tanto libre como protegida.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ACCESO

Artículo 12. Requisitos para acceder a las viviendas con protección pública y a su financiación

1. Quienes demanden el acceso a los diferentes tipos de viviendas y a su financiación, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las especialidades previstas para cada una de las líneas de ayuda:

A. Será necesaria la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa vigente.

B. No se podrá exceder los ingresos máximos previstos para cada tipología de vivienda. El cálculo de estos ingresos se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 13 del presente Decreto.

C. Ninguno de los miembros de la unidad familiar ha de ser titular de un derecho de pleno dominio o de un derecho real de uso y de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública en España, o sobre otra vivienda libre en España, salvo que en este último caso hayan sido privados de su uso por causas no imputables a las personas interesadas.
Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando el valor de la vivienda o del derecho de la persona interesada sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 % del precio de la vivienda que se pretende adquirir.
Este valor se elevará al 60 % para los casos de viviendas adquiridas por los siguientes colectivos:

a. Personas mayores de 65 años.

b. Mujeres víctimas de violencia de género.

c. Víctimas del terrorismo.

d. Familias numerosas.

e. Familias monoparentales con hijos o hijas.

f. Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

g. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

Se excepcionará el cumplimiento previsto en este número cuando la titularidad corresponda en virtud de herencia o legado, a algún hijo o hija menor de edad o persona incapacitada judicialmente, o cuando cualquiera de los miembros sea titular mortis causa de la nuda propiedad sobre una vivienda, o cotitular mortis causa del dominio con alguna persona ajena a la unidad familiar.
En todo caso se considerará incumplido este requisito en los supuestos en que alguno de los miembros de la unidad familiar, en los dos años anteriores al momento del visado, hubiera transmitido a título gratuito los derechos de dominio o uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con protección pública, o la hubiera cedido por cualquier título a sus parientes en línea recta o colateral hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, o a su cónyuge, salvo separación o divorcio, o a sociedades o entidades cuyas acciones, participaciones u otras de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas.

D. Además será necesario no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado y que se han obtenido ayudas financieras cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de ayuda se deba a:

a. La adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b. Cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que era titular por haber incrementado el número de miembros de la unidad familiar.

c. Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar de la persona solicitante.

d. Cuando se trate de mujeres víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo.

e. En los supuestos de pérdida de la titularidad o del derecho de uso y disfrute de la vivienda debido a la extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

E. De igual modo, para acceder a las ayudas financieras para la promoción y compra de viviendas de protección oficial y para la compra de viviendas usadas será necesaria la obtención previa del préstamo convenido, salvo en los supuestos permitidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. El contrato de compraventa deberá contener las cláusulas obligatorias previstas en el artículo 22 el Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

3. Tanto los contratos de compraventa como los de alquiler deberán ser visados en los términos del artículo 23 el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

4. De igual modo las actuaciones para las que se solicite ayudas deberán haber sido calificadas o declaradas por las Delegaciones Provinciales de la Consejería con competencia en vivienda y las viviendas objeto de dichas actuaciones deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente de la unidad familiar, sin perjuicio de lo establecido respecto a la cesión temporal de vivienda.

Artículo 13. Ingresos familiares corregidos

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente:

a. Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa o relativas al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si la persona solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligada a ello, deberá presentar, además de la certificación de la exención de dicha obligación, certificación de retenciones de los ingresos percibidos.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda podrá recabar cuanta información considere necesaria para la verificación de los ingresos familiares declarados.

b. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c. El número de veces del IPREM resultante se ponderará mediante la aplicación de los siguientes coeficientes correctores multiplicadores, cuyas cuantías dependerán del área geográfica donde este ubicada la vivienda, el número de miembros de la unidad familiar y demás circunstancias familiares previstas en este apartado.

	Unidad familiar de 1 a 2 miembros	Unidad familiar de 3 a 4 miembros (1)	Familias numerosas (2) y determinados colectivos (3)
ATPMS B (4)	0,72	0,71	0,70
ATPMS C (4)	0,73	0,72	0,71
AG 1(4)	0,74	0,73	0,72
AG 2 (4)	0,75	0,74	0,73

(1) Incluye familias monoparentales con 1 hijo o hija.
(2) Incluye familias monoparentales con 2 o más hijos o hijas.
(3) Estos colectivos son: personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo.

(4) A los efectos de este artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del presente Decreto para la definición de estos términos.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los coeficientes correctores multiplicadores indicados, cuando concurran circunstancias que así lo aconsejen, con sujeción a los límites establecidos, en su caso, en la normativa Estatal.

3. La solicitud de ayudas financieras habilitará a la Administración Pública competente para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

4. Cuando se trate de promotoras para uso propio agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, la persona solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo y, en su defecto, en el momento del visado del contrato que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados al solicitar la subsidiación del préstamo y, en su defecto, en el momento del visado del contrato, no superan en más de un 20 % a los que se determinan en el presente Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, la persona solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

5. El resto de personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha seguirán beneficiándose del acceso a una vivienda y de las ayudas financieras correspondientes, si los ingresos familiares a los que se refiere este artículo, nuevamente acreditados en el momento de la solicitud de ayudas, no superan en más de un 10 % a los que se determinan en el presente Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, la persona solicitante podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a préstamos convenidos ni ayudas económicas directas, siempre que el momento de su inscripción siga

cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente para acceder a esa clase de vivienda.

CAPÍTULO III. PRECIOS Y RENTAS MÁXIMAS DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 14. Precio máximo de las viviendas con protección pública

1. El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública para venta se establece mediante la aplicación del Módulo Básico Estatal en función de la tipología de la vivienda y de su localización. El Modulo Básico Estatal será el que determine en cada momento el Consejo de Ministros. En el momento de la publicación del presente Decreto y de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, su valor se sitúa en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

En concreto, para determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil se aplicará la siguiente fórmula:

A) Viviendas de Protección Oficial

$$P = MBE * Cvpo * CL$$

De donde:

- P es el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- MBE es el Módulo Básico Estatal.
- El Cvpo es el coeficiente de Vivienda de Protección Oficial.
- CL es el coeficiente de localización.

El coeficiente de Vivienda de Protección Oficial (Cvpo) tendrá los siguientes valores:

a. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

- En Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) B y C, y en Área Geográfica 1, el coeficiente Cvpo será igual a 1,40.
- En Área Geográfica 2, será de 1,20.

b. Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

- En ATPMS B y C, y en Área Geográfica 1, será 1,60.
- En Área Geográfica 2, será 1,40.

c. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.

- En ATPMS B y C, y en Área Geográfica 1, será 1,80.
- En Área Geográfica 2, será 1,60.

El coeficiente de localización (CL) tendrá los siguientes valores:

a) En ATPMS B será 1,29.

b) En ATPMS C será 1,15.

c) En Área Geográfica 1 y 2 será de 1,00.

B. Viviendas de Precio Tasado.

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20.

C. Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil, será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10.

2. Precio máximo de venta de las viviendas usadas.

A. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas usadas, salvo lo previsto en el apartado B de este número, será el que corresponda a una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta y en la misma ubicación. En caso de ulteriores transmisiones de estas viviendas, y mientras dure su régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será el que corresponda en el momento de la venta a una

Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta y en la misma ubicación.

B. Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida calificada o declarada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

3. Precio máximo de venta de garajes y trasteros.

El precio máximo de venta de garajes y trasteros vinculados a la vivienda no podrá exceder del 60 % del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Este límite de precio se aplicará, en su caso, a los garajes no vinculados sólo en la primera transmisión.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes y trasteros será de 25 y 8 metros cuadrados respectivamente, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con independencia de que las superficies reales fueran superiores.

En el caso de promociones mixtas, el precio máximo de los garajes o trasteros no vinculados coincidirá con el precio máximo de venta de la tipología predominante en cuanto al número de viviendas.

4. En el supuesto de promotoras para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de una promotora individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el apartado 1 de este artículo, en los términos del artículo 28 del Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

5. El precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida destinada al alquiler coincidirá con la cuantía del precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda destinada a la venta de su misma tipología y ubicación.

El precio máximo legal de referencia de las Viviendas de Promoción Pública será el 80 % del precio máximo de referencia previsto para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en alquiler vigente en el momento de la calificación provisional.

Artículo 15. Rentas máximas de las viviendas con protección pública

1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de una Vivienda de Protección Oficial en alquiler a 25 años será el 2,45 % del precio máximo de referencia de la vivienda.

Para el caso de Vivienda de Protección Oficial en alquiler a 10 años, la renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 3,85 % del precio máximo de referencia de la vivienda.

2. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de las Viviendas de Renta Tasada y las Viviendas de Iniciativa Público-Privada para alquiler será el 5,5 % del precio máximo de referencia correspondiente.

3. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de viviendas libres que se rehabiliten para destinarlas a alquiler, será el 3,85 % del precio máximo de referencia. La cuantía de este último será equivalente al precio máximo de venta por metro cuadrado para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.

4. Las rentas máximas aplicables a los Alojamientos Protegidos serán las previstas para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para alquiler a 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, y de Régimen General, para otros colectivos. Se imputará un máximo del 30 % de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, será el del régimen y ubicación correspondiente. La prestación de los servicios comunes o asistenciales podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a una Vivienda de Protección Oficial de Régimen Concertado para alquiler a 25 años.

5. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas que se califiquen como Viviendas de Promoción Pública será del 3 % del precio máximo legal de referencia.

No obstante lo anterior, la persona inquilina de una Vivienda de Promoción Pública de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus Organismos Autónomos o demás entidades integradas o dependientes de la misma, tendrá derecho a una reducción de la renta consistente en un porcentaje de la renta inicial o revisada que le corresponda abonar, en función de la circunstancia que en cada caso concurra:

A. Si los ingresos familiares corregidos de la persona inquilina:
Fueran inferiores o iguales a 1,5 veces el IPREM, la reducción será del 50 % de la renta.
Fueran superiores a 1,5 veces el IPREM e inferiores o iguales a 2,5 veces el IPREM, la reducción será del 25 % de la renta.

B. Si se tratara de mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, o familias con dependientes a su cargo, la anterior reducción, con independencia de los ingresos, será del 50 % de la renta.

C. Las anteriores reducciones no serán de aplicación a los alquileres formalizados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, ya que éstos se seguirán beneficiando, en su caso, de las ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
La ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, no será de aplicación a los contratos que se formalizaran con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

6. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de alquiler y se actualizará anualmente en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo, conforme establece el apartado 3 del artículo 31 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

7. Además de la renta, los gastos del alquiler y uso de la vivienda a cargo de las personas propietaria e inquilina serán los establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo regulación específica en las normas reguladoras de los distintos regímenes a los que pertenezcan las viviendas con protección pública, conforme establece el artículo 32 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Artículo 16. Precio máximo de venta de viviendas con protección pública destinadas a alquiler y alquiler con opción de compra

1. Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación o declaración definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años, podrán venderse al precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta.

2. Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación o declaración definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años, podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, de referencia establecido en la calificación o declaración provisional de la misma.

Si el plazo de tenencia en régimen de alquiler hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo.

3. Precio máximo de venta de Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada. Para el caso de Viviendas de Renta Tasada o Viviendas de Iniciativa Público-Privada en alquiler, transcurridos 5 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, podrán venderse al precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, que corresponda a una vivienda del mismo tipo y en la misma ubicación, declarada provisionalmente en el momento de la venta.

4. Precios máximos de venta de viviendas con protección pública con opción de compra.
A. Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación o declaración provisional, minorado en al menos el 50 % de la renta satisfecha por quien ejerza la opción a compra. Las cuantías máximas de

las rentas establecidas en el presente apartado no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

B. Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será el que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y de la misma ubicación, calificada o declarada provisionalmente en el momento del ejercicio de la opción de compra, minorado en al menos el 50 % de la renta satisfecha por quien ejerza la opción a compra. Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el presente apartado no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

5. Precio máximo de venta de las Viviendas de Promoción Pública. Una vez transcurrido el período de vinculación al régimen de alquiler de las Viviendas de Promoción Pública previsto en el presente Decreto, podrán enajenarse por un precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, de venta equivalente al 64 % del precio máximo de venta de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la venta. Para los supuestos de que la venta se realizara a favor de la persona inquilina de la vivienda, del precio máximo de venta señalado anteriormente se deducirá como mínimo el 75 % de las rentas satisfechas.

Artículo 17. Actualización de precios y rentas máximas

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los precios y rentas máximas, así como los coeficientes necesarios para su fijación, cuando concurran circunstancias que así lo aconsejen.

En todo caso, se producirá una actualización automática del precio de las viviendas con protección publica en los supuestos de modificación por el Consejo de Ministros de la cuantía del Modulo Básico Estatal, regulado en el artículo 9 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Rehabilitación y Vivienda 2009-2012.

Artículo 18. Modificación de los precios máximos de venta y de referencia

Los precios máximos de venta y de referencia de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse,

ni en ésta, ni en la calificación o declaración definitiva, una vez obtenido por la promotora el préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

a. En caso de alteración de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en el presente Decreto, y, en todo caso, nunca podrán suponer la alteración del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

b. Si la vivienda no se vendiera ni alquilara en un plazo de 1 año a contar desde la fecha de la resolución de la calificación o declaración definitiva, los precios máximo de venta y de referencia para esa vivienda coincidirán con los señalados para una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta o alquiler.

c. En los supuestos de alquiler de vivienda en venta, si la venta se produjera una vez finalizado el alquiler, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 in fine del presente Decreto.

Artículo 19. Ámbitos Territoriales de precio máximo superior y Áreas geográficas

1. A los efectos del presente Decreto, los municipios de Castilla-La Mancha se organizan en Ámbitos territoriales de precio máximo superior y Áreas geográficas, según lo dispuesto en el Anexo II del mismo.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de un municipio a un Área Geográfica, atendiendo a los costes, al Módulo Básico Estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen de conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proponer al Ministerio de Vivienda la declaración de nuevos Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior, de los grupos A, B y C, o la modificación de los que se establezcan en la forma, con el procedimiento y con los límites máximos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO IV. DISPOSICIÓN, GESTIÓN Y USO EXTRAORDINARIO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 20. Limitaciones a la facultad de disponer

1. Las viviendas promovidas, adquiridas, o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, se destinarán a residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas, y deberán ser ocupadas por las mismas dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable. Se exceptúan las viviendas destinadas para alojamiento y para realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión de los mismos.

2. La transmisión inter vivos o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización administrativa, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante este plazo se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

La autorización exigida en el párrafo anterior podrá concederse en los siguientes supuestos:

a. En viviendas destinadas para alquiler cuya titularidad corresponda a entidades sin ánimo de lucro y sociedades que incluyan en su objeto social el alquiler de viviendas.

b. Por cambio de localidad de residencia de la persona titular de la vivienda.

c. Por necesidad de una vivienda de mayor superficie o más adecuada a necesidades específicas, por el incremento del número de miembros de la unidad familiar para supuestos de familias numerosas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros o en el caso de personas mayores de 65 años.

d. Para personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género o víctimas del terrorismo, que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

e. Cuando concurran otros motivos extraordinarios debidamente justificados.

Una vez transcurridos 10 años desde la formalización del contrato de compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso de la vivienda y de sus anejos, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

3. En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones inter vivos de la propiedad de las mismas y de sus anejos o para la cesión de su uso y de sus anejos será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

La transmisión de las viviendas sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a la vivienda con protección pública de que se trate y estén inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, salvo las excepciones previstas en la normativa vigente.

4. Las limitaciones establecidas en este artículo, así como los derechos de adquisición preferente previstos en el artículo 25 del presente Decreto, se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo, se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral.

5. Las ayudas personales establecidas en el presente Decreto quedan vinculadas a la persona beneficiaria. A estos efectos tendrán la consideración de segundas transmisiones las cesiones, traspasos y cualquier cambio de titularidad inter vivos de viviendas que se produzcan una vez que se haya dictado resolución concediendo cualquier tipo de ayuda.

6. El órgano administrativo competente para autorizar la facultad de disponer de las viviendas a que se refiere este artículo, será en todos los casos la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

7. Mientras subsista el régimen de protección de la vivienda no será posible la descalificación voluntaria.

Artículo 21. Competencias para la concesión de ayudas

El órgano competente para resolver sobre la concesión de las ayudas previstas en el presente Decreto será, salvo que expresamente se señale otro, y sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos en materia presupuestaria, la Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Artículo 22. Gestión de las viviendas protegidas en alquiler

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas para alquiler podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el alquiler de viviendas, con la obligación, por parte de los entes gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en presente Decreto.

2. Las personas propietarias de viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarla por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando las personas adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.
Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.
Las nuevas personas propietarias deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en el presente Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de las personas transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstas hubieran obtenido.

Las personas propietarias a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

Artículo 23. Recalificación de promociones.

A solicitud de la promotora, se podrá modificar, de propiedad a alquiler o viceversa, el régimen de acceso a las Viviendas de Protección Oficial, de promociones completas o de parte de estas promociones, y aunque se trate de promociones calificadas con arreglo a Planes anteriores, con los siguientes efectos:

a) La recalificación de promociones completas o parte de promociones de Viviendas de Protección Oficial para venta como Viviendas de Protección Oficial para alquiler conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para la persona propietaria, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

b) La recalificación de promociones completas o parte de promociones de Viviendas de Protección Oficial para alquiler como Viviendas de Protección Oficial para venta conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para la persona propietaria, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Se podrá modificar el régimen de acceso a las Viviendas de Protección Oficial, de propiedad a alquiler o viceversa, a solicitud de la promotora y siempre que sea por promociones completas, con los siguientes requisitos:

a. La recalificación de promociones completas de Viviendas de Protección Oficial para venta como Viviendas de Protección Oficial para alquiler conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para la persona propietaria, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

b. La recalificación de promociones completas de Viviendas de Protección Oficial para alquiler como Viviendas de Protección Oficial para venta, antes de su calificación o declaración definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para la persona propietaria, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Artículo 24. Alquiler de viviendas protegidas en venta

1. Excepcionalmente, en el caso de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas o declaradas para venta, podrá autorizarse a la promotora el alquiler de viviendas aisladas si una vez tramitado el procedimiento ordinario de adjudicación de viviendas previsto en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha y ofrecidas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, quedaran vacantes.

La autorización del alquiler de las mismas quedará condicionada a los siguientes requisitos:

a. El precio máximo de referencia coincidirá con el precio máximo de venta de la vivienda reflejado en la calificación o declaración provisional.

b. El contrato deberá ser visado y la renta máxima a satisfacer por la persona inquilina coincidirá con la de una Vivienda de Protección Oficial en alquiler del mismo régimen a 10 años y en la misma ubicación. Si se tratase de Viviendas de Precio Tasado, o de Viviendas de Iniciativa Público-Privada, se aplicará la renta prevista para las Viviendas de Renta Tasada.

La autorización del cambio de uso de venta a alquiler será a solicitud de la promotora, sin perjuicio de tercero y mediante resolución de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, extendiéndose en la calificación o declaración la correspondiente diligencia, en la que deberá figurar la renta máxima y restantes limitaciones.
El plazo en el que la vivienda debe destinarse al alquiler será el que se determine en el contrato o contratos respectivos.

Extinguidos los mismos, si la promotora procediera a la venta de la vivienda, su precio máximo de venta será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida en venta calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y de la misma ubicación. Si la venta se realiza a favor de quien haya sido persona inquilina de la misma, el precio se minorará como mínimo el 30 % de las rentas satisfechas.

2. Esta misma disposición será de aplicación a las Viviendas de Iniciativa Pública-Privada cuya adjudicación corresponda a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de acuerdo con el artículo 10.2 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

3. De igual forma se permitirá a la promotora de viviendas con protección pública de promoción privada su alquiler en las condiciones y con los requisitos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Para autorizar el alquiler de las mismas, se requerirá el ofrecimiento de estas viviendas a las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, para acreditar que no existen personas interesadas.

4. No será de aplicación lo previsto en el artículo 20 del presente Decreto sobre la necesidad de cancelación del préstamo convenido y reintegro de ayudas.

Artículo 25. Derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

1. Las viviendas con protección pública, en tanto dure su régimen, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 y 85 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, debiendo figurar esta sujeción en las correspondientes declaraciones o calificaciones provisionales o definitivas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20.4 del presente Decreto respecto de la necesidad30 de que figuren en el título y a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Estos derechos tendrán carácter preferente a cualesquiera otros de naturaleza análoga, a excepción del retracto reconocido al condueño.

2. Las personas propietarias de las viviendas con protección pública sujetas a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión. La notificación debe incluir, como mínimo, la identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión, el título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de inscripción registral del mismo, las fórmulas jurídicas previstas para la transmisión y sus condiciones.

3. El derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que la notificación haya entrado en el Registro del órgano competente.

4. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento íntegro de la enajenación.

5. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas con protección pública de la tipología de que se trate en la correspondiente área geográfica en la fecha en que se pretenda la enajenación.
El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas con protección pública a que se refiere el párrafo anterior.

6. De ejercitarse el derecho de tanteo o el de retracto por parte de la persona titular de los mismos, si ha existido sobreprecio, sólo se abonará a la persona oferente o en su caso a la adquirente, el establecido para el régimen al que pertenezca la vivienda. Todo ello sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder a la persona adquirente contra la transmitente y al ejercicio de la potestad sancionadora que compete a la Administración por razón de la materia.

7. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto indicados en este artículo a favor de terceros incluidos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, que hubieran demandado vivienda usada, estableciéndose el orden según antigüedad de inscripción.
La actuación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en este artículo, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero. A tal efecto, en las escrituras públicas de otorgamiento de la transmisión de la propiedad, resultantes del ejercicio a favor de tercero de estos derechos, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Cuando se ejerzan los derechos de tanteo y retracto a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste.

8. Los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones onerosas inter vivos, excepto las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

9. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento concreto para el ejercicio del derecho de tanteo o retracto expuesto en este artículo.

TÍTULO II. FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS

CAPÍTULO I. MODALIDADES DE FINANCIACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE AYUDAS

Artículo 26. Modalidades de financiación

1. La financiación de las actuaciones protegidas podrá adoptar las siguientes modalidades:
A. Préstamos convenidos: Son aquellos concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

Para los supuestos de financiación estatal de actuaciones previstas en el presente Decreto, los préstamos se concederán en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y dichas entidades, con las características establecidas en el artículo 12 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

B. Otros préstamos: Para los supuestos de financiación de la promoción y adquisición de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, los préstamos se adecuarán a lo establecido en los distintos convenios de colaboración suscritos entre la Consejería competente en materia de vivienda y las entidades financieras.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá celebrar convenios con entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos en condiciones más favorables que las de mercado, para la financiación de promoción y adquisición de vivienda protegida.

C. Ayudas financieras. Dentro de las mismas, a su vez, se puede distinguir:

a. Subsidiación de los préstamos convenidos de conformidad con lo establecido en los artículos 14 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, por le que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b. Ayuda Estatal Directa a la Entrada prevista en el Real Decreto 2066/2088, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

c. Otras subvenciones previstas en el presente Decreto.

2. La concesión y abono de las ayudas financieras quedarán condicionados a la existencia de crédito presupuestario y al número de actuaciones convenidas entre el Ministerio de Vivienda y la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto 2066/2088, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y según lo acordado en los correspondientes Convenios suscritos entre ambas Administraciones, así como las fijadas en el Anexo I del presente Decreto.

La financiación de las subvenciones recogidas en el presente Decreto se realizará con cargo a los créditos de las siguientes partidas presupuestarias:

17.06.G/431A/42
17.06.G/431A/43
17.06.G/431A/46
17.06.G/431A/47
17.06.G/431A/48
17.06.G/431A/72
17.06.G/431A/73
17.06.G/431A/76
17.06.G/431A/77
17.06.G/431A/78.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar el número de actuaciones previsto anualmente en el Anexo I, así como el de las distintas líneas y sublíneas siempre y cuando no suponga aumento del gasto y no supere el máximo del número de actuaciones previsto para cada una de las líneas.

4. El número máximo de actuaciones convenidas susceptibles de ayuda establecidas en el Anexo I se incrementará automáticamente en el mismo número de actuaciones con la

asignación de las reservas de recursos de eficacia, de conformidad a lo establecido en la Cláusula Quinta del Convenio entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con el Ministerio de Vivienda suscrito 4 de junio de 2009.

Artículo 27. Compatibilidad de ayudas

1. Las ayudas reguladas en el presente Decreto serán compatibles con cualquier tipo de ayudas que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha u otras Administraciones Públicas concedan a actuaciones protegidas de vivienda, dentro de los límites normativamente establecidos y siempre que expresamente no se señale su incompatibilidad.

2. La suma del préstamo convenido y, en su caso, de las ayudas financieras tanto autonómicas como estatales, excluida la subsidiación de los préstamos convenidos, la ayuda por gastos de Notaría y Registro y la reducción de aranceles previstos en el presente Decreto, no podrán superar el precio o presupuesto protegido. A tal efecto, se considera dentro de este último el precio por garajes, trasteros y demás anejos, siempre que estén vinculados a la vivienda.

3. Además, en los supuestos de adquisición de viviendas protegidas en venta, las ayudas financieras a la persona adquirente, tanto autonómicas como estatales, con las exclusiones señaladas en el número anterior, no podrán superar el 20 % del precio o presupuesto protegido, para cuyo cómputo no se tendrá en cuenta el precio de garajes, trasteros y demás anejos vinculados así como los tributos que graven la transmisión. Este porcentaje se elevará hasta el 22 % en caso de ayudas a jóvenes y del 25 % en los siguientes supuestos: Mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo, familias numerosas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, familias monoparentales con hijos o hijas y familias con dependientes a su cargo. Estos porcentajes pasan a ser el 10 %, 12 % y 15 %, respectivamente, en los supuestos de adquisición de viviendas protegidas en venta por parte de adquirentes con ingresos familiares con más de 1,5 y hasta 2,5 veces el IPREM.
En el caso de superación, se minorará la ayuda autonómica para la adquisición de la vivienda prevista en el presente Decreto.

Estos porcentajes de limitación de la ayuda no se tendrán en cuenta en los supuestos en que la cuantía de Ayuda Estatal Directa a la Entrada, aisladamente considerada, supere los

mismos, en cuyo caso se reconocerá esta ayuda por las cuantías previstas en los artículos 33 ó 48 del presente Decreto.

4. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los anteriores porcentajes en los supuestos de variaciones de precios u otras circunstancias sobrevenidas.

CAPÍTULO II. VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA VENTA

SECCIÓN I. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN VENTA

Artículo 28. Financiación a la promoción de viviendas con protección pública en venta

1. Las promotoras de viviendas con protección pública de nueva construcción destinadas a la venta podrán acogerse a las siguientes medidas de financiación:

a. Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción destinadas a la venta, una vez calificadas o declaradas provisionalmente, podrán obtener los préstamos convenidos definidos en el artículo 26.1.A del presente Decreto, que se otorgarán conforme a las condiciones y características establecidas en el artículo 33 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b. Las promotoras de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción destinadas a la venta, y una vez declaradas provisionalmente como protegidas, podrán obtener, en su caso, los préstamos previstos en el artículo 26.1.B del presente Decreto.

2. Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción para venta podrán obtener, en su caso, las ayudas en materia de urbanización de suelo, áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y eficiencia energética, previstas en el presente Decreto, en las condiciones y previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los Capítulos V y VI de este Título.

3. Las promotoras de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, de nueva construcción podrán obtener las siguientes ayudas:

a. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para venta:

Subvención de 8.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.

Subvención de 9.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.

Subvención de 10.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.

Subvención de 11.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b. Viviendas de Protección Oficial de Régimen General para venta:

Subvención de 4.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.

Subvención de 5.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.

Subvención de 6.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.

Subvención de 7.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y criterios para la concesión de estas ayudas.

SECCIÓN II. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DON PROTECCIÓN PÚBLICA EN VENTA.

Artículo 29. Financiación de la adquisición de viviendas con protección pública en venta

1. Las personas adquirentes de viviendas con protección pública de nueva construcción y, en su caso, viviendas usadas, podrán beneficiarse de las siguientes medidas:

a. Establecimiento de precios máximos de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas con protección pública.

b. Préstamos convenidos para la adquisición de Viviendas de Protección Oficial de conformidad con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

c. Préstamos previstos en el artículo 26.1.B. del presente Decreto en los supuestos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

d. Subsidiación de préstamos convenidos.

e. Ayuda Estatal Directa a la Entrada, en los términos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

f. Otras ayudas en forma de subvenciones.

g. Reducción de los aranceles notariales y registrales aplicables en la transmisión de viviendas con protección pública.

Artículo 30. Precios máximos de venta

Las personas adquirentes de vivienda con protección pública se beneficiarán de los precios máximos de venta, por metro cuadrado de superficie útil, establecidos en el presente Decreto, en función del tipo de vivienda y de su ubicación.

Artículo 31. Préstamos

1. Las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial, tanto de nueva construcción como usadas, con unos ingresos máximos ponderados de hasta 6,5 veces el IPREM, podrán beneficiarse de los préstamos convenidos, de hasta el 80% de su precio, en las condiciones y con las características establecidas en los artículos 42 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. En los supuestos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, las personas adquirentes que cumplieran las condiciones previstas en la normativa vigente, podrán beneficiarse de los préstamos previstos en el artículo 26.1.B. del presente Decreto.

Artículo 32. Subsidiación de los préstamos convenidos

Las personas adquirentes en primer acceso a la propiedad de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y Régimen General de nueva construcción podrán beneficiarse de la subsidiación de los préstamos convenidos en la forma y con las condiciones definidas en el artículo 43 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

También se subsidiarán los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no exceda el de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, calificadas en ese momento y en la misma ubicación.

La cuantía de la subsidiación será la siguiente:

Ingresos de las personas adquirentes (Nº veces IPREM)	Cuantía general (€ anuales/10.000 euros de préstamo)	Cuantía adicional: Colectivos establecidos en las letras a, h, i, j del artículo 2.2 del presente Decreto (€/10.000 euros de préstamo)
≤ 2,5	100	55
> 2,5 ≤ 3,5	80	33
> 3,5 ≤ 4,5	60	33

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda. La renovación deberá solicitarse por la persona beneficiaria de la subsidiación dentro del quinto año del período inicial, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la concesión de la ayuda. No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de

renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

En cualquier caso, la cuantía adicional para los colectivos siguientes: unidades familiares con ingresos que no excedan de 2,5 veces el IPREM, familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo, únicamente será aplicable a los 5 primeros años de subsidiación. Tras la renovación, si ésta se produjese, el importe de esta ayuda será el establecido con carácter general.

Artículo 33. Ayuda Estatal Directa a la Entrada

a. Concepto: La Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares de la persona solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso de la promotora para uso propio.

b. Personas beneficiarias: Podrá ser obtenida por las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o General, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

c. Requisitos: La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 % del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

Se exceptúa el supuesto de fallecimiento de alguno de las personas titulares del préstamo convenido.

c. Cuantía: La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares de la persona solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de las personas adquirentes - (Nº veces IPREM)	Cuantías generales	Familias numerosas; Familias monoparentales: Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo	Mujeres víctimas de violencia de género; Víctimas de terrorismo; Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias o compensatorias
≤ 2,5	8.000	12.000	11.000
> 2,5 ≤ 3,5	7.000	10.000	9.000
> 3,5 ≤ 4,5	5.000	8.000	7.000

Si la vivienda está situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, las cuantías indicadas en los párrafos anteriores se incrementarán en los siguientes importes:

- 600 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B.

- 300 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C.

En todo caso, estas cuantías se actualizarán automáticamente a las cuantías fijadas por el Consejo de Ministros, para el caso de que éste hiciera uso de la posibilidad de modificación de la AEDE prevista en el apartado 5 del artículo 44 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 34. Ayudas a la compra de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública

Las personas adquirentes en primera transmisión de Viviendas de Protección Oficial podrán beneficiarse de la subvención a que se refiere la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y

Rehabilitación 2009-2012, cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en dicha disposición.

Artículo 35. Reducción de aranceles

Las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial podrán beneficiarse de la reducción establecida en la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, respecto de los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos convenidos correspondientes a dichas viviendas.

Artículo 36. Ayuda autonómica para la adquisición de vivienda con protección pública

1. Las personas adquirentes en primer acceso en propiedad de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción, que estuvieran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y siempre que en su caso hubieran obtenido la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, podrán obtener las siguientes subvenciones, con las cuantías en euros que se determinan, en función del nivel de ingresos, la tipología de la vivienda con protección pública, la localización de la misma, y, en su caso, de las circunstancias personales o familiares por las que se adscriba la persona interesada en alguno de de los colectivos especiales. En los supuestos de colectivos especiales, las personas interesadas sólo podrán beneficiarse de la ayuda de mayor cuantía prevista en este apartado, sin que pudieran adicionar ambas.

A los efectos de este artículo se consideran colectivos especiales: Familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, personas separadas o divorciadas al corriente de pago de pensiones, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

Las cuantías máximas de estas ayudas serán las siguientes:

A. Ayudas por adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

		Carácter general	Colectivos especiales
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	12.000 €	22.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	11.000 €	20.000 €
	Área Geográfica 1	10.000 €	17.500 €
	Área Geográfica 2	9.000 €	15.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	4.500 €	6.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	3.500 €	5.500 €
	Área Geográfica 1	3.000 €	5.000 €
	Área Geográfica 2	2.000 €	4.000 €

B. Ayudas por adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

		Carácter general	Colectivos especiales
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	22.000 €	33.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	18.000 €	28.000 €
	Área Geográfica 1	12.000 €	20.500 €
	Área Geográfica 2	10.000 €	17.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.500 €	7.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.500 €	6.500 €
	Área Geográfica 1	4.000 €	6.000 €
	Área Geográfica 2	3.000 €	5.000 €

C. Ayudas por adquisición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

		Carácter general	Colectivos especiales
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.000 €	6.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.000 €	5.000 €
	Área Geográfica 1	3.000 €	4.000 €
	Área Geográfica 2	2.000 €	3.000 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	4.000 €	5.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	3.000 €	4.000 €
	Área Geográfica 1	2.000 €	3.000 €
	Área Geográfica 2	1.000 €	2.000 €

Esta misma ayuda será aplicable a Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado y Viviendas de Precio Tasado, siempre que en estos dos supuestos las viviendas se incluyeran en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

2. Las mismas ayudas previstas en el número anterior serán de aplicación respectivamente en los casos de segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas previstas en el número anterior, en las condiciones y con los requisitos previstos en el mismo.

Artículo 37. Primer acceso a la propiedad de viviendas protegidas

A los efectos previstos en esta sección, se considera primer acceso a la propiedad de viviendas protegidas en los supuestos de personas que nunca hubieran sido titulares de una vivienda en propiedad, o que han sido privadas de su uso por causas no imputables a las personas interesadas, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 % del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, se equipara a adquirentes en primer acceso a la propiedad a las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, sean víctimas de terrorismo, mujeres víctimas de violencia de género y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.
Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido 10 años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

CAPÍTULO III. FOMENTO DEL ALQUILER

SECCIÓN I. PROMOCIÓN DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER

Artículo 38. Financiación a la promoción de vivienda con protección pública en alquiler

1. Las promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al alquiler podrán obtener las siguientes ayudas:

a. Préstamos convenidos u otros préstamos hipotecarios en condiciones más favorables que las de mercado.

b. Subsidiación de los préstamos convenidos.

c. Ayudas para fomentar la urbanización de suelo.

d. Ayudas económicas en forma de subvenciones.

e. Ayudas específicas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción convenida y concertada en alquiler.

f. Ayudas específicas para la promoción de Viviendas de Promoción Pública.

Artículo 39. Préstamos

1. Préstamos convenidos.

Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler de nueva construcción podrán obtener préstamos convenidos en las condiciones establecidas en los artículos 27.1 y 28.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las promotoras de Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción para alquiler, podrán obtener, en su caso, los préstamos previstos en el artículo 26.1.B. del presente Decreto.

Artículo 40. Subsidiación

1. Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler de nueva construcción, podrán obtener una subsidiación de los préstamos convenidos en función de la tipología de vivienda y el plazo de amortización del préstamo.

A. Subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 25 años. La subsidiación se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial	Viviendas de Protección Oficial de Régimen General	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado
Duración máxima de la subsidiación (años)	25	25	25
Cuantía de la Subsidiación (€/año por cada 10.000 € de préstamo)	350	250	100

B. Subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 10 años. La subsidiación se extenderá a toda la vida del

préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 10 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial	Viviendas de Protección Oficial de Régimen General	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	10
Cuantía de la Subsidiación (€/año por cada 10.000 € de préstamo)	350	250	100

Artículo 41. Ayudas para la rehabilitación y la urbanización de suelo

Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler podrán beneficiarse de las ayudas establecidas por urbanización de suelo, áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y eficiencia energéticas previstas en el presente Decreto, en las condiciones y previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los Capítulos V y VI de este Título.

Artículo 42. Subvención a la promoción de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y de Régimen General y la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional

1. Ayudas a la promoción de Viviendas de Protección Oficial para alquiler.

Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y General para alquiler de nueva construcción que hayan obtenido los préstamos convenidos a que se refieren los artículos 27.1 y 28.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán obtener además una subvención con las siguientes cuantías:

		Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 25 años		Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 10 años	
		Régimen Especial	Régimen General	Régimen Especial	Régimen General
Cuantía General (€/m2 útil)		350	250	250	200
Cuantías adicionales por ubicación en un ATPMS (€/m2 útil)	B	30		30	
	C	15		15	

La Dirección General competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, a solicitud de la promotora, podrá proponer al Ministerio de Vivienda la autorización del anticipo a la promotora de la percepción de hasta el 50 % de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Asimismo, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención cuando la promotora se comprometa a reducir, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general, la renta a percibir durante los primeros cinco años.

Las cantidades cuyo anticipo se autorice deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

2. Ayudas a la promoción de Viviendas de Promoción Pública.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá cofinanciar con el Ministerio de Vivienda la promoción de Viviendas de Promoción Pública, con los requisitos y condiciones previstos en el artículo 31 del Real Decreto 2066/2008, 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. El porcentaje máximo de

financiación con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento.

3. Ayudas autonómicas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Las promotoras de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, podrán obtener las siguientes ayudas:

a. Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para alquiler:

Subvención de 19.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.

Subvención de 21.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.

Subvención de 23.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.

Subvención de 26.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b. Viviendas de Protección Oficial de Régimen General para alquiler:

Subvención de 11.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.

Subvención de 12.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.

Subvención de 13.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.

Subvención de 15.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y criterios para la concesión de ayudas.

SECCIÓN II. PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS

Artículo 43. Financiación a la promoción de Alojamientos Protegidos

1. Las promotoras de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años, de Régimen Especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de Régimen General para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.
Las cuantías de las subvenciones, por metro cuadrado de superficie útil, serán las siguientes:

	Alojamientos para colectivos especialmente vulnerables.	Alojamientos para otros colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m2 útil)	500	320

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.

3. Las promotoras podrán renunciar a la obtención del préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

SECCIÓN III. AYUDAS A LAS PERSONAS INQUILINAS

Artículo 44. Personas beneficiarias

1. Las personas inquilinas de vivienda podrán obtener las ayudas previstas en el artículo 45 del presente Decreto, siempre que cumplieran los siguientes requisitos:

a. Ser titular de un contrato de alquiler de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El contrato de alquiler tendrá una duración no inferior a un año y deberá contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

b. Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente. A tal efecto deberá empadronarse en la vivienda alquilada, debiendo presentar prueba suficiente de tal empadronamiento.

c. Que al menos uno de las personas titulares del contrato de alquiler disponga de una fuente regular de ingresos.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos los trabajadores por cuenta propia o ajena, los becarios de investigación y los perceptores de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral o certificado de cotización de al menos seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud.

d. Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todas las personas titulares del contrato de alquiler.

e. No podrán acceder a las ayudas previstas en este apartado las personas inquilinas de viviendas protegidas para venta cuyo alquiler se hubiera autorizado conforme a lo dispuesto en el artículo 24.

No será exigible el cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados b, c y d de este artículo en alguno de los siguientes supuestos:

1. Mujeres víctimas de violencia de género.

2. Víctimas del terrorismo.

3. Personas afectadas por situaciones catastróficas.

4. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, familias con dependientes a su cargo.

5. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

6. Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el artículo 2.2 del presente Decreto. En todo caso tendrán una preferencia absoluta las personas jóvenes en conformidad con lo dispuesto en la Sección III del Capítulo IV del Título II del presente Decreto.

3. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante:

a. Sea titular de otra vivienda, salvo que estén ubicadas en localidades diferentes, o no disponga de su uso o disfrute, o que la vivienda resultara sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias sociales o familiares o se trate de mujeres víctimas de violencia de género.

b. Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, o fuera cónyuge de la persona propietaria de su vivienda.

c. Sea socia o partícipe de la persona jurídica que actúa como titular.

d. Sea beneficiaria de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, por el que se aprueba la Renta Básica de Emancipación.

e. Se tratara de personas inquilinas de Viviendas de Promoción Pública.

Artículo 45. Cuantía, duración y formas de pago de la ayuda

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros anuales por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de alquiler.

2. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, 5 años desde la fecha de su reconocimiento.

4. La subvención se abonará la persona inquilina a trimestre natural vencido. Para el cobro de la subvención será imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de las rentas. La falta de pago de cualquiera de las mensualidades de la renta determinará la pérdida total de la subvención y la reclamación de las cantidades ya abonadas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el artículo 2.5 del presente Decreto.

La subvención se abonará en la cuenta bancaria facilitada por la persona solicitante a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO IV. AYUDAS ESPECÍFICAS PARA JÓVENES

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES PARA JÓVENES

Artículo 46. Definición de jóvenes

A los efectos del presente Decreto, se consideran jóvenes a las personas que acrediten, en el momento de la solicitud de la actuación protegida que en cada caso corresponda, y en la fecha que para cada una de ellas se establece, no tener cumplidos, ni cumplir ese mismo día, los 36 años de edad.

En el caso de unidades familiares compuestas por dos o más personas, se considerará como joven a la unidad familiar si la persona con mayores ingresos cumple los anteriores requisitos.

Artículo 47. Ayudas para jóvenes

1. Las personas jóvenes definidas en el anterior artículo podrán beneficiarse de las ayudas establecidas con carácter general en el presente Decreto si cumplen los requisitos previstos en el mismo. Además podrán beneficiarse de las siguientes ayudas:

a. Ayuda Estatal Directa a la Entrada para jóvenes.

b. Ayuda autonómica a jóvenes para la adquisición de vivienda protegida.

c. Ayuda para gastos de Notaría y Registro.

d. Preferencia de cobro de las ayudas a personas inquilinas.

2. De igual forma, las personas jóvenes menores de 30 podrán beneficiarse de la Renta Básica de Emancipación con las condiciones y en las circunstancias previstas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba la Renta Básica de Emancipación, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

SECCIÓN II. AYUDAS PARA JÓVENES POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 48. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) para jóvenes

1. Para el caso de primer acceso en propiedad a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial, General y vivienda usada, por jóvenes que reúnan los demás requisitos exigidos con carácter general para ser personas beneficiaras de esta ayuda, la cuantía de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada dependerá de los ingresos familiares de la persona solicitante, en los siguientes términos:

A. Jóvenes con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM: la cuantía será de 9.000 euros.

B. Jóvenes con ingresos superiores a 2,5 y hasta 3,5 veces el IPREM: la cuantía será de 8.000 euros.

C. Jóvenes con ingresos superiores a 3,5 y hasta 4,5 veces el IPREM: la cuantía será de 6.000 euros.

Si la vivienda está situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, las cuantías indicadas en los párrafos anteriores se incrementarán en:

600 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B.
300 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C.

2. Se concederán las cuantías previstas en el artículo 33 del presente Decreto, en el supuesto de que la persona joven beneficiaria pudiera pertenecer a alguno de los siguientes colectivos:

a. Familias numerosas.

b. Familias monoparentales con hijos o hijas.

c. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

d. Mujeres víctimas de violencia de género.

e. Víctimas de terrorismo.

f. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias o compensatorias.

3. Las cuantías previstas en este artículo se actualizarán en los supuestos y las condiciones previstas en el artículo 33 del presente Decreto.

Artículo 49. Ayuda autonómica a jóvenes para la adquisición de vivienda protegida

1. Las personas jóvenes adquirentes en primer acceso de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción, que estuvieran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y siempre que, en su caso, hubieran obtenido la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, podrán obtener las siguientes subvenciones, con las cuantías en euros que se determinan, en función del nivel de ingresos, la tipología de la vivienda con protección pública y la localización de la misma.

Las cuantías máximas de estas ayudas serán las siguientes:

A. Ayudas a jóvenes para adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

		Jóvenes
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	20.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	18.500 €
	Área Geográfica 1	16.500 €
	Área Geográfica 2	15.000 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.500 €
	Área Geográfica 1	4.000 €
	Área Geográfica 2	3.000 €

B. Ayudas a jóvenes para adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

		Jóvenes
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	31.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	26.500 €
	Área Geográfica 1	19.000 €
	Área Geográfica 2	16.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	6.500 €

	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	5.500 €
	Área Geográfica 1	5.000 €
	Área Geográfica 2	4.000 €

C. Ayudas a jóvenes para adquisición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

		Jóvenes
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.500 €
	Área Geográfica 1	3.500 €
	Área Geográfica 2	2.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	4.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	3.500 €
	Área Geográfica 1	2.500 €
	Área Geográfica 2	1.500 €

D. Esta misma ayuda será aplicable a Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado y Viviendas de Precio Tasado, siempre que en estos dos supuestos las viviendas se incluyeran en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

2. Las mismas ayudas previstas en el apartado anterior serán de aplicación respectivamente para en los casos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas previstas en el número anterior en las condiciones y con los requisitos previstos en el mismo.

3. Se concederán las cuantías previstas en el artículo 36 del presente Decreto, en el supuesto de que la persona joven beneficiaria pudiera pertenecer a alguno de los siguientes colectivos:

a. Familias numerosas.

b. Familias monoparentales con hijos o hijas.

c. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

d. Mujeres víctimas de violencia de género.

e. Víctimas del terrorismo.

Artículo 50. Ayudas para gastos de Notaría y Registro

1. Esta ayuda tiene por objeto la financiación de los gastos de Notaría y Registro a jóvenes adquirentes en primer acceso de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y que estuvieran inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción.

La cuantía de esta ayuda comprenderá:

a. Gasto notarial derivado de la escritura pública de compraventa de la vivienda o escritura de obra nueva en los supuestos de autopromoción.

b. Hasta dos copias de dichas escrituras.

c. Gastos por la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

2. La cuantía de la ayuda cubrirá como máximo los gastos de Notaría y Registro que comprendan los anteriores elementos. En ningún caso podrá exceder de 450 euros.

3. Las mismas ayudas previstas en el apartado anterior serán de aplicación en los casos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas previstas en el número anterior en las condiciones y con los requisitos previstos en el mismo.

4. Estas ayudas serán independientes de la reducción de aranceles prevista en la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 2066/2008, 12 diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

SECCIÓN III. AYUDAS A JÓVENES INQUILINOS

Artículo 51. Preferencia de cobro de la ayuda a personas inquilinas

Las personas jóvenes se consideran beneficiaras con preferencia al cobro de la ayuda a personas inquilinas prevista en el artículo 45 del presente Decreto.

CAPÍTULO V. ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO

SECCIÓN I. ACTUACIONES Y ÁREAS PROTEGIDAS

Artículo 52. Actuaciones protegidas

Al objeto del presente Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo, la urbanización del mismo, incluyendo en su caso su adquisición onerosa, para su inmediata edificación y destinado mayoritariamente a la promoción de Viviendas de Protección Oficial o Viviendas de Promoción Pública, en los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 53. Tipos de Áreas protegidas

1 Son Áreas de Urbanización Protegida, aquéllas en las que al menos el 50 % de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a Vivienda de Protección Oficial o Viviendas de Promoción Pública.

2 Son Áreas de Urbanización Prioritaria las siguientes:
a. Aquellas en las que se destine al menos el 75 % de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación a la promoción inmediata de Vivienda de Protección Oficial o Vivienda

de Promoción Pública, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

b. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un Área de Urbanización Prioritaria cuando, al menos, el 50 % de la edificabilidad residencial total se destine a Vivienda de Protección Oficial para alquiler, Vivienda de Promoción Pública o Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para venta. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.
En las Área de Urbanización Prioritaria la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

SECCIÓN II. REQUISITOS Y FINANCIACIÓN

Artículo 54. Requisitos

1 Las promotoras deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b. Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotoras de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 % de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo 55 de este Decreto, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c. Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las Áreas de Urbanización Prioritaria, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Ayuntamiento correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 55. Financiación de las actuaciones protegidas

Las promotoras de las actuaciones protegidas podrán obtener los préstamos previstos en el artículo 66.1 del Real Decreto 2066/2088, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Además podrá obtener una subvención, cuya cuantía se determinará en función de:

a. El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas.

b. El porcentaje previsto de vivienda protegida que van a ser calificadas para alquiler o Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, en los grupos siguientes:

Grupo de la actuación protegida	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial
Grupo 1	40%
Grupo 2	20% < 40%
Grupo 3	< 20%

c. La adquisición onerosa, del suelo, en su caso.

d. La ubicación del suelo en alguno de los ATPMS.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

<table>
<tr><th rowspan="2">Porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegida</th><th rowspan="2">Subvención general (€/vivienda protegida)</th><th colspan="3">Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)</th><th colspan="3">Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)</th></tr>
<tr><th>A</th><th>B</th><th>C</th><th>Grupo 1</th><th>Grupo 2</th><th>Grupo 3</th></tr>
<tr><td>≥ 50% ≤ 75%</td><td>700</td><td>300</td><td>235</td><td>115</td><td rowspan="4">1.700</td><td rowspan="4">1.500</td><td rowspan="4">300</td></tr>
<tr><td colspan="7">> 75% (AUP)</td></tr>
<tr><td>Sin adquisición de suelo</td><td>1.700</td><td rowspan="2">700</td><td rowspan="2">470</td><td rowspan="2">225</td></tr>
<tr><td>Con adquisición de suelo</td><td>2.000</td></tr>
</table>

SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE INICIATIVA PÚBLICA REGIONAL

Artículo 56. Urbanización de suelo en la promoción convenida y en la promoción concertada de Viviendas de Iniciativa Pública Regional

En las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, en caso de que fuera necesario proceder a la previa urbanización del suelo para la posterior construcción de las viviendas, el promotor podrá acceder a las siguientes ayudas:

A. Viviendas para venta:

a. Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para venta:
Subvención de 4.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
Subvención de 4.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
Subvención de 5.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
Subvención de 5.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b. Vivienda de Protección Oficial de Régimen General para venta:
Subvención de 2.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
Subvención de 3.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
Subvención de 3.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
Subvención de 4.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

B. Viviendas para alquiler:

a. Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para alquiler y Viviendas de Promoción Pública:
Subvención de 10.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
Subvención de 11.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
Subvención de 12.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
Subvención de 13.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b. Vivienda de Protección Oficial de Régimen General para alquiler:
Subvención de 6.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.

Subvención de 6.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1
Subvención de 7.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
Subvención de 7.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y criterios para la concesión de ayudas.

CAPÍTULO VI. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

SECCIÓN I. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 57. Actuaciones protegidas

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral (en adelante, ARIS) consisten en actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda e intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. Podrán obtener la financiación establecida en esta Sección las siguientes actuaciones:

a. En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b. En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c. En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3 La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral, en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en el presente Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 80.

Artículo 58. Condiciones de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales:

a. Deberán haber sido declaradas en los términos previstos en el artículo 61 del presente Decreto.

b. El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

c. Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

d. Las viviendas que hayan obtenido ayudas de esta línea habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos:
Para poder acceder a las ayudas de esta línea, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

a. Haber sido declarado como tal o tener al menos expediente incoado al efecto según la legislación aplicable.

b. Disponer de un plan especial que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales:

Las ayudas del presente Decreto correspondientes a esta línea de actuación serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, según lo establecido en la

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 59. Personas beneficiarias

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de esta Sección podrán ser las promotoras de la actuación, las propietarias de las viviendas o edificios, inquilinas autorizadas por la propietaria, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI y, en su caso, la entidad promotora de la declaración del Área.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Artículo 60. Financiación de las actuaciones protegidas

1. Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos sin subsidiación y subvenciones destinados a las promotoras de las actuaciones.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. La promotora de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, en las condiciones previstas en el artículo 48.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Las personas propietarias u ocupantes de los edificios y viviendas afectadas por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el periodo de amortización.

4. Las subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI serán las siguientes:
a. Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 % del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

En ARIS de centros históricos y municipios rurales, la subvención para la rehabilitación se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 % del presupuesto protegido total del ARI.

b. Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 % del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 % de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

En ARIS de centros históricos y municipios rurales, el máximo será del 30 % del presupuesto de las obras, con el límite del 30 % de la subvención establecida en el apartado anterior para rehabilitación de viviendas.

c. Aquellas personas beneficiarias que acrediten que no superan unos ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM podrán acceder a las siguientes ayudas, que no podrán superar en ningún caso el coste de los servicios profesionales, ni las siguientes cuantías:

1. Ayuda adicional a las obras de rehabilitación: El 5 % del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 400 euros por vivienda.

2. Proyectos: El 10 % del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el proyecto, sin que exceda de 1.300 euros por vivienda.

3. Direcciones de obra: El 7,5 % del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas sin que exceda de 1.000 euros por vivienda.

4. Ayuda adicional para familias numerosas, mayores de 65 años, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo. Esta subvención consistirá en el 7,5 % del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación, con un límite máximo de 3.200 euros por vivienda.

d. Subvención de hasta el 50 % del coste de elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración del ARI, con un límite máximo de 15.000 euros.

e. Una subvención para financiar el coste de los equipos de información y gestión del ARI, correspondiendo al Ministerio de Vivienda la financiación de hasta el 50 % de dicho coste, sin que en ningún caso pueda exceder del 5 % del presupuesto protegido total del ARI. Además, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento correspondiente podrán financiar el otro 50 % del coste en los porcentajes que se determinen en los acuerdos de la Comisión Bilateral de Seguimiento. En ningún caso, la suma de las ayudas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá exceder del 10 % del presupuesto protegido total del ARI.

Artículo 61. Procedimiento para la declaración del Área de Rehabilitación Integral y para la calificación de las actuaciones

1. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ARI, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante. Estos acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar.

De forma excepcional, y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a las promotoras de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a los metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y a personas solicitantes de ayudas financieras de cumplir las limitaciones relativas a los niveles de ingresos.

2. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la promotora de la declaración del Área deberá presentar la siguiente documentación:
a. Delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b. Una Memoria-Programa con el contenido establecido en el artículo 48.4.b del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

c. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento favorable a la tramitación de la actuación.

3. La promotora de la declaración deberá constituir un Equipo de Información y Gestión en el plazo máximo que se determine en los acuerdos correspondientes de la Comisión Bilateral de Seguimiento. Entre las funciones de este equipo están el asesoramiento a la ciudadanía, la visita a los inmuebles, el diagnóstico de las actuaciones necesarias, la redacción de la documentación técnica para obras que no requieran proyecto, la recepción de la documentación de las personas demandantes de ayudas para su tramitación posterior ante las Administraciones competentes y cuantas otras sean necesarias para el desarrollo de las actuaciones.

4 Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda resolver sobre la declaración del Área de Rehabilitación Integral y sobre las ayudas establecidas en las letras d y e del artículo 60.4, sin perjuicio de que la calificación provisional y definitiva de las actuaciones protegidas de rehabilitación en el ARI y la concesión del resto de las ayudas corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

SECCIÓN II. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)

Artículo 62. Actuaciones protegidas

1 El Área de Renovación Urbana (en adelante, ARU) consiste en la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisen de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de las personas residentes.

2 Podrán obtener la financiación establecida en esta Sección las siguientes actuaciones:

a. La demolición de las edificaciones existentes.

b. La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.

c. La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

d. Los programas de realojo temporal de las personas residentes.

Artículo 63. Condiciones de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Deberán haber sido declaradas en los términos previstos en el artículo 66 del presente Decreto.

b. El perímetro declarado del ARU incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

c. Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

d. La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

e. La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo, excepto en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

f. Al menos un 60 % de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.

g. Sólo podrán acogerse a esta financiación las viviendas resultantes de la renovación que cumplieran los parámetros previstos en el presente Decreto para las Viviendas de Protección Oficial.

h. En el momento de solicitar financiación en el marco del presente Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesarios.

Artículo 64. Personas Beneficiarias

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de esta Sección podrán ser las promotoras de la actuación.

2. Las promotoras del ARU deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 % de las viviendas protegidas objeto de las ayudas dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 65. Financiación de las actuaciones protegidas

1 La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos sin subsidiación y subvenciones destinados a las promotoras de estas actuaciones.

2 El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 % del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 %.

3 La promotora de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, en las condiciones establecidas en el apartado 52.5 del Real Decreto 20662008, de 12 diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Las personas propietarias o ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el momento de amortización.

4 Las subvenciones destinadas a la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU serán las siguientes:

a. Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 % del presupuesto protegido del ARU, con una cuantía máxima media por vivienda

renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.

b. Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 % del presupuesto protegido de dichas obras, con un límite del 40 % de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

c. Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

d. Una subvención para financiar el coste de los equipos de información y gestión del ARU, correspondiendo al Ministerio de Vivienda la financiación de hasta el 50 % de dicho coste, sin que en ningún caso pueda exceder del 7 % del presupuesto protegido total del ARU. Además, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento correspondiente podrán financiar el otro 50 % del coste en los porcentajes que se determinen en los acuerdos de la Comisión Bilateral de Seguimiento. En ningún caso, la suma de las ayudas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá exceder del 10 % del presupuesto protegido total del ARU.

e. Una subvención del 50 % del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración, con un límite máximo de 18.000 euros.

f. La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliaran el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a del presente apartado, podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en el presente Decreto.

Artículo 66. Procedimiento para la declaración del Área de Renovación Urbana

1. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ARU, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante Estos acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar.

2. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la promotora de la declaración del Área deberá presentar la siguiente documentación:

a. Delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b. Una Memoria-Programa con el contenido establecido en el artículo 48.4.b del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

c. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento favorable a la tramitación de la actuación.

d. En su caso, instrumentos urbanísticos de ordenación y/o ejecución. Éstos deben contar al menos con la aprobación inicial.

3. La promotora de la declaración deberá constituir un Equipo de Información y Gestión en el plazo máximo que se determine en los acuerdos correspondientes de la Comisión Bilateral de Seguimiento. Entre las funciones de este equipo están el asesoramiento a la ciudadanía y cuantas otras sean necesarias para el desarrollo de las actuaciones.

4. Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda resolver sobre la declaración del Área de Renovación Urbana y sobre las ayudas establecidas en las letras a, b, c, d y e del artículo 65.4 del presente Decreto, sin perjuicio de que la calificación provisional y definitiva de las nuevas viviendas resultantes y la concesión del resto de las ayudas corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Artículo 67. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán los fijados en el presente Decreto con los límites máximos establecidos para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Las personas titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos en los términos establecidos en el artículo 52.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, mientras que las nuevas personas titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para personas adquirentes de viviendas protegidas.

3. Las personas titulares de las viviendas sustituidas podrán adquirir la nueva vivienda sin necesidad de cumplir los requisitos de acceso a la vivienda previstos en el presente Decreto, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto para acceder a las medidas de financiación previstas en el presente Decreto.

4. Las nuevas personas adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción dentro del ARU deberán cumplir los requisitos de acceso y, en su caso, de financiación establecidos en el presente Decreto para cada tipología de vivienda.

5. Las personas titulares de las viviendas que hayan sido objeto de desalojo en ejecución del ARU tendrán preferencia absoluta en la adjudicación de las nuevas viviendas construidas. Para la determinación de la preferencia entre ellas se atenderá en orden inverso a la cuantía de sus ingresos familiares corregidos. No obstante, la promotora de la actuación y estas personas adquirentes podrán pactar la adquisición de otra vivienda protegida de distinta promoción.
Este acuerdo de adjudicación tendrá preferencia a cualquier otro tipo de procedimiento de adjudicación previsto en la normativa vigente, incluidos los procedimientos previstos en el Capítulo I del Título II del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha.

SECCIÓN III. AYUDAS PARA LA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 68. Actuaciones protegidas

Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad,

hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 69. Personas beneficiarias

Las personas beneficiarias de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 70. Financiación de las actuaciones protegidas

La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones establecidas en los siguientes términos:

a. Una subvención destinada al realojo de las familias ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de alquiler, cuya cuantía máxima para cada unidad familiar será el 50 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda. La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del plan de realojos previsto en la Memoria-Programa cuyo contenido se define en el artículo 71.2, sin que pueda exceder de 4 años, y siempre condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

b. Una subvención del 50 % del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración, con un límite máximo de 5.000 euros.

c. Una subvención para financiar el coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 % del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a) de este artículo.

Artículo 71. Procedimiento para la financiación

1. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante. Estos acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase.

2. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la persona beneficiaria promotora de la actuación deberá presentar una Memoria-Programa que incluya, al menos, la siguiente documentación:

a. La delimitación geográfica precisa del asentamiento.

b. Número de personas o de unidades familiares que lo componen.

c. Condiciones físicas del asentamiento.

d. Características socioeconómicas de la población.

e. Un plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.

f. Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.

g. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento favorable a la tramitación de la actuación.

3. La persona beneficiaria promotora de la declaración de la actuación deberá constituir un Equipo de Gestión y Acompañamiento Social en el plazo máximo que se determine en los acuerdos correspondientes de la Comisión Bilateral de Seguimiento. Entre las funciones de este equipo están el asesoramiento a la ciudadanía y cuantas otras sean necesarias para la gestión de la actuación.

4. Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda resolver sobre la declaración de la actuación protegida y sobre las ayudas previstas en esta Sección.

SECCIÓN IV. AYUDAS RENOVE DE REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Subsección I. Ayudas Renove a la Rehabilitación de Viviendas y Edificios de viviendas existentes

Artículo 72. Objeto y Actuaciones protegidas

Dentro del concepto Renove, se consideran actuaciones protegidas las siguientes:

1. Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables, en coordinación con la Consejería competente en materia de industria:

a. Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 % de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

b. Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

c. Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d. Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e. Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad y DB-HR protección contra el ruido.

2. Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios:

a. Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias, con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b. Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c. Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riego de afección al edificio y a sus

elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

3. Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas:

Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

a. La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

b. La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

c. La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

d. La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

e. Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 73. Personas beneficiarias

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de esta Subsección podrán ser las promotoras de la actuación y las propietarias de las viviendas o edificios, inquilinas autorizadas por la propietaria o en comunidades de propietarios.

2. En los supuestos de rehabilitación para uso propio de elementos privativos de los edificios, los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM.

Artículo 74. Financiación de las actuaciones protegidas

1 La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere esta Subsección consistirá en:

a. Edificios de viviendas: préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones.

b. Viviendas: subvenciones.

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 % del Módulo Básico Estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en esta línea, que al menos el 25 % del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a esta línea aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) o Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

Artículo 75. Financiación a la rehabilitación de edificios de viviendas

1. Los préstamos convenidos tendrán las características previstas en el artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. La cuantía de la subsidiación de préstamos convenidos será la siguiente:
a. Cuando la persona titular del préstamo sea inquilina o propietaria de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

b. Cuando la persona titular del préstamo fuera propietaria una o varias viviendas en régimen de alquiler con contrato sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

3. La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido y tendrá una cuantía máxima del 10 % del presupuesto protegido, con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención las personas propietarias u ocupantes de las viviendas del edificio, promotoras de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 % del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas. Para estos últimos colectivos, además, si sus ingresos fueran inferiores a 2,5 veces el IPREM, se concederá una subvención adicional, cuya cuantía será el 5 % del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación, con un límite máximo de 1.500 euros.

Artículo 76. Financiación a la rehabilitación de viviendas

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones con las siguientes condiciones y cuantías:

a. La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 % del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando las personas propietarias u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas. Para estos últimos colectivos, además, si sus ingresos fueran inferiores a 2,5 veces el IPREM, se concederá una subvención adicional, cuya cuantía será el 5 % del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación, con un límite máximo de 2.300 euros.

b. En el supuesto de que la persona propietaria de una vivienda, promotora de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por el presente Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a de este artículo será como máximo de 6.500 euros.

Artículo 77. Financiación a la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante.
Se entenderá como actuación predominante, en obras de rehabilitación de edificios de una sola vivienda, la que resulte con mayor presupuesto tras desglosar el presupuesto de ejecución material en dos partes, correspondientes respectivamente a las obras de rehabilitación de edificio y las obras de rehabilitación de vivienda.

Artículo 78. Ayuda adicional a las actuaciones protegidas Renove

Aquellas personas beneficiarias que acrediten que no superan unos ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM podrán acceder a las siguientes ayudas, que no podrán superar en ningún caso el coste de los servicios profesionales, ni las siguientes cuantías:

a. Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo: El 5 % del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 400 euros por vivienda.

b. Proyectos: El 10 % del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el proyecto, sin que exceda de 1.300 euros por vivienda.

c. Direcciones de obra: El 7,5 % del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas sin que exceda de 1.000 euros por vivienda.

Artículo 79. Competencia para la declaración de la actuación y concesión de ayudas

La resolución sobre las calificaciones de las actuaciones protegidas Renove y sobre las ayudas establecidas en esta Subsección corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Subsección II. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas

Artículo 80. Ayudas en la promoción de viviendas con protección pública

1. Las promotoras de viviendas protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención (euros/vivienda)	3.500	2.800	2.000

2. Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) y Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

3. Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Artículo 81. Ayudas en materia de calidad y ahorro energético en la edificación: Vivienda Sostenible

1. Las promotoras de viviendas calificadas o declaradas con protección pública de nueva construcción y, en su caso, las procedentes de rehabilitación, podrán obtener ayudas adicionales, siempre que dichas viviendas incorporen mejoras superiores a los requerimientos de la normativa de obligado cumplimiento relacionadas los siguientes aspectos:

a. Ahorro energético, con la finalidad de optimizar la energía empleada en todo el ciclo de vida de las viviendas desde la construcción, hasta su derribo, así como usar el mínimo de energía para obtener el confort térmico en el interior de las viviendas.

b. Ahorro hídrico, con el objeto de minimizar el gasto de agua con la implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua en las viviendas, así como la implantación de sistemas de reutilización de agua.

c. Uso de los sistemas constructivos y los materiales más adecuados a las condiciones climáticas, económicas y productivas de Castilla-La Mancha.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y ayudas previstas para las viviendas sostenibles.

CAPÍTULO VII. OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 82. Objeto

En este capítulo se recoge las condiciones de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de gestión e información a la ciudadanía de las ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda recogidas en el presente Decreto.

En particular pueden recibir ayudas:

a. Las actuaciones de difusión del sistema de ayudas previsto en el presente Decreto, así como su desarrollo y ejecución.

b. Todas aquellas actuaciones que contribuyan a la aplicación y ejecución del sistema de ayudas previsto en el presente Decreto.

Artículo 83. Personas beneficiarias

1. Las personas beneficiarias de estas ayudas podrán ser siguientes:

a. Administraciones Públicas y empresas públicas.

b. Fundaciones, asociaciones y entidades privadas, sin ánimo de lucro, cuya actividad esté relacionada con las actuaciones recogidas en el presente Decreto.

c. Colegios profesionales u otras asociaciones de carácter análogo.

2. Será necesario para ser persona beneficiaria de estas ayudas cumplir los requisitos exigidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y demás normativa concordante.

Artículo 84. Ayudas

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones que se consideran de carácter excepcional, a tramitar conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero, y que se instrumentarán mediante Convenio a suscribir entre la Consejería competente en materia de vivienda y la persona o entidad beneficiaria de las ayudas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto

Los conceptos utilizados en este Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como Anexo III, sin perjuicio de las definiciones previstas en el articulado del presente Decreto.

Disposición adicional primera. Prórroga a las medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.

1. Se amplía hasta el 31/12/2010, período prorrogable por acuerdo del Consejo de Ministros, las actuaciones y la financiación prevista en los apartados a), b), c) y e) de la disposición transitoria segunda del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, con las siguientes especialidades:

La licencia de obra prevista en el apartado a) deberá haberse obtenido con anterioridad al 01/09/2009 o hasta el cumplimiento del plazo que, en su caso, determinare el Consejo de Ministros. Los efectos de la conversión de estas viviendas estarán condicionados a que se acredite la anotación de las limitaciones y prohibiciones de disponer del nuevo régimen de protección en el Registro de la Propiedad.

Las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado con ingresos familiares corregidos que no excedan 7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), si cumplen las restantes condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 33 y 48 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, podrán obtener préstamo convenido sin subsidiación y Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que a continuación se establecen:

Ingresos de las personas adquirentes (núm. veces el IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes	Familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias con dependientes a su cargo	Mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo y personas separadas o divorciadas al corriente de pago de pensiones alimenticias y compensatoria, en su caso
≤ 7	4.500	5.400	7.200	6.300

Cuando la vivienda estuviera ubicada en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) B y C, las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

- 600 Euros en caso de ATPMS B.
- 300 Euros en caso de ATPMS C.

La licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad previstos en el apartado c) se deberá haber obtenido con anterioridad al 24/12/2009 o hasta el cumplimiento del plazo que, en su caso, determine el Consejo de Ministros.

2. Hasta el 31/12/2010, período prorrogable por acuerdo del Consejo de Ministros, las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas en alquiler podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido la promotora de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Vivienda. En tal caso, tendrán la misma consideración que la promotora de las viviendas, a los efectos del Plan de vivienda que le sea de aplicación. Para la adquisición de viviendas protegidas en venta por personas jurídicas será necesaria la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, que podrá denegarla cuando la misma no se fundamente en circunstancias extraordinarias que justifiquen tal transmisión.

3. Las personas inquilinas que hasta el 31/12/2010, período prorrogable por acuerdo del Consejo de Ministros, formalizasen contratos de alquiler en las condiciones previstas en el artículo 24 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, podrán beneficiarse, en su caso, de las ayudas previstas en la Sección III, del Capítulo III, del Título II del referido Decreto.

Disposición adicional segunda. Prórroga a la conversión en Viviendas de Protección Oficial de las Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Renta Tasada existente.

Se amplía hasta el 31/12/2010, período prorrogable por acuerdo del Consejo de Ministros, las actuaciones y la financiación previstas en la disposición transitoria sexta del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, siempre que la licencia de obra de las mismas se hubiera obtenido con anterioridad al 01/09/2009 o hasta el cumplimiento del plazo que, en su caso, determine el Consejo de Ministros.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Inicio de las actuaciones protegidas

A los efectos del presente Decreto se entenderá como inicio de las actuaciones protegidas las siguientes:

a. Para la promoción y adquisición de viviendas con protección pública: la presentación de la solicitud de calificación o declaración provisional.

b. Para la adquisición de viviendas usadas: la presentación de la solicitud del visado del contrato de compraventa.
c. Para las ayudas a la persona inquilina: la presentación de la solicitud de ayuda acompañada del contrato de alquiler.
d. Para las Áreas de Rehabilitación Integral, Áreas de Renovación Urbana y erradicación del chabolismo: la declaración de área.
e. Para las actuaciones de rehabilitación en ARI, rehabilitación aislada y actuaciones protegidas Renove de rehabilitación y eficiencia energética: la solicitud de calificación provisional de la actuación.
f. Para las actuaciones de urbanización y reurbanización del espacio público en ARI: la presentación de la solicitud de ayuda.
g. Para las actuaciones protegidas en materia de suelo: la presentación de la solicitud de declaración de actuación protegida.
h. Para la mejora de la eficiencia energética en la promoción de viviendas: la solicitud de calificación provisional.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Publicidad de las actuaciones

En la publicidad e información sobre viviendas con protección pública previstas en el presente Decreto por medio de anuncios en la prensa o por cualquier otro medio de difusión o publicidad será necesario que se incluyan los datos previstos en el artículo 34 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
En todos los actos de publicidad e información sobre las Viviendas de Iniciativa Pública Regional, sea cual sea la clase de promoción de las mismas, se hará constar, además de las especificaciones necesarias a las que se refiere el párrafo anterior, la intervención de la Consejería competente en materia de vivienda en la promoción. Asimismo en los convenios de la promoción convenida y en los pliegos de los concursos de la promoción concertada, se establecerá que en los actos de entrega de llaves de las viviendas a las personas adjudicatarias, deberá tener participación la Consejería competente en materia de vivienda mediante el sistema que en dichos documentos se establezca para cada caso.
En los casos de cofinanciación del Ministerio de Vivienda se hará constar su participación, acompañada de la leyenda Gobierno de España en los términos previstos en la Claúsula 6.4.2 del Convenio suscrito entre el Ministerio de la Vivienda y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Vivienda usada

1. Definición. A los efectos del presente Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas, la efectuada a título oneroso de las siguientes viviendas:

a. Viviendas sujetas a regímenes de protección pública adquiridas en segunda o posterior transmisión en las condiciones previstas en el presente Decreto.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a alquiler.

b. Viviendas libres en segundas y posteriores transmisiones adquiridas en las condiciones previstas en el presente Decreto.

c. Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa, adquiridas en las condiciones previstas en el presente Decreto. Se equipara con las anteriores las viviendas libres a las que se refiere la Disposición Transitoria Primera, 2.c del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Superficie. La superficie mínima será de 40 metros. La superficie máxima que ha de tenerse en cuenta para la determinación de su precio y para las medidas de financiación será de 90 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real fuera mayor, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Decreto sobre garajes y trasteros. Lo dispuesto en este número no será de aplicación a las viviendas previstas en la letra a del apartado primero de esta Disposición, cuya superficie estará limitada por la tipología de vivienda a la que se refiera.

3. Ingresos máximos. Las personas adquirentes de estas viviendas tendrán que tener unos ingresos máximos corregidos que no excedan de 6,5 veces el IPREM. Lo dispuesto en este número no será de aplicación a las viviendas previstas en el apartado 1.a de esta Disposición, cuyos ingresos máximos y demás requisitos de acceso serán los previstos por la normativa reguladora de la tipología de vivienda a la que se refiera. En todo caso si la persona adquirente de estas viviendas pretendiera beneficiarse de alguna de las ayudas previstas en el presente Decreto para vivienda usada, no podrá tener unos ingresos superiores a los exigidos para ser beneficiarias de las mismas.

4. Duración del régimen de protección. El plazo de protección de las viviendas usadas previstas en el apartado 1. b y c de esta Disposición será de 15 años a contar desde la fecha del visado del contrato o el de la duración del préstamo convenido si éste fuera superior.

Para las viviendas usadas previstas en el apartado 1.a de esta Disposición, el plazo será el específicamente establecido en el presente Decreto respecto a cada tipología de vivienda salvo que en el momento del visado, el plazo de protección pendiente fuese inferior a 15 años, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior. En los supuestos de segundas y posteriores transmisiones de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, este plazo será el específicamente establecido en el presente Decreto respecto a cada tipología de vivienda, salvo que en el momento del visado el plazo de protección pendiente fuese inferior a 5 años, en cuyo caso el plazo de protección de la vivienda se prolongará 5 años a contar desde la fecha del visado del contrato.

En todos los supuestos de vivienda protegida previstos en el presente Decreto no será posible su descalificación voluntaria.

5. A lo efectos de precios máximo de venta se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2 del presente Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Tratamiento de los datos de las mujeres víctimas de violencia de género y de víctimas de terrorismo

Al objeto de preservar la identidad de las mujeres víctimas de violencia de género y de las víctimas de terrorismo en las actuaciones protegidas en materia de vivienda, desde la Consejería competente en materia de vivienda se desarrollarán, en coordinación con las asociaciones e instituciones que representen a los colectivos indicados, las medidas de gestión necesarias para intentar contribuir a la mencionada preservación, tales como codificaciones especiales u otras de carácter similar, y siempre con el estricto cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas y a las actuaciones protegidas establecidos en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Calificación o declaración de las viviendas con protección pública

Las viviendas reguladas en el presente Decreto serán calificadas o declaradas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con los apartados siguientes:

a. Las viviendas con protección pública reguladas en el artículo 5.a del presente Decreto serán calificadas o declaradas conforme a lo establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, en el presente Decreto y la normativa específica que le sea de aplicación, en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.

b. Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional serán declaradas conforme a lo regulado en el Título II del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

c. Las Viviendas de Promoción Pública serán calificadas en los términos previstos en el artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

d. Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada serán declaradas conforme al Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, al del Decreto 109/2008, de 29 de julio, por el que se aprueba el Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, al presente Decreto, y demás normativa concordante.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida

No se visarán contratos que, cuando incluyan cláusulas de penalización por renuncia a la adquisición por parte de personas adjudicatarias resultantes de procesos públicos de selección, ésta se deba a la denegación de financiación convenida por parte, de al menos, dos entidades de crédito. A tales efectos, las citadas entidades de crédito emitirán el certificado correspondiente que entregarán a la persona solicitante del crédito denegado.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Concepto de Vivienda de Protección Oficial a los efectos del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y concepto de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial a los efectos previstos en la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido

Para la determinación del concepto de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. Protección de los consumidores

Será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en cuanto se refiera a las actuaciones previstas en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Régimen aplicable a las situaciones previas a la entrada en vigor del presente Decreto

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, a las ayudas a la promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción, ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública, actuaciones en materia de rehabilitación, actuaciones en materia de innovación, calidad y ahorro energético en la edificación, actuaciones en materia de suelo y ayudas para el fomento del alquiler, salvo los supuestos de ayudas a la adquisición de viviendas usadas para alquiler y ayudas a las personas propietarias de viviendas libres para alquilar, a las solicitudes presentadas desde el 1 de enero de 2009 hasta el 4 de octubre de 2009.
No obstante si las anteriores ayudas estuvieran financiadas por el Ministerio de Vivienda se aplicará las actualizaciones previstas en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1, del

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector

Hasta el 31 de diciembre de 2009, período prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros:

a. Las promotoras de viviendas libres, que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como Viviendas de Protección Oficial, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa vigente en el momento de obtener la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas como Viviendas de Protección Oficial en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza.

Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

b. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Decreto respecto a ingresos máximos, podrán adquirir Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

c. No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al 24 de diciembre de 2008 y la vivienda cumpla las demás características del apartado 2.c de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

d. Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para alquiler, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 %.

e. El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante

2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para las personas prestatarias subrogadas en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotoras de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Inclusión en el presente Decreto de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido

Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique la Orden del Ministerio de Vivienda a la que se refiere el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán acogerse al presente Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, y previa solicitud de la persona interesada. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados, cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Precios de segundas y posteriores transmisiones

El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública, calificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Imposibilidad de descalificación voluntaria, recalificación de promociones y alquiler de viviendas protegidas en venta ya existentes

Será de aplicación a las viviendas con protección pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, lo previsto en los artículos 20.7, 23 y 24 sobre imposibilidad de descalificación voluntaria, recalificación de promociones y alquiler de viviendas protegidas en venta.

De igual manera será aplicable a las viviendas con protección pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto las excepciones a la imposibilidad de trasmitir inter vivos y la cesión de uso del artículo 20, en las condiciones y con los requisitos previstos en dicho artículo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Conversión en Viviendas de Protección Oficial de las Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Renta Tasada existentes

Las Viviendas de Precio Tasado, cuya calificación provisional se solicitara antes del 1 de septiembre de 2008, podrán convertirse en cualquiera de las categorías de Viviendas de Protección Oficial en venta previstas en el presente Decreto, si así se solicita a instancia de la promotora durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, siempre que cumplan los requisitos previstos en el presente Decreto en lo que se refiere a precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, superficie mínima y niveles máximos de ingresos de las personas adquirentes. En estos supuestos la superficie máxima que ha de tenerse en cuenta para la determinación de su precio y para las medidas de financiación será de un máximo de 90 metros cuadrados, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Decreto sobre garajes y trasteros y con independencia de su superficie real.
Lo dispuesto en el apartado anterior será aplicable a las Viviendas de Renta Tasada que se solicitara su conversión en Viviendas de Protección Oficial en alquiler previstas en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. Viviendas de Protección Oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre

Se limitará a 30 años desde la calificación definitiva el plazo de protección de las Viviendas de Protección Oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, que a la entrada en vigor del presente Decreto estuviera en vigor su plazo de protección. Transcurrido dicho plazo se entenderán caducadas las afecciones al régimen de viviendas protegidas que consten en los Registros públicos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA. Ayudas a la persona inquilina de Viviendas de Promoción Pública

Lo previsto en el artículo 15.5 del presente Decreto sobre rentas de Viviendas de Promoción Pública no será de aplicación a los contratos de alquiler formalizados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, ya que se seguirán beneficiando, en su caso, de las ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
La ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, no serán de aplicación a los contratos de alquiler que se formalizaran con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA. Equiparación de viviendas protegidas conforme a anteriores normativas a las viviendas protegidas previstas en el presente Decreto

A los efectos de segundas y posteriores transmisiones de vivienda protegida, se equiparán a las Viviendas de Protección Oficial de Precio General previstas en el presente Decreto, las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General calificadas o declaradas conforme al Decreto 38/2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Disposiciones derogadas

1. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del presente Decreto:
a. Los Títulos I a VII y Capítulo V del Título VIII del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, sin perjuicio de lo previsto en las Disposiciones Transitorias del presente Decreto.
b. El artículo 16.2 y la Disposición Adicional Sexta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

c. La Orden 25 de abril de 2005 de la Consejería de Relaciones Institucionales, por la que se convocan ayudas para gastos de Notaría y Registro a jóvenes adquirentes de viviendas con protección pública.

2. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 3, con el siguiente contenido:

3. Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada será el que corresponda, en el momento de la venta, a una Vivienda de Iniciativa Público-Privada declarada provisionalmente en la misma ubicación.

Dos. Se modifica el párrafo primero del artículo 5, con la siguiente redacción:

Además de las condiciones generales para la adquisición de vivienda con protección pública establecida en la normativa vigente, las personas adquirentes de Viviendas de Iniciativa Público-Privada no podrán tener unos ingresos máximos corregidos, conforme a la normativa vigente, superiores a 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 6, con el siguiente contenido:

3. Podrá ser de aplicación a la promoción de Viviendas de Protección Oficial el procedimiento de selección de proyectos y la garantía de venta a las personas adjudicatarias previstos en los dos primeros apartados del presente artículo 6 y en el artículo 10 del presente Decreto, en los términos que, en su caso, se determinen por la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, en aquellas ubicaciones donde exista carencia manifiesta de vivienda protegida.

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 12, con la siguiente redacción:

1. Previamente, del total de las viviendas a adjudicar, la Comisión Provincial de Vivienda determinará los cupos de reserva de viviendas a favor de los colectivos con derecho a protección preferente previstos en la normativa vigente.

Todo ello sin perjuicio de la reserva de viviendas previstas en el artículo 15 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha.

De igual manera habrá de establecerse, en su caso, un cupo a favor de mujeres víctimas de violencia de género, en conformidad con el derecho de adquisición preferente previsto en el artículo 13 de la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y de Protección a las Mujeres Maltratadas. En su caso, el porcentaje de viviendas reservadas a mujeres víctimas de violencia de género será, como mínimo, el porcentaje de mujeres víctimas de violencia de género con respecto al total de demandantes de vivienda protegida en esa localidad, según el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 13, con el siguiente contenido:
3. El cumplimiento de los requisitos anteriores y las demás circunstancias alegadas por la persona que solicita la vivienda vendrá referido a la fecha de finalización del plazo de solicitud, sin perjuicio de lo establecido para los visados de contratos en la normativa vigente.

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 14, con la siguiente redacción:
3. La convocatoria se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y se expondrá en los tablones de anuncios de la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, de la Oficina Provincial de Vivienda, del Ayuntamiento del Municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
En la resolución de convocatoria se indicará el tablón de anuncios o medios de comunicación donde se publicarán las sucesivas resoluciones del procedimiento.

Siete. Se modifica el apartado 3 del artículo 19, con el siguiente contenido:
3. La lista definitiva con las unidades familiares admitidas y excluidas se expondrá públicamente en los tablones de anuncios de la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, de la Oficina Provincial de Vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página Web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Ocho. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 21, con la siguiente redacción:
1. Una vez celebrado el sorteo según lo previsto en el artículo anterior, se procederá a la publicación de la Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda aprobando las anteriores listas de las personas adjudicatarias y de reserva en los tablones de anuncios de la Delegación Provincial, de la Oficina Provincial de

Vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
2. Las personas interesadas dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para comunicar su renuncia o aceptación.

Nueve. Se da nueva redacción al artículo 23, con el siguiente contenido:
Artículo 23. Formalización del contrato.
Obtenida la calificación o declaración provisional se deberá formalizar el correspondiente contrato de compraventa o alquiler entre la Entidad u Organismo titular de la promoción y la persona adjudicataria. El contrato deberá contener, además de las referencias a los derechos y obligaciones que resulten del contrato visado, las condiciones de pago recogidas en la resolución de adjudicación, las limitaciones a la facultad de disponer, el derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las causas de resolución del contrato, y demás cláusulas establecidas en la legislación vigente sobre vivienda. De igual forma, se deberán adjuntar los restantes documentos previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y el Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda.

Diez. Se da nueva redacción al artículo 29, con el siguiente contenido:
Artículo 29. Adjudicación de viviendas vacantes.
1. Para la adjudicación de Viviendas de Iniciativa Pública Regional que resulten vacantes, una vez tramitado el procedimiento ordinario y agotada la lista de reserva, se seguirá el siguiente procedimiento especial de adjudicación:
a. La adjudicación se tramitará sin necesidad de solicitud, entre las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha que hayan optado por la localidad donde esté la vacante y por el régimen de uso, en atención al orden de antigüedad de su inscripción en el Registro de Demandantes. En el caso de igualdad de fecha de inscripción se ordenará por fecha de solicitud de inscripción y, en caso de igualdad de esta última, se priorizará a la de mayor edad.
b. Notificada la adjudicación, si no fuera posible adjudicar la vivienda por causas imputables al adjudicatario o adjudicataria, se declarará la pérdida del derecho de adjudicación de vivienda y causará baja en el Registro de Demandantes. No obstante, no se

procederá a la baja en el Registro de Demandantes si no se produce la efectiva ocupación de la vivienda por causas no imputables a la persona adjudicataria.

2. No obstante lo dispuesto en este artículo, cuando por el número de viviendas objeto del procedimiento de adjudicación y por el número de personas participantes en el procedimiento ordinario pudiera considerarse que se ha producido una participación mayoritaria en el proceso de adjudicación, la Dirección General competente en materia de vivienda, a propuesta de la Delegación Provincial, podrá dictar resolución eximiendo de la aplicación del procedimiento especial para la adjudicación de vacantes.

3. Excepcionalmente, si una vez tramitados el procedimiento ordinario y, en su caso, el especial, quedarán viviendas vacantes, la Delegación Provincial podrá autorizar a la promotora la adjudicación directa de estas viviendas a personas no inscritas en le Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, siempre que cumplan con los requisitos previstos en la normativa vigente. Para ello será necesario que en el expediente administrativo conste certificado del Secretario del Ayuntamiento donde se localice la promoción, acreditando que se ha dado la publicidad exigida en los artículos 14, 19 y 21 del presente Decreto.

Once. Se añade un nuevo artículo 29 bis, con el siguiente contenido:

Artículo 29 bis. Adjudicación de Viviendas de Promoción Pública vacantes pertenecientes al parque público regional de vivienda.

Para la adjudicación de vacantes de promoción pública destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha incluidas las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional, se confeccionarán y aprobarán periódicamente, por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes ordenadas por antigüedad en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, cuyos ingresos no superen el 2,5 del IPREM. Se delegará en el Presidente de la Comisión y Delegado Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

a. Las mujeres víctimas de violencia de género, personas dependientes o con movilidad reducida permanente y familias con dependientes a cargo tendrán atención preferente, sin ser necesario límite de ingresos.

b. Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependiente o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. Del mismo modo, no se exigirá este requisito en el caso de que no existan solicitantes suficientes.

De las adjudicaciones así efectuadas, la Delegación Provincial dará cuanta a la Comisión Provincial de Vivienda.
Así mismo, la Comisión Provincial de Vivienda podrá acordar la atención preferente, en casos debidamente fundamentados, mediante informe social sobre necesidades de vivienda e integración social.
Doce. Se da nueva redacción al artículo 31, con el siguiente contenido:
Artículo 31. Promoción concertada.
Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones anteriores, sin perjuicio de que se puedan establecer otros procedimientos en los pliegos que sirvan de base para la selección de la persona adjudicataria de los concursos, que, en todo caso, deberán respetar la obligación de inscripción previa en el Registro Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, así como garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Modificación del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010

Uno. Se suprime el apartado 5 del artículo 80, y el apartado 6 se renumera como apartado 5.

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 84, con el siguiente contenido:
1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en el presente Decreto, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar a través de los procedimientos indicados en las Secciones III y IV de este Capítulo, los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la legislación vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la Región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

Tres. Se da nueva redacción del artículo 85, con el siguiente contenido:
Artículo 85. Obligación y gratuidad de la inscripción.

1. Cualquier familia interesada en acceder a viviendas con protección pública, con independencia de cuál sea su forma de acceso, deberá de inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha con carácter previo y con la antelación mínima indicada en cada caso del presente Título.
2. La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha será gratuita.
3. En el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha existirá tanto un listado de demandantes sobre la base de las divisiones a que se refiere el artículo 88, como un listado de personas adjudicatarias de la forma definida en dicho artículo.
4. En los casos de personas adjudicatarias de una vivienda con protección pública, cuyos datos obrarán en el listado de personas adjudicatarias a que se refiere el apartado anterior, que necesitaran adquirir otra vivienda con protección pública más acorde con sus necesidades derivadas por cambios sociolaborales, tales como incremento del número de miembros de la unidad familiar, cambio de residencia por motivos laborales u otros motivos justificados, no se les exigirá la reinscripción como demandantes para poder optar a las nuevas viviendas. A tal efecto, en el Registro de Demandantes se adoptarán las medidas de gestión necesarias. Y todo ello con independencia de la acreditación del cumplimiento de los requisitos necesarios para poder acceder a las nuevas viviendas.
5. Para las personas adjudicatarias de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, tampoco se les exigirá la reinscripción como demandantes para poder ejercer la opción de compra indicada. A tal efecto, se adoptarán las medidas de gestión que sean necesarias. En el listado de personas adjudicatarias y en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, se hará constar el cambio de régimen del alquiler a la propiedad.

Cuatro. Se da una nueva redacción del artículo 88, con el siguiente contenido:
1. Divisiones del Registro.
El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha será único y se estructurará atendiendo a las localidades, modalidades de acceso, tipología de viviendas demandadas y las circunstancias específicas de las personas solicitantes. Todo ello de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.
Asimismo en el Registro existirá un listado de personas adjudicatarias de las viviendas con las especificaciones necesarias, formado por los datos de las personas demandantes que hubieran resultado adjudicatarias de alguna vivienda con protección pública por cualquiera de los procedimientos previstos legalmente.

El Registro será gestionado por las Oficinas Provinciales de Vivienda bajo la coordinación de la Oficina Regional de Vivienda en la forma prevista en el presente Decreto.

2. Localidades demandadas.

El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha tendrá una primera división en función de las distintas localidades demandadas.

3. Sistemas de acceso a las viviendas.

Se establecerá dentro del Registro una división en función del sistema de acceso demandado, ya sea en propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra.

4. Tipología de vivienda.

A efectos de facilitar el acceso a las personas demandantes de vivienda con protección pública en función de las necesidades de superficie y nivel de ingresos, se practicarán en el Registro las divisiones necesarias en función de cada tipo de vivienda con protección pública.

5. Circunstancias específicas de la persona solicitante.

Dentro del Registro se establecerán también las siguientes divisiones en función de las circunstancias específicas de las personas solicitantes:

a. Jóvenes.
b. Personas con discapacidad.
c. Personas con movilidad reducida permanente.
d. Familias monoparentales.
e. Familias numerosas o con dependientes a su cargo.
f. Mujeres víctimas de violencia de género.
g. Víctimas de terrorismo.
h. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar, suprimir o crear nuevas divisiones de colectivos de atención preferente en conformidad con lo dispuesto en materia de vivienda.

Cinco. Se da nueva redacción del artículo 89, con el siguiente contenido:

Artículo 89. Relación entre las divisiones y solicitudes de inscripción.

Toda solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha deberá indicar los siguientes puntos:

1. Localidades solicitadas. La persona solicitante deberá determinar la localidad o localidades próximas de Castilla-La Mancha donde demanda la vivienda.

2. Sistema de acceso. La persona solicitante deberá consignar el sistema de acceso, y en el supuesto de elegir varios, la preferencia entre ellos.

3. Tipología de la vivienda. Con independencia de la posterior comprobación correspondiente al nivel de ingresos de la persona solicitante, ésta deberá indicar la tipología de vivienda a las que quiere optar.
Si la persona solicitante se encuentra en alguno de los grupos indicados en el artículo anterior, deberá hacerlo constar en su solicitud.

Seis. Se suprime el apartado 5 del artículo 90, y el apartado 6 se renumera como apartado 5.

Siete. Se da nueva redacción del artículo 91, con el siguiente contenido:
Artículo 91. Solicitud de inscripción y documentación.
Las solicitudes de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial, que se facilitará en las propias Oficinas Provinciales de Vivienda y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, junto con la documentación exigida en cada caso. De igual forma las solicitudes se podrán presentar a través de los servicios telemáticos habilitados en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los términos que legalmente se establezca.
Mediante la Orden a que se refiere el artículo siguiente, la Consejería competente en materia de vivienda establecerá la relación de documentos que se exigirán con la solicitud de inscripción.

Ocho. Se da nueva redacción del artículo 94, con el siguiente contenido:
Artículo 94. Duración, baja y prórroga en el Registro.
1. La inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha tendrá una duración de dos años a contar desde la resolución administrativa de inscripción o renovación, o desde la fecha en que actúe el silencio positivo.
2. La persona demandante inscrita estará obligada a renovar cada dos años su inscripción en el Registro. De no producirse la renovación de la inscripción en el plazo señalado en el apartado anterior, el Registro de oficio y sin necesidad de requerimiento alguno procederá a la baja de la persona interesada en la forma prevista en el apartado 7 de este artículo.
3. La baja en el Registro podrá solicitarse en cualquier momento a petición de la persona interesada ante las Oficinas de Vivienda o las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda.
4. Serán causa de baja en el Registro las siguientes:

a. Adjudicación, adquisición o alquiler de una vivienda con protección pública.
b. Aportar datos falsos en la solicitud.
c. No renovar la solicitud dentro del plazo establecido en el apartado segundo.
d. El incumplimiento del deber de actualización de datos.
e. No aportar documentación en el plazo indicado cuando sea requerido por la Administración a estos efectos.
f. Renunciar a la vivienda adjudicada por causas imputables a la misma.
g. No participar de forma reiterada en las convocatorias de adjudicación y ofertas de viviendas con protección pública que coincidan con las localidades, formas de acceso y tipologías elegidas.

5. La adjudicación, adquisición y alquiler de una vivienda con protección pública será causa de baja en el Registro tal y como se establece en el apartado 4.a de este artículo. Una vez producida la baja en este caso, los datos de la persona demandante pasarán al listado de adjudicatarias. No obstante las personas adjudicatarias en régimen de alquiler podrán permanecer, previa solicitud, como demandantes de vivienda en venta.

6. La duración de la baja forzosa en el supuesto indicado en el apartado 4.b será por un período de dos años y afectará a cualquiera de las personas integrantes de la solicitud.

7. La baja será acordada por resolución de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

8. Para facilitar la comunicación con las personas inscritas en el Registro y agilizar los procedimientos de adjudicación se aplicarán, en su caso, las nuevas tecnologías, para lo que se podrá pedir que las mismas faciliten un teléfono móvil de contacto o una dirección de correo electrónico.

Nueve. Se da nueva redacción al artículo 96, con el siguiente contenido:

Artículo 96. Viviendas vacantes.

Para la adquisición de viviendas protegidas no será necesaria la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha en los supuestos en que tramitados los procedimientos de adjudicación de viviendas legalmente previstos por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, quedaran vacantes.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública

Uno. Se da nueva redacción al artículo 9, con el siguiente contenido:

Artículo 9. Calificación o declaración de viviendas con protección pública.

1. Las viviendas reguladas en el presente Decreto serán calificadas o declaradas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con los apartados siguientes:

a. Las Viviendas de Protección Oficial serán calificadas conforme a lo dispuesto en el presente Decreto y en su normativa específica, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido.

b. Las viviendas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico serán declaradas con protección pública conforme a lo establecido en el presente Decreto y en la normativa específica que les sea de aplicación, en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.

c. Las Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas de Iniciativa Pública-Pública serán declaradas como tales, de acuerdo con la regulación establecida en el presente Decreto.

d. Las Viviendas de Promoción Pública serán calificadas como tales, de acuerdo con lo regulado en el Título II del presente Decreto.

2. La calificación o declaración se efectuará por promociones completas o bien por cada edificio o conjunto inmobiliario con zonas comunes, en los que exista continuidad en la edificación, que están acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3. Promociones mixtas. Las promociones de viviendas con protección pública podrán incluir varias clases y tipos de viviendas protegidas, excepto las Viviendas de Iniciativa Público-Privada, siempre que se realizasen en fases distintas y con financiación diferenciada, y que del total de la promoción, al menos, el 80 % de las viviendas sean Viviendas de Protección Oficial. A tal efecto deberá identificarse indubitativamente las diferentes fases tanto en la declaración o calificación como en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad, todo ello con independencia de la reconversión individual de viviendas de precio tasado.

4. Podrán calificarse como Viviendas de Protección Oficial, las incluidas en promociones de viviendas libres y las Viviendas de Precio Tasado, en las condiciones y circunstancias establecidas en la normativa reguladora de los distintos planes de vivienda. A tal efecto la promotora de las mismas deberá presentar la documentación necesaria para la solicitud de la calificación provisional de manera individualizada respecto de las mencionadas viviendas, para que queden indubitativamente identificadas.

5. Las promotoras deberán obtener la calificación o declaración provisional previamente a la venta, adjudicación o alquiler de las viviendas con protección pública incluidas en la

promoción, y la calificación o declaración definitiva tras la terminación de las obras y previamente a la inscripción registral de la declaración de obra nueva terminada.
6. El plazo para iniciar las obras constará en la resolución por la que se conceda la declaración o calificación provisional, y será el establecido en la licencia municipal. La persona interesada deberá acreditar ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el inicio de las obras en el plazo indicado, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las mismas.
7. El órgano competente para resolver, salvo que expresamente se señale otro, será la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda en la provincia donde se localice la actuación protegida.
8. Se acordará caducidad del procedimiento de calificación o declaración, conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incluyendo en la advertencia de caducidad a la promotora el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, la promotora no hubiera acreditado ante dicha Delegación, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.
9. Producida la resolución de caducidad y archivo de actuaciones, además de ser notificada a la promotora, será publicada por anuncio de la Delegación Provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y notificada a las personas interesadas con contrato visado de compraventa o alquiler de vivienda incluida en la promoción, o que hubieran entregado a cuenta o anticipado cantidades, con autorización de la Delegación Provincial.
10. En ningún caso la posibilidad de ampararse a planes de vivienda posteriores a su solicitud supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el artículo 12 del presente Decreto.
11. Las promociones de viviendas con protección pública reguladas en el presente Decreto, ostentarán en lugar visible, y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio, una placa metálica, según modelo oficial aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden.

Dos. Se suprime el guión séptimo del apartado 1 del artículo 22.

Tres. Se suprime el último párrafo del apartado 2 del artículo 23.

Cuatro. Se da nueva redacción al artículo 28, con el siguiente contenido:

Artículo 28. Precio máximo de venta.

1. Para las Viviendas de Protección Oficial y para las que se declaren expresamente protegidas, en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil en primera o en sucesivas transmisiones será el establecido en su normativa específica.

2. El precio de adjudicación o valor de la edificación, sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva en promociones para uso propio de las viviendas con protección pública, no podrá ser superior al precio máximo de venta.

3. En el caso de viviendas con protección pública promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos imputables al coste de la vivienda que efectúe el cooperativista o comunero por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, no podrán ser superiores al precio máximo de venta de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

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

4. En las viviendas con protección pública sólo se permitirán como anejos vinculados un trastero y una plaza de garaje. En caso de existir más número de trasteros y garajes, su precio será el mismo que el de los vinculados. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de la vivienda protegida a que se adquiera un anejo no vinculado.

5. En el caso de Viviendas de Protección Oficial promovidas sobre suelos destinados por el planeamiento municipal a viviendas protegidas, el valor de los terrenos sumado al presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 20 % del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública fijados en la calificación.

En las viviendas promovidas en suelos que formen parte del patrimonio público o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda será del 15 % para la Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y del 20 % en el resto de Viviendas de Protección Oficial.

El porcentaje establecido en los apartados anteriores será del 25 % para el caso de Viviendas de Precio Tasado o Viviendas de Renta Tasada.

Como valor de los terrenos se tomará el que figure en documento público de transmisión, siempre que dicho documento tenga menos de cinco años de antigüedad con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional. En caso de que no exista documento público tan reciente, se tomará el valor considerado a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cinco. Se da nueva redacción al artículo 34, con el siguiente contenido:

Artículo 34. Publicidad.

1. Para la publicidad e información sobre viviendas con protección pública por medio de anuncios en la prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario que el texto incluya los siguientes datos:

a. Número del expediente de calificación o declaración.

b. Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotora.

c. Fecha de calificación o declaración definitiva o, en su caso, fechas de calificación o declaración provisional y de terminación de las obras.

d. Precio final de venta, en su caso, precio máximo de venta y de más gastos que se repercuta a la persona consumidora o usuaria y de los gastos adicionales por servicios accesorios, financiación y otras condiciones de pago similares. De igual forma, deberá determinar las condiciones de pago si se hubiera otorgado calificación o declaración definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación y la de si está autorizado para percibir a cuenta precio.

e. Indicación relativa a que las viviendas habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente de la persona titular.

f. Número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.

g. La dirección donde se podrá obtener mayor información sobre las características esenciales de las viviendas objeto de la promoción.

2 Asimismo, la publicidad de viviendas con protección pública se ajustará a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y demás normativa concordante en materia de consumo.

Seis. Se da nueva redacción al artículo 42, con el siguiente contenido:

Artículo 42. Promoción directa.

La promoción directa de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha puede llevarse a cabo mediante cualquiera de las siguientes formas de actuación:

a. Promoción por la Consejería competente en materia de vivienda. Corresponderá a ésta la gestión completa de la promoción, supervisión y aprobación de los proyectos de construcción o rehabilitación, así como la contratación, vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas. Las viviendas así construidas pasarán a formar parte del patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en conformidad con el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de urbanismo y vivienda, y por tanto los procesos de adjudicación, titulación y financiación le corresponden a aquélla.

b. Promoción por Empresas pertenecientes al Sector Público Regional. La Consejería competente en materia de vivienda podrá encomendar en las formas previstas en Derecho, a empresas adscritas a la Administración regional o Administraciones consorciadas, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de aquélla, asumiendo dichas empresas o entes, la gestión y el riesgo empresarial para el desarrollo de las promociones encomendadas. Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de dichas empresas o entes. La cesión o transmisión de estas viviendas se efectuará a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, a través de los procedimientos de adjudicación de viviendas previstos en la normativa vigente.

Siete. Se da nueva redacción al artículo 43, con el siguiente contenido:

Artículo 43. Promoción convenida.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas con protección pública con cualquier Administración o entidad de carácter público, incluidos patronatos, sociedades y empresas públicas, existentes o constituidas al efecto.

En dichos convenios se establecerán las condiciones de participación en la promoción, aportación de suelo y grado de financiación y ayudas. A tal efecto podrán establecerse ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

Los convenios fijarán también las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como los plazos, costes, financiación y abono, y cuantas

medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración.
La contratación y ejecución de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la entidad u organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

Ocho. Se añada un nuevo artículo 43 bis, con la siguiente redacción:
Artículo 43 bis. Promoción concertada.
La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá colaborar con promotoras privadas, cooperativas y promotoras individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a los mismas de suelo público mediante concursos, así como mediante otras fórmulas previstas en derecho para la construcción de viviendas con protección pública.
Entre estas fórmulas estará la cesión mediante concurso del derecho real de superficie, en los términos previstos en la normativa vigente, sobre terrenos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción, construcción y posterior aprovechamiento mediante cesión en alquiler, de viviendas con protección pública.
Los pliegos de dichos concursos fijarán, entre otras determinaciones, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración, incluidas, en su caso, ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

Nueve. Se da nueva redacción al artículo 44, con el siguiente contenido:
Artículo 44. Viviendas de promoción pública.
1. Tendrán la consideración de Viviendas de Promoción Pública, aquellas viviendas con protección pública que, calificadas como tales, se incluyan en promociones desarrolladas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en cualquiera de las formas previstas en el presente Decreto, por cualquier otra Administración Pública o entidades sin ánimo de lucro.
2. Las viviendas incluidas en promociones calificadas de promoción pública no podrán en ningún caso ser objeto de descalificación y su plazo de protección será permanente.
3. Las Viviendas de Promoción Pública se destinarán, principalmente, a la integración social de los colectivos especialmente vulnerables.

Diez. Se modifica el apartado 2 del artículo 52, con la siguiente redacción:

2. La renta anual de las viviendas que se califiquen como Viviendas de Promoción Pública será del 3 % del precio de referencia, salvo que la normativa de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico determine otra diferente.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá establecer una renta anual inicial inferior a la prevista en el apartado anterior para determinadas promociones, atendiendo a circunstancias específicas que puedan concurrir en las mismas.

Para la determinación de la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública se establece como valor de la vivienda y de sus anejos vinculados el menor de los siguientes importes:

a. El coste que para la construcción de la misma deba desembolsar por todos los conceptos la entidad u organismo titular de la promoción. A estos efectos, en los estudios económicos de valoración y precio de cesión que se elaboren, se considerará que los locales comerciales de la promoción alcanzarán un valor, por metro cuadrado útil, equivalente al 50 % del precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda.

b. El resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 80 % del precio máximo que hubiera alcanzado de haber sido calificada como Vivienda de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la calificación como viviendas de promoción pública.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. Desarrollo y ejecución del presente Decreto

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones normativas sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

En todo caso la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda deberá aprobar, mediante Orden, las normas relativas al procedimiento de concesión, gestión y justificación de las ayudas previstas en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA. Suscripción de convenios

La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir Convenios con otras Administraciones, colegios profesionales, entidades financieras, asociaciones empresariales y profesionales, Universidades, o con cualquier otra entidad pública o privada que sean necesarios para la aplicación del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL SEXTA. Medidas para gestionar y anticipar el abono de ayudas previstas en el presente Decreto

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda a suscribir convenios de colaboración con entidades financieras y demás entidades colaboradoras cuya actividad esté relacionada con las actuaciones recogidas en el presente Decreto para anticipar el abono de las ayudas autonómicas previstas en el mismo.

DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA. Marco normativo

Las viviendas calificadas o declaradas conforme al presente Decreto se regirán por las prescripciones establecidas en el mismo y, en cuanto no se oponga a él, por lo establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública. Supletoriamente se aplicarán las demás normas de Derecho Administrativo.

DISPOSICIÓN FINAL OCTAVA. Período de vigencia y entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.
La vigencia del presente Decreto podrá extenderse con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, en los términos que, en su caso, determinare el futuro Plan Estatal de Vivienda.
Dado en Toledo, el 10 de noviembre de 2009

El Presidente
José María Barreda Fontes

El Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda
Julián Sánchez Pingarrón.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Dado en Toledo, el 25 de mayo de 2010

ANEXO I. Número máximo de actuaciones susceptibles de Ayuda a Cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, durante el período 2009-2012

Programas de actuaciones protegidas	AÑOS Y OBJETIVOS (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	2009	2010	2011	2012
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	14.065	3.115	3.345	3.665	3.940
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	13.605	3.000	3.230	3.550	3.825
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	1.380	250	280	400	450
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	9.225	2.000	2.200	2.400	2.625
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	3.000	750	750	750	750
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	340	85	85	85	85
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	20	5	5	5	5
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	40	10	10	10	10
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	20	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	20	5	5	5	5
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	200	50	50	50	50
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	20	5	5	5	5
1.B.7. Alojamientos	20	5	5	5	5
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	120	30	30	30	30
2. Programa de ayudas a inquilinos	2.300	480	480	640	700
3. Adquisición de vivienda usada	1.105	250	270	285	300
4. Rehabilitación.	13.840	2.860	2.980	3.770	4.230
4.1. Areas de Rehabilitación Integral (ARIS)	1.760	320	340	530	570
4.2. Areas de Renovación Urbana (ARUS)	460	110	110	110	130
4.3. Erradicación del chabolismo	120	30	30	30	30
4.4. Ayudas RENOVE	11.500	2.400	2.500	3.100	3.500
5. Suelo	2.560	480	480	800	800
5.1. Areas Prioritarias	1.600	320	320	480	480
5.2. Areas No Prioritarias	960	160	160	320	320

TOTALES	TOTAL	2009	2010	2011	2012
1. TOTAL VIVIENDAS	31.310	6.705	7.075	8.360	9.170
2. TOTAL SUELO (en n° de viviendas protegidas)	2.560	480	480	800	800
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	33.870	7.185	7.555	9.160	9.970

ANEXO II. Municipios de Castilla-La Mancha por Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior y Áreas Geográficas

A los efectos del presente Decreto, los municipios de Castilla-La Mancha se organizan en los siguientes grupos: Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, Área Geográfica 1 y Área Geográfica 2.

a. Pertenece al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, el municipio de Guadalajara.

b. Pertenecen al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, los siguientes municipios:

De la provincia de Albacete: Albacete.

De la provincia de Ciudad Real: Ciudad Real.

De la provincia de Cuenca: Cuenca.

De la provincia de Guadalajara: Azuqueca de Henares.

De la provincia de Toledo: Illescas, Talavera de la Reina y Toledo.

c. Pertenecen al Área Geográfica 1:

De la Provincia de Albacete: Almansa, Balazote, Caudete, Chinchilla de Monte-Aragón, La Gineta, Hellín, La Roda, Tarazona de la Mancha y Villarrobledo.

De la Provincia de Ciudad Real: Alcázar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Campo, ArgamasiIla de Calatrava, Bolaños de Calatrava, Daimiel, Herencia, Manzanares, Miguelturra, Poblete, Campo de Criptana, Puertollano, Socuéllamos, La Solana, Tomelloso, Valdepeñas, Villanueva de los Infantes y Villarrubia de los Ojos.

De la Provincia de Cuenca: Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente y Tarancón.

De la Provincia de Guadalajara: CogoIludo, Quer, Yebes, Alovera, CabaniIas del Campo, El Casar, Chiloeches, Fontanar, Horche, Humanes, Marchamalo, Sigüenza, Tórtola de Henares, y Villanueva de la Torre.

De la Provincia de Toledo: Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Argés, Bargas, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranque, Casarrubios del Monte,

Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Esquivias, Fuensalida, Lominchar, Madridejos, Magán, Méntrida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ocaña, Olías del Rey, Ontígola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz del Retamar, Seseña, Sonseca, Torrijos, Ugena, Valmojado, las Ventas de Retamosa, Villacañas, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan, Yeles, Yuncler y Yuncos.

d. El resto de los municipios de la Región estarán incluidos dentro del Área Geográfica 2.

ANEXO III. Glosario de términos

1. Actuaciones protegidas.

Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y unidades familiares a las que se destina las actuaciones recogidas en el presente Decreto, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo.

2. Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

a. Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.

b. Las personas adjudicatarias miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

c. Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.

d. Las promotoras individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

3. Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en alquiler durante un determinado período, que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

4. Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Son aquellas zonas así declaradas en las que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en el marco del

presente Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

5. Áreas geográficas.
Son zonas que engloban varios municipios de la Región a los efectos de promoción, financiación, construcción, cesión de viviendas y precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas con protección pública.

6. Calificación o declaración de una actuación como protegida.
Es el acto administrativo emanado por el órgano competente de la Consejería competente en materia de vivienda, en virtud del cual se declara la protección de las actuaciones reguladas en el presente Decreto. La calificación puede ser provisional o definitiva.

7. Familias numerosas.
Son las familias así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de Medidas en Materia de Seguridad Social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos o hijas, cuando haya fallecido el otro progenitor.

8. Financiación de actuaciones protegidas.
Son las medidas y los recursos financieros o de otro tipo que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Administración General del Estado destinan al cumplimiento del objeto del presente Decreto.
En todo caso estas ayudas son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a las personas destinatarias de aquéllas.
Dentro de estas ayudas se puede distinguir:
a. Préstamos convenidos y cualificados: Son aquellos concedidos a adquirentes y promotoras de vivienda protegida por las entidades de crédito públicas o privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda o la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las referidas entidades.
b. Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado o a los de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que pueden ser:
1. Subsidiación de los préstamos convenidos.
2. Subvenciones.

3. Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad y demás actuaciones previstas en la normativa vigente.

9. Grandes dependientes.
Son las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

10. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

11. Ingresos familiares.
Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser persona beneficiaria de las viviendas y ayudas del presente Decreto y para determinar su cuantía.
Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

12. Personas inquilinas.
A los efectos del presente Decreto, son inquilinas, las personas que formalicen un contrato de alquiler de vivienda cuyo destino primordial, sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda en los términos establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

13. Personas con discapacidad.
Se entiende por personas con discapacidad, las comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

14. Precio máximo de referencia.

Es la cuantía máxima en euros por metro cuadrado de superficie útil que, con carácter teórico, se establece para las viviendas protegidas destinadas a alquiler, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en alquiler, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la expresión precio máximo total de referencia se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

15. Precio máximo de venta, adjudicación y renta de las viviendas con protección pública.

Es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que, con carácter máximo, puede aplicarse en cada área geográfica de Castilla-La Mancha para la venta, adjudicación o renta de las distintas tipologías de viviendas objeto de las actuaciones protegidas, sin perjuicio de lo establecido para la venta de viviendas en alquiler una vez dejen de estar en alquiler y durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

16. Préstamos convenidos.

Son los préstamos concedidos por las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotoras de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

17. Promotoras

Son promotoras las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones del presente Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, las promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como las promotoras de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en las ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotora al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

18. Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.
Instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda de aplicación, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la Región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.
Será obligatoria la inscripción de las personas demandantes de viviendas acogidas al presente Decreto, ya sea en propiedad o en alquiler, sin perjuicio de las excepciones y especialidades previstas en la normativa reguladora del mismo.

19. Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.
Registro gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda y las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, a través de las Oficinas de Vivienda de Castilla-La Mancha, donde se inscribirán las distintas viviendas protegidas construidas conforme al presente Decreto en las condiciones y con los requisitos previstos en la normativa vigente.

20. Unidad familiar.
Se considera unidad familiar la que resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.
Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y los hijos o hijas.

21. Viviendas con protección pública.
Son viviendas con protección pública las así calificadas o declaradas por las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda y que cumplan las condiciones previstas en la normativa vigente.
Las viviendas con protección pública podrán destinarse a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra, y han de constituir la residencia habitual y permanente de sus ocupantes, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa vigente.

22. Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Son Viviendas de Iniciativa Pública Regional aquéllas en cuya financiación, promoción o construcción intervenga la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y que se desarrollen, a iniciativa de ésta, mediante promoción directa, convenida o concertada, según lo establecido en el presente Decreto.

DECRETO 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009

La Comunidad de Castilla y León tiene competencia exclusiva en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 70.1 6º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, de acuerdo con la reforma efectuada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En virtud de tales competencias, mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de 17 de enero de 2002, se aprobó el **Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009,** que fue desarrollado por el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

El citado Decreto 52/2002, de 27 de marzo (*) fue objeto de varias modificaciones, destacando especialmente la realizada por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre (*), como consecuencia de la aprobación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

La modificación que ahora se realiza está motivada, no sólo por la necesaria adaptación al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, sino también por razón de la experiencia adquirida desde la reforma llevada a cabo por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre. Asimismo resulta preciso recoger las novedades que resultan del Decreto 55/2008, de 24 de julio (*), por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León y la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.

Por ello, se incorporan nuevos colectivos de especial protección, como son las familias con parto múltiple o adopción simultánea y los emigrantes retornados y se establecen nuevos factores de corrección de ingresos; asimismo se actualizan conceptos como el de núcleo rural y se regula la forma en que se determinan los ámbitos municipales de Castilla y León y los precios de venta y de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas.
Se modifican algunos aspectos de las viviendas de protección pública de nueva construcción de gestión pública así como de las viviendas protegidas destinadas al arrendamiento.

Además, cabe destacar las modificaciones que afectan a los alojamientos protegidos que podrán promoverse sobre suelos que, conforme a la normativa urbanística, estén reservados a equipamientos compatibles con dicho uso; también se regulan las características de los mismos en relación con su superficie, vinculación de plazas de garaje, precios máximos de renta así como supuestos en los que los ocupantes de estos alojamientos pueden ser titulares de otra vivienda y tiempo de permanencia en estos alojamientos. Se da una nueva redacción al Título III, para regular las áreas de renovación urbana así como las actuaciones para la erradicación del chabolismo; con ello se actualizan los requisitos y condiciones que deben reunir estas actuaciones a fin de adaptarlo a las previsiones del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Por lo que respecta a los órganos contemplados en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, se ajustan las competencias de las Comisiones Territoriales de Vivienda en la selección de adquirentes y arrendatarios de las viviendas protegidas en Castilla y León, como consecuencia de la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León. Por otra parte, se da entrada en la composición del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo a nuevos miembros como consecuencia de la nueva estructura orgánica de la Consejería de Fomento.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 24 de septiembre de 2009,

(*) Refundido

Decreto 52/2002, de 27 de marzo

Decreto 64/2006, de 14 de septiembre.

Decreto 55/2008, de 24 de julio

Corrección errores Decreto 64 09

DISPONE

TÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones contempladas en el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, aprobado mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de 17 de enero de 2002.

Asimismo tiene por objeto establecer las normas necesarias para la aplicación en la Comunidad de Castilla y León de las medidas de financiación del Plan estatal de vivienda y suelo vigente.

Para ello, se definen las actuaciones en materia de vivienda, fomento de la vivienda en alquiler, rehabilitación y suelo, y se determina su sistema de financiación, gestión y procedimiento de tramitación.

2. Se regulan las Comisiones Territoriales de Vivienda, el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, el Registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas protegidas adaptadas y el Registro de viviendas adaptadas reservadas y disponibles en actuaciones de vivienda protegida.

Este apartado 2 ha sido redactado por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre.

3. Se regulan, además, otros órganos encargados de velar por el seguimiento y ejecución del Plan Director de Vivienda y Suelo, de las actuaciones contempladas en el presente Decreto, así como otras actuaciones encaminadas a la misma finalidad.

Artículo 2. Modalidades de actuación protegida

1. El presente Decreto regula las siguientes modalidades de actuaciones protegidas:

A) **Actuaciones protegidas en materia de vivienda**:

I. Promoción para venta o uso propio

1º. Viviendas de protección pública de nueva construcción, o procedentes de rehabilitación, de gestión privada.
2º. Viviendas de protección pública de nueva construcción de gestión pública.

II. Adquisición protegida de viviendas

III. Actuaciones protegidas para el alquiler

1º. Viviendas de protección pública de nueva construcción, o procedentes de rehabilitación, de gestión privada.

2º. Viviendas de protección pública de nueva construcción de gestión pública.

3º. Ayudas para favorecer el arrendamiento.

IV. Ayudas a grupos sociales singulares

- Jóvenes que acceden a su primera vivienda.
- Familias numerosas.
- Familias monoparentales con hijos menores, o mayores de edad en situación de dependencia.
- Personas con discapacidad y familias que tengan a cargo personas con discapacidad.
- Familias con personas a cargo mayores de 65 años o que el solicitante tenga dicha edad.
- Familias con parto múltiple o adopción simultanea.
- Víctimas de la violencia de género. Víctimas del terrorismo.
- Emigrantes retornados.
- Otros colectivos que, no estando incluidos entre los anteriores, se contemplen en el plan estatal de vivienda correspondiente.

B) Actuaciones protegidas en materia de rehabilitación y renovación urbana:
Rehabilitación de edificios.

Rehabilitación de viviendas. Rehabilitación de vivienda rural.
Áreas de rehabilitación integral.
Áreas de renovación urbana.
Actuaciones para la erradicación del chabolismo.

C) Actuaciones protegidas en materia de suelo:

Adquisición y urbanización protegida de suelo y otras actuaciones de urbanización.
Adjudicación de parcelas de la Comunidad de Castilla y León con destino a la promoción de viviendas de protección pública

Artículo 3. Viviendas de Protección Pública

1. Las viviendas de protección pública son aquellas viviendas destinadas a la residencia habitual y permanente de los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio, o arrendatarios, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), obtengan o no financiación cualificada, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, o 120 para familias numerosas o con dependientes a su cargo así como para personas con discapacidad, y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en los supuestos establecidos en este Decreto.

Por Orden del Consejero competente en materia de vivienda se establecerán los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler así como los porcentajes de renta.

2. Tendrán la consideración de Viviendas de protección pública:
- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- Viviendas de Precio General.
- Vivienda Joven de la Comunidad de Castilla y León.
- Viviendas Protegidas para Arrendamiento.
- Alojamientos Protegidos para Jóvenes.

3. Las viviendas de protección pública se regirán por lo establecido en el presente Decreto y por la normativa específica reguladora de cada una de las modalidades de viviendas que pudiera existir al respecto. En cuanto a la financiación se regirán por lo establecido en el plan estatal de vivienda que en cada caso sea de aplicación y por las normas autonómicas

que en esta materia se dictaren. En lo no previsto en las disposiciones anteriores, les será de aplicación el régimen de viviendas de protección oficial regulado en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y en sus normas de desarrollo.

4. A los solos efectos de la enajenación de suelo que la legislación urbanística establezca como obligatoria para la construcción de viviendas de protección pública, el valor del suelo integrará el valor de los terrenos y el presupuesto de las obras de urbanización.

Dicho valor no podrá exceder de la suma de los dos siguientes factores:

a) Un porcentaje sobre el precio máximo de venta de las viviendas y anejos, que se establecen a continuación:

El 15 por 100 para el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.

El 20 por 100 para el caso de las viviendas de precio o régimen general. El 25 por 100 para el caso de las viviendas de precio o régimen concertado.

b) El valor de repercusión del suelo calculado sobre el precio de venta de mercado de las edificaciones que no estén sometidas a precio máximo de venta.

Las limitaciones del valor del suelo establecido anteriormente no serán de aplicación a las viviendas libres de nueva construcción a las que se refiere el apartado 2 del presente artículo así como aquellas otras actuaciones que, excepcionalmente, se excluyan por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, como consecuencia de la situación económica o del mercado inmobiliario de carácter coyuntural

Artículo 4. Formas de financiación cualificada

La financiación cualificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo regulada en este Decreto podrá adoptar las siguientes modalidades:

A) Préstamos cualificados, concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos por la Administración General del Estado o la Administración de la Comunidad de Castilla y León con las mismas. Las características de

los préstamos serán las que se determinan en la normativa estatal o las que se especifican en este Decreto y normativa de desarrollo, respectivamente.

B) Ayudas económicas directas:

a) Subsidiación de los préstamos cualificados. La subsidiación consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, de una cuantía en función del préstamo cualificado, en los términos y condiciones establecidos en el plan estatal de vivienda y suelo vigente.

b) Subvenciones a fondo perdido con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, en las condiciones que se determinen en la normativa estatal.

c) Ayudas otorgadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, con cargo a sus Presupuestos, pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, o en cualquier otra forma que se determinen.

d) Subsidiación por parte de la Administración de la Comunidad de Castilla y León del tipo de interés de los préstamos cualificados.

C) Financiación especial para el caso de viviendas de promoción directa, consistente en la adjudicación de las viviendas a precios por debajo de su coste, el otorgamiento al adjudicatario, en su caso, de un aplazamiento en el pago del precio de las mismas, así como el otorgamiento de una subvención personal y especial en los términos fijados en el plan estatal de vivienda y suelo vigente.

Artículo 5. Ámbitos municipales

A los efectos del presente Decreto, el territorio de la Comunidad de Castilla y León se divide en cinco ámbitos municipales a que se refiere el artículo 8. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se establecerá la distribución de los municipios de Castilla y León a los efectos previstos en el presente Decreto, teniendo en cuenta las previsiones del correspondiente plan estatal de vivienda.

Artículo 6. Concepto de núcleo rural

1. A los efectos del presente Decreto, se consideran núcleo rural todos los municipios de la Comunidad de Castilla y León, a excepción de los siguientes:

- Los municipios que excedan de 10.000 habitantes.
- Los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia.

No obstante, excepcionalmente, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá declararse la condición de núcleo rural, los municipios exceptuados conforme al párrafo anterior, así como otras entidades locales menores, cuando social y económicamente tengan un carácter eminentemente rural.

2. No podrán ser objeto de la financiación que contempla este Decreto las actuaciones llevadas a cabo en contravención de la normativa urbanística que resulte de aplicación.

Artículo 7. Precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler

1. Los precios máximos de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública así como el precio máximo de referencia para el alquiler de las vivienda de protección pública y alojamientos protegidos a que se refiere el presente Decreto, serán en cada ámbito territorial el resultado de multiplicar el precio o módulo básico a nivel nacional por los coeficientes que se determinen por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

2. Cuando la promoción incluya garajes, trasteros y, en el caso de Vivienda Rural Protegida, anejos rurales, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

3. A efectos de determinación del precio máximo total de venta o adjudicación, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 25 metros cuadrados de superficie útil para el

conjunto de los anejos rurales para viviendas de precio general y de régimen especial situadas en núcleos rurales, con independencia de que su superficie real sea superior.

4. Cuando se enajene suelo público, la Administración Pública podrá aplicar un coeficiente reductor a los anteriores precios máximos, que será de obligado cumplimiento para los promotores adquirentes del suelo.

5. Cuando el promotor sea la Comunidad Autónoma o una empresa pública de la misma, o se traten de promociones incentivadas por la Comunidad Autónoma sobre suelo autonómico o municipal, la Administración Pública podrá aplicar un coeficiente reductor a los anteriores precios máximos.

6. Igualmente cuando se enajene suelo público, la Administración Pública podrá aplicar un coeficiente reductor en los anteriores precios máximos, que será de obligado cumplimiento para los promotores adquirentes de suelo.

7. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública destinadas al arrendamiento así como el de las viviendas de protección pública de nueva construcción en segunda y posterior transmisión, y el de sus anejos, será el establecido conforme a la normativa al amparo de la cual fueron calificadas.

8. Las viviendas protegidas en arrendamiento a 10 años, a las que se refiere el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra. El inquilino que ejecute la opción de compra adquirirá la vivienda a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional y se deducirá de al menos el 30% de la suma de las rentas pagadas por el mismo.

9. Este sistema de precios máximos de venta previsto en los dos apartados anteriores será de aplicación mientras dure el régimen de protección de la vivienda.

10. A los efectos de este Decreto se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, en los términos y condiciones establecidos en el plan estatal de vivienda y suelo vigente.

11. Cuando se trate de promociones en las que coexistan viviendas acogidas a algún régimen de protección junto con otras que no estuvieran, y existieran garajes y/o trasteros, será obligatoria la vinculación de una plaza de garaje y un trastero a cada vivienda de protección pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 de este Decreto. Los anejos restantes, si los hubiere, no estarán sometidos a precio máximo

Artículo 8. Ingresos familiares corregidos

1. La forma de determinar los ingresos familiares y sus coeficientes correctores en las actuaciones contempladas en el presente Decreto será la establecida en el plan estatal de vivienda vigente.

2. Los coeficientes correctores de los ingresos familiares, en función del número de miembros de la unidad familiar y del ámbito municipal donde se ubique la vivienda, serán los siguientes:

N.º de miembros de la unidad familiar	COEFICIENTE CORRECTOR				
	Ámbito Municipal				
	1B	1C	2	3	4
1 ó 2	0.76	0.80	0.86	0.92	0.98
3	0.74	0.76	0.80	0.84	0.94
4	0.72	0.74	0.78	0.80	0.88
5 ó más	0.70	0.72	0.76	0.78	0.82

El coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido, en los siguientes casos:

- Cuando algún miembro de la unidad familiar sea una persona afectada por alguna discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Cuando se trate de una familia monoparental.
- Cuando se trate de una familia numerosa.
- Cuando se trate de una familia de parto múltiple o adopción simultánea.

- Cuando se trate de víctimas de violencia de género o terrorismo.

Dichos tramos serán acumulables cuando concurra más de una circunstancia diferente.

3. Para proceder al cálculo de los ingresos mínimos familiares se tendrá en cuenta la base imponible general y la base imponible del ahorro, previstas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin aplicar ninguna de la reducciones por obtención de rendimientos de trabajo que pudieran corresponder, ni los coeficientes correctores establecidos en el apartado segundo de este artículo. Asimismo, podrán tenerse en cuenta siempre que sean debidamente acreditadas por el interesado, el importe de las rentas efectivamente percibidas que se hallen exentas de tributación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre el impuesto citado, o los ingresos del siguiente ejercicio fiscal cuando aquellos no fueran suficientes.

4. Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo por todos los miembros de la unidad familiar o arrendataria, computándose los ingresos de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente, adjudicatario o arrendatario en la solicitud de ayudas económicas. En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y aun cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos y el resto de requisitos exigibles por la normativa, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

5. La solicitud de financiación cualificada, en cualquiera de sus modalidades, implicará la autorización para que la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Castilla y León pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas.

6. Los coeficientes correctores señalados en el apartado primero de este artículo podrán ser modificados por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 9. Promotores

1. Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, o las personas

jurídicas, públicas o privadas, salvo lo que se especifique expresamente para cada tipo de actuación.

2. Las cooperativas de viviendas, y las sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de Viviendas de Protección Pública y operaciones relacionadas con dichos fines sociales, habrán de proceder a su inscripción en el registro de entidades de la Consejería de Fomento como requisito previo para iniciar los expedientes que se tramiten para el otorgamiento de las calificaciones y ayudas correspondientes.

3. En el caso de viviendas de protección pública promovidas por cooperativas de viviendas, el acceso a la financiación, entendida como tal la formalización del préstamo, está condicionada a la correspondiente autorización administrativa para dicha formalización.

Artículo 10. Calificación de Viviendas de Protección Pública

1. La calificación de las Viviendas de Protección Pública, tanto provisional como definitiva, será otorgada mediante Resolución del Jefe del Departamento Territorial de Fomento en cada Provincia.

Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:
- Consignación de las normas que determinan el régimen de financiación de las actuaciones objeto de calificación.
- Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el artículo 3.º del presente Decreto.
- Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.
- Régimen de acceso y uso de las viviendas.
- Precio máximo de venta y/o renta.
- Plazo de duración del régimen de protección.
- Financiación cualificada correspondiente en cada caso, condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria.
- Expresión de que la financiación cualificada estará sometida, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

- Cumplimiento de la oferta realizada en el caso de que el solar provenga de un concurso de enajenación de suelo, o de una convocatoria de Viviendas Concertadas.

2. La calificación provisional de las viviendas de protección pública se solicitará por el promotor de las mismas para edificaciones que comprendan edificios completos y se acojan a cualquiera de los tipos a los que se refiere el apartado segundo del artículo 3. Si en el mismo edificio coexistiesen viviendas acogidas a distintos tipos de protección, en el proyecto que se acompañe a la solicitud de calificación provisional se identificarán de forma clara y precisa para cada una de las viviendas.

3. Para aquellas edificaciones en las que se promovieran viviendas acogidas a algún régimen de protección pública junto con otras que no lo estuvieran, en el proyecto que se acompañe a la solicitud de calificación provisional se identificarán de forma clara y precisa las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados.

4. En los casos de promoción para uso propio, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple las condiciones exigidas en el presente Decreto para el acceso a cada tipo de Vivienda de Protección Pública.

5. La falta de resolución expresa respecto de las solicitudes de calificación de viviendas protegidas tendrá efectos estimatorios, transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas cuando se trate de la calificación provisional, y efectos desestimatorios, transcurridos tres meses cuando se refieran a la calificación definitiva.

6. Los precios máximos de las viviendas de protección pública de nueva construcción que figuren en la calificación provisional no podrán modificarse sino en los términos previstos en la normativa al amparo de la cual se calificaron.

7. Las promociones completas de viviendas que hubieran sido calificadas provisionalmente para venta podrán ser recalificadas para alquiler y las que hubiesen sido calificadas para alquiler podrán ser recalificadas para venta, en los términos previstos en la normativa al amparo de la cual se calificaron.

8. Si la vivienda no se vendiera o arrendara en el plazo de un año desde la calificación definitiva el precio fijado en ésta podrá actualizarse mediante la aplicación de la variación

porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, desde la fecha de la calificación definitiva hasta la fecha de formalización del contrato privado de compraventa.

Artículo 11. Calificación de actuación protegida de rehabilitación

1. La calificación de una actuación protegida en materia de rehabilitación, tanto provisional como definitiva, será otorgada mediante Resolución del Jefe del Departamento Territorial de Fomento en cada Provincia.

2. Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar, al menos, los siguientes extremos:

- Identificación de los promotores (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Tipo de actuación, según la clasificación establecida en el plan estatal de vivienda y suelo, y características de la misma.
- Cumplimiento de las condiciones objetivas de la actuación para su calificación.
- Cumplimiento de las condiciones subjetivas de los solicitantes para acceder, en su caso, a la financiación cualificada.
- Presupuesto protegido.
- Financiación cualificada correspondiente en cada caso, condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria.
- Expresión de que la financiación cualificada estará sometida, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto
y su normativa de desarrollo.

Art. 12. Calificación de actuación protegida de suelo

1. La calificación de una actuación protegida en materia de suelo, tanto provisional como definitiva, será otorgada por el titular de la Dirección General competente en materia de vivienda. Esta competencia podrá ser objeto de delegación.

2. Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar, al menos, los siguientes extremos:

- Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Condicionantes urbanísticos de planeamiento y gestión.

- Número de viviendas programadas, especificando el porcentaje correspondiente a Viviendas de Protección Pública y su tipo.
- Plazos de desarrollo de las obras de urbanización y edificación.
- Presupuesto de la actuación.
- Financiación cualificada de las actuaciones objeto de calificación correspondiente en cada caso, condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria.
- Expresión de que la financiación cualificada estará sometida, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Artículo 13. Visado de contratos

1. Los contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación así como los proyectos de donaciones de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, deberán presentarse para su visado en el Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, de la provincia donde se ubique la vivienda, en el plazo máximo de un mes desde su formalización, recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas y en el supuesto de que se trate de una segunda o posterior transmisión en el adquirente.

Asimismo se presentarán para su visado, en el plazo señalado, los contratos de arrendamiento, con o sin opción de compra, de las viviendas protegidas y sus anejos vinculados, recayendo esta obligación en el arrendador de la vivienda.

En el caso de adquisición protegida de otras viviendas existentes, el visado deberá ser solicitado por el adquirente en el plazo máximo de cuatro meses desde la celebración del contrato.

Los transmitentes, adquirentes y arrendadores de viviendas deberán presentar, además del contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación o contrato de arrendamiento o donación, la documentación acreditativa de que el adquirente, adjudicatario, arrendatario o donatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.

En los casos de la enajenación de viviendas de protección pública destinadas a arrendamiento prevista en el plan estatal de vivienda, el visado se sustituirá por la

autorización del Departamento Territorial competente en materia de vivienda. Cuando el adquirente de la vivienda sea titular de parte sobre la misma así como en los casos de transmisiones de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública, el visado se limitará a comprobar exclusivamente el precio máximo de venta.

2. Para el visado deberá comprobarse, además de la inclusión de las cláusulas obligatorias establecidas en la normativa vigente y la inscripción del adquirente, adjudicatario o arrendatario en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, los siguientes extremos:

a) Identificación del expediente, tipo de actuación protegida objeto de visado y ubicación.

b) Identificación del/los solicitante/s e ingresos corregidos en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada a sus circunstancias personales y familiares. En ningún caso se podrán poseer simultáneamente más de una vivienda de protección pública.

d) No ser titular de una vivienda libre, a excepción del cónyuge al que no se le adjudica la vivienda en caso de separación o divorcio, cuando el valor de la misma o del derecho del interesado sobre ella determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda que se pretende adquirir o del 60% en los siguientes supuestos:

Cuando se trate de familias numerosas y necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

Otros casos que establezca el correspondiente plan estatal de vivienda.

e) Fecha del contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación, arrendamiento o donación.

f) Fecha de construcción del inmueble (inicio y terminación previsible, en su caso).

g) Superficie útil de la vivienda, garaje y otros anejos con expresión de su vinculación a la vivienda, en su caso.

h) Precio de venta o renta por metro cuadrado útil de la vivienda, garaje y otros anejos.

i) Ámbito municipal en el que se ubica la vivienda.

j) Precio máximo de venta o renta de la vivienda, garaje y otros anejos.

k) Fecha de calificación provisional y definitiva en su caso, número de expedientes de calificación y régimen de uso, en su caso.

l) Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer que sean de aplicación a las viviendas de protección pública.

m) Derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 16 de este Decreto.

3. La obligación previa del visado establecida en el apartado primero de este artículo, se extenderá a todo el período que abarque el régimen de protección de la vivienda y sus anejos, mientras el precio de venta o renta esté sometido a un precio máximo.

4. Una vez acreditado que el contrato y el adquirente, adjudicatario o arrendatario cumple con lo dispuesto en el apartado segundo de este artículo, se procederá a la diligencia del visado por el Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de diez días hábiles desde la presentación de los contratos.
Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya procedido al visado de los contratos, se podrá entender otorgado por silencio administrativo.

5. Los Notarios no podrán autorizar ni los Registradores de la Propiedad inscribir ninguna escritura pública en la que se formalice la primera o posterior transmisión ínter vivos de una vivienda de protección pública, sin que previamente se acredite la obtención preceptiva del visado de los contratos, conforme a los dispuesto en el apartado primero de este artículo.

6. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior en el Convenio que se formalice entre la Consejería competente en materia de vivienda, los Colegios Notariales de Castilla y León y el Decanato Territorial de Castilla y León de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, se instrumentará el procedimiento, las características y los detalles técnicos de la colaboración mutua, para facilitar el ejercicio de los derechos y deberes que este Decreto atribuye a la Administración pública.

7. El plazo para la presentación de la solicitud de ayudas financieras por los adquirentes de viviendas de protección pública será el mismo que el establecido para la solicitud de visado.

8. No se podrá acceder a una vivienda de protección pública o protegida cuando se hayan obtenido resolución de reconocimiento del derecho a ayudas financieras o se haya formalizado el préstamo al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda para el mismo tipo de actuación en los 10 años anteriores a la solicitud actual, con las siguientes excepciones:

a) Familias que necesiten adquirir una vivienda de mayores dimensiones de acuerdo con su composición familiar.

b) Personas mayores de 65 años, personas con discapacidad o unidades familiares en las que alguno de sus miembros esté afectado por una discapacidad, y necesiten adquirir una vivienda adaptada a sus necesidades de movilidad reducida.

c) Cuando el adquirente sea una persona divorciada o separada y no se le haya adjudicado la vivienda.

d) Víctimas de violencia de género y terrorismo. En todo caso, para la obtención de nueva financiación, será necesario la cancelación del préstamo anteriormente obtenido y el reintegro de las ayudas financieras percibidas

Artículo 14. Descalificación

1. Las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, que se acojan o no a las medidas de financiación establecidas en el plan estatal de vivienda y suelo vigente no podrán ser objeto de descalificación voluntaria mientras dure el régimen de protección.

2. Las viviendas jóvenes destinadas para venta reguladas en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, no podrán ser objeto de descalificación a petición de los propietarios durante su período de protección, que es de 15 años contados desde la calificación definitiva de las mismas.
Asimismo, las viviendas jóvenes de nueva construcción para alquiler con o sin opción de compra, reguladas en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, no podrán ser objeto de descalificación a petición de los propietarios durante su período de protección, que es de 10 años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

3. La falta de resolución expresa respecto de las solicitudes de descalificación de viviendas de protección pública tendrá efectos desestimatorios transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas.

Artículo 15. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, que hayan recibido ayudas autonómicas, establecidas en la normativa autonómica vigente, no podrán transmitir ínter vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas de protección pública, durante el plazo de diez años contados desde la fecha de formalización del préstamo cualificado. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por motivos justificados, mediante autorización del Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, donde se hará constar expresamente el precio máximo de venta.
En el supuesto de transmisión dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, se requerirá la previa cancelación del préstamo cualificado y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

2. Las viviendas acogidas a las medidas de financiación establecidas en el plan estatal de vivienda y suelo vigente se sujetarán a las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer previstas en el citado plan, requiriéndose en consecuencia el cumplimiento de los requisitos y condiciones que al efecto se establecen en la normativa señalada.

3. No obstante, cuando se trate de constituir una segunda o ulterior hipoteca sobre una vivienda que haya sido objeto anteriormente de financiación cualificada, para que pueda ser admitida la inscripción en el Registro de la propiedad, deberá establecerse en la nueva escritura de préstamo hipotecario, las mismas prohibiciones y limitaciones recogidas en la

escritura de compraventa y de préstamo cualificado inicial, limitándose la posibilidad de ejecución de la segunda o ulterior hipoteca al momento en que desaparezca la prohibición de disponer.

4. Las viviendas de promoción directa, no podrán transmitirse ínter vivos durante el plazo de diez años desde la fecha de formalización de la adquisición. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por motivos justificados, mediante autorización del Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, donde se hará constar expresamente el precio máximo de venta.

El adquirente en segunda o posterior transmisión de las viviendas de promoción directa o de las viviendas concertadas sólo podrá acceder a ellas si reúne los requisitos y condiciones que, en la fecha de la compraventa, sean exigidos por la normativa vigente para el acceso a este tipo de viviendas.

A tales efectos se requerirá la previa autorización del Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, donde se hará constar expresamente el precio máximo de venta. En caso de viviendas de promoción directa y viviendas concertadas, el adquirente autorizado deberá subrogarse en las cantidades expresadas pendientes de pago.
Los titulares de viviendas de promoción directa y viviendas concertadas no podrán cederlas en arrendamiento, salvo que se trate de Administraciones Públicas, Empresas Públicas o Entidades Privadas expresamente autorizadas para ello por la Administración de Castilla y León.

5. La Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, en las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

6. La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados anteriores se harán constar expresamente en la escritura de compraventa o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio y, en su caso, en la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. En todo caso, dichas prohibiciones y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Artículo 16. Derechos de tanteo y retracto

1. En los casos en los que el presente Decreto establezca los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Castilla y León, Administraciones de carácter territorial establecidas por la propia Comunidad u otras entidades públicas designadas por ésta, y agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas, a las que la misma ceda dichos derechos, se ejercerán de la siguiente forma:

a) El derecho de tanteo tendrá vigencia mientras dure el régimen de protección y se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor al titular del derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) El derecho de retracto, tendrá vigencia mientras dure el régimen de protección y se podrá ejercitar con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la normativa vigente.

2. Los derechos de tanteo y retracto figurarán expresamente en las escrituras de compraventa de las parcelas, en el caso de enajenación de las mismas, y en cualquier caso en las de compraventa de las viviendas, en las de división horizontal, y en posteriores escrituras.

3. Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto las transmisiones que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos, siempre que el adquirente reúna los requisitos para acceder a las viviendas de protección pública:

a) Cuando la transmisión o donación tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de quien ya fuese cotitular de ésta. Se entenderán comprendidos en este último supuesto entre otras, las particiones de herencia, extinciones del condominio, separaciones judiciales, divorcios y nulidades matrimoniales, cuando uno de los cotitulares adquiera la totalidad de la vivienda abonando en metálico la parte de los demás condueños.

4. Los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente artículo podrán ser ejercicios por las entidades locales cuando la vivienda de protección pública que se pretenda enajenar proceda de sus patrimonios públicos de suelo así como ejercitarse a favor de adquirentes que cumplan los requisitos para acceder a ella.

5. No estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto los anejos no vinculados a las viviendas de protección pública.

TÍTULO II. Actuaciones en materia de vivienda

CAPÍTULO I. Promoción para venta o uso propio

Sección 1ª. Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión privada

Artículo 17. Viviendas de protección oficial de régimen especial

1. Las viviendas de protección oficial de régimen especial son aquellas viviendas de protección pública, promovidas para venta o uso propio, calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Las viviendas de protección oficial de régimen especial, se destinarán, obtengan o no financiación cualificada, a adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior para adquirir o ser promotor individual para uso propio de una vivienda de protección oficial de régimen especial deberá acreditarse que los ingresos familiares no sean inferiores a 1 vez el indicador público de renta de efectos múltiples.

2. El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1 de este Decreto.

3. La financiación cualificada de este tipo de viviendas será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de estas viviendas podrán acogerse a las ayudas que les correspondan en el plan estatal de vivienda y suelo vigente y, en su caso, a las que se puedan establecer por la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Artículo 18. Las viviendas protegidas de régimen general

1. Las viviendas protegidas de régimen general son aquellas viviendas de protección pública, promovidas para venta o uso propio, calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, así como las viviendas que resulten tras la rehabilitación de un edificio completo.

Las viviendas protegidas de régimen general, se destinarán, obtengan o no financiación cualificada, a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior para adquirir o ser promotor individual para uso propio de una vivienda protegida de precio general deberá acreditarse que los ingresos familiares no sean inferiores a 1 vez el indicador público de renta de efectos múltiples.

2. El precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil, se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1 de este Decreto.

3. La financiación cualificada para la promoción de este tipo de viviendas será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Asimismo, los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales para uso propio de estas viviendas podrán acogerse a las ayudas que les correspondan en el plan estatal de vivienda y suelo vigente y, en su caso, a las que se puedan establecer por la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Artículo 19. Vivienda joven de la Comunidad de Castilla y León

1. La vivienda joven es aquella que como tal haya sido calificada por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que cumpla los requisitos relativos a superficie, destino, destinatarios y precios recogidos en el artículo 2 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.

2. Las actuaciones en relación a la vivienda joven de la Comunidad se financiarán conforme a lo establecido en el Decreto citado, así como en la normativa autonómica complementaria de desarrollo y en el plan estatal de vivienda y suelo vigente.

Artículo 20. Vivienda de Precio Limitado para Familias en Castilla y León

1. La vivienda de Precio Limitado para Familias es aquélla que como tal haya sido calificada por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 2 del Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León.

2. Las actuaciones en relación a la vivienda de precio limitado para familias, se financiarán conforme a lo establecido en el Decreto citado, así como en la normativa autonómica complementaria de desarrollo y en el plan estatal de vivienda y suelo vigente

Sección 2ª. Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública

1. Las viviendas de promoción directa son aquellas viviendas de protección pública promovidas o adquiridas por la Consejería competente en materia de vivienda, por sí o a través de empresa pública, de acuerdo con las condiciones y los requisitos objetivos y

subjetivos que se determinan a continuación, y hayan sido calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León:

a) El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será el establecido por Orden del Consejero competente en materia de vivienda para las viviendas de régimen especial, sin perjuicio de que se pueda establecer en la misma un coeficiente reductor.

b) En las promociones de viviendas de promoción directa podrán incorporarse locales comerciales y/o anejos vinculados, así como locales de uso socio-cultural.

c) Los adquirentes y/o arrendatarios de las viviendas de promoción directa deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 17.1 y se seleccionarán de acuerdo con el procedimiento establecido en las disposiciones normativas para la selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.

d) La financiación cualificada para los adjudicatarios de las viviendas consistirá en el otorgamiento de una subvención personal y especial en los términos fijados en el plan estatal de vivienda y suelo vigente.

2. La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover directamente por sí o a través de empresa pública, otras viviendas de protección pública distintas a las previstas en el apartado anterior de este artículo, quedando sometidas a su normativa específica.

3. El adquirente en segunda o posterior transmisión de las viviendas de promoción directa sólo podrá acceder a ellas si, en la fecha de la compraventa, sus ingresos máximos corregidos no exceden de 2,5 veces el IPREM y cumple los requisitos de titularidad previstos en el artículo 13.2 del presente Decreto. A tales efectos, se requerirá la previa autorización del Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda, la cual sustituirá al visado, y donde se hará constar expresamente el precio máximo de venta.

El adquirente autorizado deberá subrogarse en las cantidades pendientes de pago.
Sus titulares no podrán cederlas en arrendamiento, salvo que se trate de Administraciones Públicas, Empresas, Agencias o Sociedades Públicas que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas, previa autorización del Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se ubique la misma.

Artículo 22. Viviendas de promoción concertada

1. Las viviendas de promoción concertada son aquellas viviendas de protección pública calificadas, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo 3 de este Decreto, por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y cuya promoción para su venta haya sido impulsada mediante la cesión de suelo a favor del promotor de las viviendas, y/o la concesión a éste de los incentivos que se establezcan en la correspondiente convocatoria.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas y anejos, para cada una de las modalidades de viviendas de protección pública, se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1 de este Decreto sin perjuicio de la posibilidad del establecimiento de un coeficiente reductor, conforme dispone dicho precepto en su apartado quinto, mediante Orden del titular de la consejería competente en materia de vivienda.

2. Podrán ser adquirentes de estas viviendas las personas físicas que cumplan los requisitos exigidos para acceder a una vivienda de protección pública según la modalidad correspondiente, de entre las señaladas en el artículo 3.1 de este Decreto. El procedimiento de selección de los posibles adquirentes de las viviendas se realizará de acuerdo con las disposiciones normativas aplicables para la selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.

3. La selección de los promotores de viviendas concertadas se llevará a cabo previa convocatoria pública cuyo régimen jurídico vendrá determinado por la aplicación de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y normativa autonómica en materia de subvenciones que resulte de aplicación. Asimismo, se aplicarán las prescripciones de la legislación vigente de contratación administrativa en los términos previstos en este Decreto y normativa de desarrollo sin perjuicio de lo que establezcan las bases y convocatorias respectivas.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción —construcción directa, bien por el de promoción— contratación total con empresa constructora.

La determinación del sistema habrá de venir especificada en la propuesta del concursante. En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, en la propuesta del solicitante habrá de reflejarse la capacidad y personalidad de dicha empresa

adjuntándose los documentos acreditativos de su relación contractual. Así mismo se exigirá a las empresas constructoras idéntica clasificación que la requerida para la contratación de obras de igual presupuesto con la Administración Pública, así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

4. La aprobación de las bases de la convocatoria pública y su resolución corresponderá al Consejero competente en materia de vivienda. Cada convocatoria de promoción concertada se realizará con la debida publicidad mediante su inserción en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia en la que se proyecte la promoción.

La convocatoria tendrá como mínimo el siguiente contenido:

a) Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción, señalando los siguientes datos mínimos: localización, superficie y situación urbanística.

b) Características técnicas de la promoción.

c) Descripción y características de las obras de urbanización a acometer simultáneamente con la edificación.

d) Número máximo de viviendas a construir.

e) Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.

f) Plazos máximos de inicio de las obras y de ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.

g) Presupuesto estimado de contrata.

h) Precio de venta en primera transmisión, por metro cuadrado de superficie útil de vivienda y anejos.

i) Incentivos de la promoción proyectada.

j) Constancia expresa de que el procedimiento de selección de los adjudicatarios de las viviendas se llevará a cabo por la Consejería competente en materia de vivienda, a través de la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente, según la normativa vigente.

k) Condiciones particulares que regirán la selección.

l) Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial correspondiente.

A la convocatoria pública podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos cumplan los requisitos exigidos en los artículos 15 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio.

5. Las proposiciones se presentarán en el lugar o lugares y en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán acompañarse de la documentación que se indique en la misma y en todo caso de la siguiente:

- Aquella que acredite la capacidad, personalidad y representación, en su caso, del promotor en los términos señalados en los artículos 15 y siguientes del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los correlativos del Reglamento de desarrollo.
- Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los correlativos del Reglamento de desarrollo.
- Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.
- Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.
- Oferta económica consistente en la reducción, en su caso, de la subvención que el promotor podrá recibir de la Consejería de Fomento.

6. Dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de ofertas, el Consejero de Fomento resolverá el procedimiento determinando la identidad del promotor

así como la concesión de los incentivos que se hubiesen establecido a favor de aquella propuesta que resultara más ventajosa o bien lo declarará desierto.
Para la adjudicación de los incentivos previstos se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los criterios establecidos en la convocatoria. En todo caso se tendrá en cuenta:

- Presupuesto estimado y oferta económica del licitante.
- Solución urbanística y arquitectónica aportada por la promoción proyectada, en su caso.
- Cualquier otro criterio que pueda establecerse en cada convocatoria por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio de acuerdo con las particularidades de cada promoción.

Los incentivos previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, regulado en la Ley de Hacienda de la Comunidad de Castilla y León, así como al régimen de garantías establecido en la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.

7. Los incentivos autonómicos a otorgar a los promotores de estas viviendas serán los que determine la correspondiente convocatoria, pudiendo consistir, entre otros, los siguientes:

a) Cesión del suelo conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

b) Una subvención que consistirá en la diferencia entre la oferta económica realizada por el promotor adjudicatario y el precio de venta de la promoción fijado en la convocatoria.

c) Una subvención que consistirá, como máximo, en la diferencia entre el 20 por 100 del precio de venta de la vivienda y la ayuda económica a la entrada que pudiera corresponder al adquirente, y que entregará una vez otorgada la resolución de reconocimiento de ayudas que, en su caso, proceda.

8. La percepción de dichos incentivos al promotor se realizará de la siguiente forma:
a) La cesión del suelo se hará efectiva tras la resolución del Consejero de Fomento reconociendo el derecho a la obtención del incentivo establecido en la convocatoria. La cesión se formalizará en escritura pública haciendo constar expresamente que el suelo estará afectado a la construcción de viviendas de Protección Pública. Con el fin de asegurar

el cumplimiento de las obligaciones derivadas del concurso, el promotor adjudicatario deberá constituir garantía suficiente por el valor del suelo que haya establecido la Administración.
Esta garantía podrá ser alguna de las señaladas en la legislación de contratos de las administraciones públicas.

b) El abono de las subvenciones se realizará trimestralmente a petición del promotor, y previa justificación del gasto mediante la correspondiente certificación de obra. Para realizar dicho abono será necesaria la constitución previa de la correspondiente garantía, de acuerdo con lo establecido en la legislación de contratos administrativos.

9. Igualmente, el promotor podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

10. En todo caso será necesario para el pago de la subvención señalada en el apartado 8.º de este artículo, la obtención previa de la calificación provisional de viviendas protegidas.

11. La financiación para los adquirentes de las viviendas será la prevista en el plan estatal de vivienda vigente, o en su caso, la prevista por la normativa autonómica, en función de la modalidad de vivienda protegida de que se trate de las reguladas en el artículo 3 de este Decreto.

CAPÍTULO II. Adquisición protegida de viviendas

Artículo 22 bis. Adquisición protegida de vivienda joven

Se considera adquisición protegida de vivienda joven, la adquisición a título oneroso de viviendas libres o de viviendas jóvenes en segunda o posterior transmisión, que reuniendo los requisitos señalados para la vivienda joven en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, hubieran obtenido el visado por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

La financiación cualificada para la adquisición protegida de este tipo de vivienda, será la prevista en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, sin perjuicio de la que pudiera corresponder al amparo del plan estatal de vivienda y suelo vigente.

Artículo 23. Adquisición Protegida de otras Viviendas Existentes

1. La Consejería competente en materia de vivienda reconocerá el derecho a la financiación cualificada de las actuaciones de adquisición protegida de otras viviendas existentes, contempladas en el plan estatal de vivienda correspondiente, en las condiciones establecidas en el mismo.

2. El precio máximo de venta será el establecido por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, dentro de lo previsto en el citado plan estatal

Artículo 24. Adquisición protegida de viviendas usadas para cederlas en alquiler

Podrán acogerse a la financiación cualificada correspondiente a las viviendas protegidas promovidas para arrendamiento en los términos y condiciones que establece el plan estatal de vivienda y suelo vigente, las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que adquieran viviendas libres usadas que cumplan las condiciones establecidas en el mismo, para la adquisición protegida de otras viviendas usadas, siempre que su régimen de uso sea el arrendamiento.

Artículo 25. Adquisición protegida de vivienda rural usada

1. Podrán acogerse a la financiación cualificada prevista para la adquisición protegida de vivienda rural usada, aquellos adquirentes de estas viviendas, cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en los municipios a los que se hace referencia en el artículo 6 del presente Decreto.

A los solos efectos de la vivienda rural usada, la superficie útil computable vendrá determinada por la destinada exclusivamente al uso residencial, no siendo computable el resto de dependencias que pudiera tener la vivienda, tales como, bodegas, patios o corrales

2. La financiación cualificada para la adquisición de este tipo de viviendas, será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas rurales usadas, sin perjuicio de la financiación autonómica que pudiera establecerse.

CAPÍTULO III. Actuaciones protegidas para el alquiler

Sección 1ª. Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión privada

Art. 25 bis. Vivienda joven en alquiler con o sin opción de compra

1. A los efectos del presente Decreto se entiende por vivienda joven en alquiler aquella que como tal haya sido calificada por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que cumpla los requisitos relativos a superficie, destino, destinatarios y precios recogidos en el artículo 2 del Decreto 99/2005 de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.

2. La vivienda joven en alquiler con o sin opción de compra se rige por lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, y en la normativa complementaria que, en su caso, establezca, la Administración de la Comunidad Autónoma.

3. La financiación cualificada para este tipo de viviendas será la prevista en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, sin perjuicio de la que pudiera corresponder al amparo del plan estatal de vivienda y suelo vigente.

Los arrendatarios de este tipo de viviendas podrán acogerse a las ayudas definidas en dicho Decreto.

Artículo 26. Viviendas protegidas para arrendamiento

1. Las viviendas protegidas para arrendamiento son aquellas viviendas de protección pública, promovidas para arrendamiento, calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León así como las viviendas que resulten tras la rehabilitación de un edificio completo.

Dichas viviendas estarán vinculadas a dicho régimen de uso por un período de diez o veinticinco años, así como al cumplimiento del resto de condiciones y requisitos establecidos en el plan estatal de vivienda correspondiente.

Las autorizaciones referentes a las condiciones de venta de estas viviendas y, en su caso,

del cambio de uso se realizarán por el Departamento Territorial competente en materia de vivienda, de la provincia donde esté situada la vivienda.

2. El precio máximo legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, será establecido mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

3. La renta anual máxima inicial de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento será un porcentaje del precio máximo legal total de referencia establecido en su calificación, según la vinculación al régimen de uso, en los términos establecidos en el plan estatal de vivienda correspondiente.

4. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

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

6. La financiación cualificada para la promoción de este tipo de viviendas será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública con destino a arrendamiento.

Asimismo, los arrendatarios de estas viviendas, podrán acogerse a las ayudas que les correspondan de las definidas en el artículo 30 de este Decreto.

Artículo 27. Alojamiento protegido

1. Los alojamientos protegidos, o alojamientos de integración, son aquellas viviendas de protección pública promovidos para arrendamiento, incluso sobre suelos destinados a equipamientos compatibles con dicho uso, que destinados preferentemente a los grupos sociales singulares a los que se refiere el artículo 2 de este Decreto para los que las características de estos alojamientos resulten adecuados, sean calificados como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en los términos y condiciones previstas en el plan estatal de vivienda al amparo del cual se califiquen.

2. Los alojamientos protegidos tendrán las siguientes características:

a) Su promoción podrá ser de iniciativa pública o privada y deberán comprender conjuntos o edificaciones completas y destinarse en exclusiva a dicho uso.

b) Su superficie útil será de hasta 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25% del número total de alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados destinados a unidades familiares que necesiten una mayor superficie.

c) La superficie útil protegida, a efectos de financiación, correspondientes a los servicios comunes, no podrá exceder del 30% de la superficie útil de los alojamientos, aunque su superficie real sea superior. Se entenderá por servicios comunes, los espacios destinados al uso común de los usuarios, tales como salones, comedores, cocinas, almacenes, enfermería, gimnasio, salas de juego, bibliotecas, y espacios similares. No se entenderá por servicios comunes las superficies correspondientes a portales, escaleras, ascensores, pasillos, distribuidores y cuartos de instalaciones, así como los garajes.

d) También estará protegida una plaza de garaje vinculada registralmente en proyecto siempre que lo requiera la normativa municipal.

e) Los precios máximos de renta y la financiación cualificada, serán los establecidos en el plan estatal de vivienda al amparo del cual se califiquen.

f) Aún siendo titulares de otra vivienda, podrán ocupar estos alojamientos las víctimas de violencia de género o de terrorismo, los mayores de 65 años, las personas separadas o divorciadas, las personas con una discapacidad reconocida de más del 65%, quienes necesiten ser realojados como consecuencia de actuaciones de renovación urbana, así como universitarios y personal científico e investigador.

g) La permanencia en estos alojamientos no podrá exceder de 5 años excepto en los casos de víctimas de violencia de género, mayores de 65 años y personas con una discapacidad reconocida de más del 65%, que podrán permanecer en ellos indefinidamente.

3. A efectos de su calificación podrán admitirse, debidamente justificadas, distribuciones y superficies interiores de los alojamientos distintas de las previstas en la normativa de las viviendas de protección oficial, sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa vigente aplicable.

4. Si el promotor es un Ayuntamiento, que realiza las actuaciones por sí mismo o a través de empresa pública, las Consejerías competentes en materia de vivienda y en materia de servicios sociales podrán financiar estas actuaciones mediante el otorgamiento de las ayudas que se definan en el convenio de colaboración.

Igualmente, el promotor podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas con destino a arrendamiento sujetas a regímenes de protección pública, en los términos fijados en el mismo.

Sección 2ª. Viviendas de Protección Pública de nueva construcción de gestión pública

Artículo 28. Viviendas de promoción concertada en alquiler

1. Las viviendas de promoción concertada en alquiler son aquellas viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento por los Ayuntamientos, bien directamente o a través de empresas públicas, con destino a unidades familiares con ingresos corregidos inferiores a 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, que sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2. Mediante convenio de colaboración entre la Administración de la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento promotor, se acordará la ejecución de la promoción y se fijarán los compromisos de las partes para llevar a cabo este tipo de promociones. En todo caso deberá garantizarse la viabilidad de la actuación y la vinculación al régimen de arrendamiento por un plazo de 25 años.

3. Asimismo, la Consejería de Fomento podrá efectuar la selección de las actuaciones mediante una convocatoria pública destinada a los Ayuntamientos que estén interesados en realizar promociones concertadas vinculadas al régimen de arrendamiento por un plazo de 25 años.

La convocatoria podrá establecer una distribución territorial por provincias y, dentro de cada una de ellas, por ámbitos municipales, en función de las necesidades de vivienda.
Los Ayuntamientos que pretendan participar en la convocatoria deberán presentar su solicitud aprobada por el órgano competente correspondiente, en el plazo fijado en la convocatoria, acompañada de la documentación que acredite la viabilidad de la actuación, así como cualquier otra que se establezca en las disposiciones de desarrollo y/o en las bases de la convocatoria.

Los criterios para la selección de las actuaciones tendrán en cuenta las necesidades de vivienda existentes en el municipio y los relativos a la promoción, así como cualquier otro aspecto que pueda establecerse en cada convocatoria por la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, para su aprobación por el titular de la Consejería.

La resolución de la convocatoria se realizará mediante Orden de la Consejería de Fomento.

4. La Consejería de Fomento financiará estas actuaciones mediante el otorgamiento de una subvención por vivienda.
El abono de las subvenciones se realizará trimestralmente a petición del promotor, y previa justificación del gasto mediante la correspondiente certificación de obra.

5. Igualmente, el promotor público podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas con destino a arrendamiento sujetas a regímenes de protección pública, en los términos fijados en el mismo.

6. En todo caso será necesario para el pago de la subvención señalada en el apartado 4.º de este artículo la obtención previa de la calificación provisional de viviendas protegidas.

7. El procedimiento de selección de los arrendatarios de las viviendas se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones aplicables en materia de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León y los mismos podrán acceder a la ayuda autonómica regulada en el artículo 30 del presente Decreto.

Artículo 29. Alojamientos Protegidos Públicos

1. Los Alojamientos Protegidos Públicos son aquellas viviendas de protección pública promovidas para arrendamiento por los Ayuntamientos, bien directamente o a través de empresas públicas, con destino a colectivos sociales singularmente considerados en atención a circunstancias que motiven la especial dificultad en el acceso a la vivienda, tengan una superficie útil máxima de 60 m2, y sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

2. Para la promoción de este tipo de alojamientos protegidos públicos se suscribirá el correspondiente Convenio específico de colaboración entre la Administración de la Comunidad de Castilla y León y el Ayuntamiento promotor, en el que se fijarán los compromisos de las partes.

En todo caso, deberá garantizarse la viabilidad de la actuación, la vinculación al régimen de arrendamiento por un plazo de 25 años y el destino de este tipo de edificaciones a colectivos sociales singularmente considerados en atención a circunstancias que motiven especial dificultad en el acceso a la vivienda.

3. Estos alojamientos de ocupación temporal se cederán en arrendamiento o en precario, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y uso de los servicios que disfrute.

4. La Consejería de Fomento y, en su caso, la Consejería competente en materia de servicios sociales financiarán estas actuaciones mediante el otorgamiento de las ayudas que se definan en el convenio de colaboración, en función de la disponibilidad presupuestaria.

Igualmente, el promotor público podrá acogerse a la financiación cualificada establecida en el Plan estatal de vivienda y suelo vigente para las viviendas con destino a arrendamiento sujetas a regímenes de protección pública, en los términos fijados en el mismo.

Los arrendatarios podrán acceder a la ayuda autonómica regulada en el artículo 30 del presente Decreto.

Sección 3ª. Ayudas para favorecer el arrendamiento

Artículo 30. Ayudas a arrendatarios de vivienda

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá realizar convocatorias de ayudas destinadas a subvencionar el alquiler de viviendas en las que se fijarán las condiciones y requisitos específicos para ser beneficiario de este tipo de ayudas, además de las previstas en las correspondientes bases reguladoras. Los ingresos corregidos de la unidad arrendataria no podrán exceder de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

2. La subvención consistirá en un porcentaje de la renta anual o un importe fijo, en función de las circunstancias personales y económicas de los beneficiarios así como de la pertenencia a alguno de los grupos singulares establecidos en el siguiente capítulo. Todo ello dentro de las disponibilidades presupuestarias de dicha Consejería y sin perjuicio de la financiación derivada del plan estatal de vivienda y suelo correspondiente.

Artículo 30 bis. Ayudas a propietarios para la rehabilitación de viviendas con destino posterior al arrendamiento

Los propietarios de viviendas, que promuevan su rehabilitación para posteriormente destinarlas al alquiler por un plazo mínimo de cinco años, podrán obtener una subvención de hasta seis mil quinientos euros, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el plan estatal de vivienda correspondiente y en la normativa reguladora de las ayudas que pudiera dictar a tal efecto el Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 30 ter. Ayudas a propietarios para la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler

Los propietarios de viviendas, que promuevan su rehabilitación para destinarlas al alquiler por un plazo mínimo de cinco años, podrán obtener una subvención de seis mil (6.000) euros, en los términos y condiciones previstos en el plan estatal de vivienda y suelo vigente y en la normativa autonómica de desarrollo.

CAPÍTULO IV. Ayudas a grupos sociales singulares

Artículo 31. Jóvenes que acceden a su primera vivienda

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá realizar convocatorias de ayudas económicas destinadas a jóvenes adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas, en las que se fijarán las condiciones y requisitos específicos para ser beneficiario de este tipo de ayudas, sin perjuicio de lo previsto en las correspondientes bases reguladoras.

Se entiende que cumplen la condición de jóvenes aquellos de edad menor a 36 años que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

2. La subvención, en los términos señalados en las correspondientes bases reguladoras, podrá ser compatible con las obtenidas al amparo del plan estatal de vivienda en función de las disponibilidades presupuestarias de dicha Consejería.

Artículo 32. Familias numerosas y familias con parto múltiple o adopción simultánea

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá realizar convocatorias de ayudas económicas destinadas a familias numerosas y familias con parto múltiple o adopción simultánea adquirentes, adjudicatarias o promotoras individuales para uso propio de viviendas en las que se fijarán las condiciones y requisitos específicos para ser beneficiario de este tipo de ayudas, sin perjuicio de lo previstos en las correspondientes bases reguladoras.

2. La subvención, en los términos señalados en las correspondientes bases reguladoras, podrá ser compatible con las obtenidas al amparo del plan estatal de vivienda, en función de las disponibilidades presupuestarias de dicha Consejería.

Artículo 33. Familias monoparentales

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá realizar convocatorias de ayudas económicas destinadas a familias monoparentales con hijos menores o mayores de edad en situación de dependencia que se encuentren a su cargo, y que sean adquirentes,

adjudicatarias o promotoras individuales para uso propio de viviendas, en las que se fijarán las condiciones y requisitos específicos para ser beneficiario de este tipo de ayudas, sin perjuicio de lo previsto en las correspondientes bases reguladoras. 2. La subvención, en los términos señalados en las correspondientes bases reguladoras, podrá ser compatible con las obtenidas al amparo del plan estatal de vivienda, en función de las disponibilidades presupuestarias de dicha Consejería.

Artículo 33 bis. Otros colectivos singulares

1. La Consejería competente en materia de vivienda, podrá realizar convocatorias de ayudas económicas destinadas a personas mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, familias que tengan a su cargo personas con discapacidad, emigrantes retornados o mayores de 65 años, y personas pertenecientes a otros colectivos en riesgo de exclusión social, que sean adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio de viviendas, en las que se fijarán las condiciones y requisitos específicos para ser beneficiario de este tipo de ayudas, sin perjuicio de lo previsto en las correspondientes bases reguladoras.

2. La subvención, en los términos señalados en las correspondientes bases reguladoras, podrá ser compatible con las obtenidas al amparo del plan estatal de vivienda, en función de las disponibilidades presupuestarias de dicha Consejería.

TÍTULO III. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, RENOVACIÓN URBANA Y ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 34. Rehabilitación de edificios

1. Tendrán la condición de actuación protegida de rehabilitación de edificios aquellas calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en las condiciones y requisitos establecidos en el plan estatal de vivienda y suelo vigente y en la normativa autonómica de desarrollo.

2. La financiación cualificada de este tipo de actuaciones será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para la modalidad de actuación protegida de rehabilitación de edificios.

Artículo 35. Rehabilitación de viviendas

1. Tendrán la condición de actuación protegida de rehabilitación de viviendas aquellas calificadas como tales por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en las condiciones y requisitos establecidos en el plan estatal de vivienda y suelo vigente y en la normativa autonómica de desarrollo.

2. La financiación cualificada de este tipo de actuaciones será la establecida en el plan estatal de vivienda y suelo vigente para la modalidad de actuación protegida de rehabilitación de viviendas.

Artículo 36. Áreas de rehabilitación integral

1. Tendrán la consideración de áreas de rehabilitación integral los ámbitos constituidos por tejidos residenciales en medio urbano o rural que precisen de intervenciones de rehabilitación de sus edificios y viviendas, y de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos, y que sean así declarados por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, conforme al procedimiento establecido en este Decreto y en la normativa que lo desarrolle.

La declaración de área de rehabilitación integral tendrá por objeto la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, con el objetivo de recuperar la funcionalidad de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales. Los ámbitos declarados deberán cumplir las condiciones generales establecidas en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente, en cuanto a número de actuaciones, antigüedad de los edificios o destino de los mismos tras la rehabilitación, cuando se acojan a la financiación prevista en el mismo.

2. En el caso de las áreas de rehabilitación integral en conjuntos históricos, los ámbitos propuestos deberán haber sido declarados Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, o tener el expediente incoado para su declaración como tal, y deberán contar con un Plan Especial de conservación, protección y rehabilitación, o figura similar, al menos con aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. En el caso de las áreas de rehabilitación integral en municipios rurales, los ámbitos propuestos deberán pertenecer a municipios con una población inferior a 5.000 habitantes,

según lo establecido en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural

Artículo 36 bis. Ámbito de las actuaciones protegidas y medidas de fomento de la rehabilitación en las áreas de rehabilitación integral

1. En las áreas de rehabilitación integral podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:

a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) En elementos comunes de los edificios, las obras de mejora de seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, así como la utilización de energías renovables.

c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, así como el establecimiento de sistemas centralizados de climatización y agua caliente sanitaria, alimentados con energías renovables.

d) En equipamientos públicos y dotaciones, la rehabilitación y construcción de edificios destinados a uso dotacional, únicamente a efectos de financiación por parte del Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados, y siempre que así lo estime oportuno la Comunidad de Castilla y León.

e) En gestión del área de rehabilitación integral, la implantación y mantenimiento de las oficinas y equipos de información y trabajo. No se financiarán en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación. Las intervenciones que se realicen posteriormente en desarrollo de las Áreas de Rehabilitación Integral en conjuntos históricos se ajustarán estrictamente al Plan Especial de conservación, protección y rehabilitación vigente o, en su defecto, a las condiciones establecidas por la autorización de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural.

2. Las actuaciones deberán incluir medidas para frenar el deterioro en el que se encuentre el área de actuación, salvaguardar el patrimonio arquitectónico y socio-cultural de la zona y evitar el desarraigo de las comunidades existentes, así como incluir previsiones o determinaciones de actuación, especificando el grado y forma de intervención de las

distintas Administraciones Públicas, entes, sociedades públicas o personas físicas o jurídicas implicadas.

3. La promoción de nuevas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública dentro del ámbito del área de rehabilitación integral, estará sujeta a las condiciones y sistema de ayudas financieras establecidos en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente.

4. La Comunidad de Castilla y León podrá proponer a la comisión bilateral de seguimiento prevista en el plan estatal de vivienda y rehabilitación de forma excepcional y por razones de interés público debidamente motivadas, eximir a los promotores de las actuaciones de rehabilitación en un área, del cumplimiento de las limitaciones que se establezcan en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de las ayudas financieras, número mínimo de viviendas en los ámbitos considerados y antigüedad de las mismas.

Artículo 36 ter. Tramitación de las áreas de rehabilitación integral

1. La iniciación del expediente de declaración de área de rehabilitación integral se realizará a petición de la entidad o entidades locales afectadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el plan estatal de vivienda y rehabilitación, la solicitud de declaración del área deberá contener la delimitación geográfica precisa de su perímetro y una Memoria-Programa con, al menos, el siguiente contenido:

a) Una memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área de rehabilitación integral, que incluya además un diagnóstico de la situación existente con enumeración de los objetivos de la actuación.

b) Un Programa de Actuaciones Integradas en los ámbitos socioeconómico, educativo y cultural, dotacional, medioambiental y de utilización de energías renovables, de mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

c) Un presupuesto pormenorizado de las distintas actuaciones propuestas con su financiación prevista.

d) Un plan de realojo temporal y retorno, cuando fuera preciso.

Dicha Memoria-Programa deberá estar firmada por un arquitecto.

3. En cualquier caso, la Consejería competente en materia de vivienda valorará las solicitudes presentadas atendiendo a los criterios de interés e importancia que se determinen en los correspondientes planes de rehabilitación.

4. La declaración de área de rehabilitación integral se efectuará por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

Cuando la actuación esté incluida parcial o totalmente dentro de un conjunto urbano o área rural declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico o en trámite de su obtención, o cuando éste se vea afectado, parcial o totalmente por el trazado del Camino de Santiago, la declaración de área de rehabilitación integral se efectuará a propuesta conjunta de las Consejerías competentes en materia de vivienda y en materia de patrimonio cultural.

5. La declaración de área de rehabilitación integral será imprescindible para la concesión de una financiación específica por parte de la Comunidad de Castilla y León, en función de la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 36 quáter. Ayudas financieras de las áreas de rehabilitación integral

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá subvencionar las actuaciones en las áreas de rehabilitación integral declaradas, previa firma del Convenio de colaboración entre la entidad local afectada o Ente Gestor en quien delegue y la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y en el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes. Dicho Convenio de colaboración regulará las aportaciones financieras de ambas Administraciones Públicas y su forma de pago, así como los compromisos y los procedimientos específicos de seguimiento para la liquidación efectiva de las subvenciones establecidas. En todo caso, la entidad local afectada o Ente Gestor en quien delegue, participará en la financiación de las actuaciones del área de rehabilitación integral en la forma que se establezca en el citado Convenio, sin que su aportación sea inferior a la

aportación financiera de esta Administración, salvo que por motivos justificados se establezca una aportación menor.

2. Las cuantías máximas de las subvenciones que podrá conceder la Consejería competente en materia de vivienda, y cuyo importe será recogido en el Convenio de colaboración citado en el apartado anterior, serán las siguientes:

a) Para las obras de rehabilitación en edificios de uso residencial y viviendas, una subvención por importe máximo del 100% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 4.500 euros. Para el caso de áreas de rehabilitación integral en conjuntos históricos o municipios rurales, la cuantía media máxima por vivienda rehabilitada ascenderá a 5.500 euros.

b) Para las obras de urbanización y reurbanización, una subvención por importe máximo del 50% del presupuesto protegido de dichas obras, con una cuantía máxima por vivienda rehabilitada de 700 euros. Para el caso de áreas de rehabilitación integral en conjuntos históricos o municipios rurales, dicha cuantía máxima por vivienda rehabilitada ascenderá a 1.000 euros.

c) Para la implantación y mantenimiento de las oficinas y los equipos de información y trabajo, una subvención por importe máximo del 25% del presupuesto protegido de gestión, con una cuantía máxima por vivienda rehabilitada de 250 euros.

En el caso de rehabilitación de elementos privativos de edificios (viviendas) para uso propio, los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM.

3. En el caso de incluirse un área de rehabilitación integral dentro de los objetivos previstos en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente, con la finalidad de acogerse a las ayudas financieras previstas en el mismo y a efectos de instrumentar la financiación procedente del Ministerio competente en materia de vivienda, se adoptará acuerdo en la comisión bilateral de seguimiento, con participación de la entidad o entidades locales en cuyos términos municipales se ubique el área de rehabilitación integral correspondiente.

4. La suma de las subvenciones concedidas por las distintas Administraciones Públicas y otras entidades públicas o privadas no superará, en ningún caso, el presupuesto protegido de las actuaciones incluidas dentro del área de rehabilitación integral.

Artículo 37. Rehabilitación de Vivienda Rural

1. Tendrán la consideración de Rehabilitación de Vivienda Rural, aquella actuación que, estando ubicada en un núcleo rural de los definidos en el artículo 6 de este Decreto, cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto y en la normativa que lo desarrolle.

2. Se establecen las siguientes modalidades de rehabilitación de Vivienda Rural:

A) Rehabilitación genérica:
- La restauración, consolidación o reposición de los elementos constructivos o estructurales de la edificación, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia y firmeza.
- La ampliación del volumen existente, para adecuarla a las necesidades de los ocupantes. La ampliación deberá adecuarse a las características de la edificación que se amplía y a las fijadas en el planeamiento urbanístico vigente.
- Las que tengan por objeto restablecer las características de la edificación tradicional de la zona.
- Cualquier otra que mejore las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de las viviendas.

B) Rehabilitación Especial Protegida:
- Recuperación de fachadas y/o cubiertas de edificios destinados principalmente a vivienda, que posean valores arquitectónicos, históricos o culturales dignos de protección, incluyendo los edificios característicos de la arquitectura popular, siempre que no se hubiera incoado expediente de declaración o hayan sido declarados Bien de Interés Cultural de forma individualizada.

C) Rehabilitación integral:
- Reconstrucción: La realización de obras en edificaciones en las que, dado su estado de ruina o como consecuencia de anteriores modificaciones, sólo sea factible la conservación de elementos valiosos aislados de la edificación primitiva, incorporándolos a la edificación de nueva planta.
- Reestructuración: La realización de obras que modifiquen la configuración arquitectónica interior de un edificio con cualquier uso anterior distinto del de vivienda, para adaptaciones significativas de sus elementos fijos o estructurales a las necesidades actuales de una

vivienda. Se incluyen bajo este concepto los vaciados totales de una edificación previa con mantenimiento de fachada.

2. En la Orden de convocatoria de ayudas a la Rehabilitación de Vivienda Rural se fijarán las condiciones y requisitos específicos para acceder a este tipo de ayudas.

Las ayudas consistirán en un préstamo cualificado concedido en el ámbito del convenio que a tal efecto suscriba la Comunidad de Castilla y León con las entidades de créditos así como, en su caso, una subvención en los términos y condiciones que se prevean en la correspondiente Orden de convocatoria.

Asimismo, la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León podrá subsidiar parcialmente el tipo de interés de dichos préstamos, en las condiciones que se establezcan en la convocatoria de ayudas a la Rehabilitación de Vivienda Rural.

Para poder acogerse a la financiación cualificada de la Rehabilitación de Vivienda Rural, será necesario contar con la correspondiente Resolución, dictada por el Jefe del Departamento Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León de la provincia respectiva, reconociendo el derecho a la obtención de las ayudas, que servirá de título administrativo ante las Entidades de Crédito para formalizar el préstamo. Para poder acogerse a la subsidiación de intereses del préstamo cualificado, el beneficiario deberá contar con la citada Resolución, debidamente diligenciada por el Departamento Territorial de Fomento de la provincia respectiva, de acuerdo con lo previsto en la norma reguladora de las ayudas a la Rehabilitación de Vivienda Rural.

La Consejería de Fomento satisfará con cargo a sus presupuestos y dentro de los límites de los mismos, las ayudas que correspondan, en las condiciones y con límites cuantitativos que establezca la convocatoria reguladora de estas ayudas.

Artículo 38. Áreas de Renovación Urbana

Tendrán la consideración de áreas de renovación urbana las constituidas por barrios o conjuntos de edificios de viviendas cuya recuperación integral requiera de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios por encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, de urbanización o reurbanización y de mejora de accesibilidad de sus espacios públicos, de la creación de dotaciones y

equipamientos, y de procesos de realojo temporal de sus residentes, y que sean así declaradas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León conforme al procedimiento establecido en este Decreto y en la normativa que lo desarrolle, y cumplan las demás condiciones previstas en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente, cuando se acojan a la financiación prevista en el mismo.

Artículo 38 bis. Ámbito de las actuaciones protegidas en las Áreas de Renovación Urbana

1. En las áreas de renovación urbana podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:

a) La demolición de las edificaciones existentes.

b) La construcción de edificios destinados a vivienda protegida.

c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

d) Los programas de realojo temporal de los residentes.

e) La implantación y mantenimiento de las oficinas y los equipos de información y gestión.

2. La Comunidad de Castilla y León podrá eximir a los promotores de las actuaciones de rehabilitación en un área, en casos suficientemente motivados, del cumplimiento de las limitaciones que se establezcan en el correspondiente plan estatal de vivienda y rehabilitación, relativas a número de viviendas incluidas en el perímetro del área y antigüedad mínima del edificio, siempre con acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento.

3. La declaración y delimitación de la zona de intervención del entorno de rehabilitación agrupada se basarán en el proyecto o estudio correspondiente, que previamente se redacte.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá reservarse la gestión administrativa y seguimiento de la contratación de aquellos proyectos y obras que considere necesario, o atribuir su gestión al Ayuntamiento correspondiente.

Artículo 38 ter. Tramitación de las áreas de renovación urbana

1. La iniciación del expediente de declaración de área de urbana se realizará a petición de la entidad o entidades locales afectadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el plan estatal de vivienda y rehabilitación, la solicitud de declaración del área deberá contener la delimitación geográfica precisa de su perímetro y una Memoria-Programa con, al menos, el siguiente contenido:

a) Una memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área de renovación urbana, que incluya además un diagnóstico de la situación existente con enumeración de los objetivos de la actuación.

b) Un Programa de Actuaciones Integradas en los ámbitos socioeconómico, educativo y cultural, dotacional, medioambiental y de utilización de energías renovables, de mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

c) Un presupuesto pormenorizado de las distintas actuaciones propuestas con su financiación prevista.

d) Un plan de realojo temporal y retorno, cuando fuera preciso.

Dicha Memoria-Programa deberá estar firmada por un arquitecto.

3. La declaración de área de renovación urbana se efectuará por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

Artículo 38 quáter. Ayudas financieras de las áreas de renovación urbana

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá subvencionar las actuaciones protegidas en las áreas de renovación urbana declaradas, previa firma del Convenio de colaboración entre la entidad local afectada o Ente Gestor del área y la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes.

Dicho Convenio de colaboración regulará las aportaciones financieras de ambas Administraciones Públicas y su forma de pago, así como los compromisos y los procedimientos específicos de seguimiento para la liquidación efectiva de las subvenciones establecidas. En todo caso, la entidad local afectada, o el Ente Gestor del área, participará en la financiación de las actuaciones del área de renovación urbana en la forma que se establezca en el citado Convenio. 2. Las cuantías máximas de las subvenciones que podrá conceder la Consejería competente en materia de vivienda, y cuyo importe será recogido en el Convenio de colaboración citado en el apartado anterior, serán las siguientes:

a) Para las obras de sustitución de las viviendas existentes, una subvención por importe máximo del 20% del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda renovada de 20.000 euros.

b) Para las obras de urbanización y reurbanización, una subvención por importe máximo del 20% del presupuesto protegido de dichas obras, con una cuantía media por vivienda renovada de 6.000 euros.

c) Para la implantación y mantenimiento de las oficinas y los equipos de información y gestión, una subvención por un importe máximo del 20% del coste total, con una cuantía media por vivienda renovada de 3.000 euros.

3. En el caso de incluirse un área de renovación urbana dentro de los objetivos previstos en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente, con la finalidad de acogerse a las ayudas financieras previstas en el mismo y a efectos de instrumentar la financiación procedente del Ministerio competente en materia de vivienda, se adoptará acuerdo en la comisión bilateral de seguimiento, con participación de la entidad local correspondiente, en cuyo término municipal se ubique el área de renovación urbana.

Artículo 38 quinque. Ayudas financieras para la erradicación del chabolismo

1. Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condicionamientos de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas las entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro que desarrollen programas específicos para la erradicación del chabolismo.

3. La solicitud de ayudas deberá incluir una Memoria-Programa que deberá contener una delimitación geográfica precisa del asentamiento, el número de personas o unidades familiares que lo componen, las condiciones físicas del asentamiento, las características socioeconómicas de la población, un Plan de realojo que incluya programación temporal y económica con previsión de alojamiento y medidas sociales complementarias, y las fórmulas de participación y compromisos de cada administración o agente institucional o social implicado en la erradicación del asentamiento.

4. Los compromisos y ayudas financieras para las actuaciones protegidas en la erradicación del chabolismo, por parte de las Administraciones Públicas implicadas, se establecerán mediante acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento prevista en el Plan Estatal de vivienda y rehabilitación vigente, con participación de la entidad local correspondiente.

5. La Consejería competente en materia de vivienda podrá financiar las actuaciones para la erradicación del chabolismo, mediante la concesión de una subvención que se articulará mediante el oportuno Convenio entre la entidad local afectada, la Administración de la Comunidad de Castilla y León y la entidad beneficiaria de la subvención, en el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes. Dicho Convenio reflejará las aportaciones financieras de ambas Administraciones Públicas y su forma de pago, así como los compromisos y los procedimientos específicos de seguimiento para la liquidación efectiva de las subvenciones establecidas.

6. Las cuantías máximas de las subvenciones que podrá conceder la Consejería competente en materia de vivienda, y cuyo importe será recogido en el Convenio de colaboración citado en el apartado anterior, son las siguientes:

a) Una subvención para el realojo de cada unidad familiar, con una cuantía máxima del 30% de la renta anual que se establezca, con un máximo de 1.500 euros anuales por vivienda durante una duración máxima de 4 años.

b) Una subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión, cuyo

importe máximo será del 10% del importe de la subvención establecida en el apartado anterior.

7. Las ayudas financieras previstas en este artículo podrán ser compatibles con cualquiera otras que pudiera otorgar la Comunidad de Castilla y León, u otra Administración Pública, para el mismo fin.

Artículo 39. Urbanización protegida de suelo

1. Tendrá la consideración de urbanización protegida de suelo, aquella calificada como tal por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, consistente en la urbanización del suelo para su inmediata edificación, con destino a la promoción de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, de al menos el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización.

El otorgamiento de la calificación de urbanización protegida de suelo corresponderá al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, de acuerdo con las condiciones y previsiones contenidas en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente y la normativa autonómica de desarrollo.

2. Mediante acuerdo entre el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización y la Consejería competente en materia de vivienda podrá definirse la actuación como área de urbanización prioritaria de suelo, cuando se destine, al menos, el 75% de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, incluyendo en su caso, la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de ayudas, o el 50% en el caso de actuaciones incluidas en patrimonios públicos de suelo, cuando se destine dicha edificabilidad a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de promoción pública, sin perjuicio de que el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente pueda establecer otros casos. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

3. En el caso de incluirse un área de urbanización prioritaria dentro de los objetivos previstos en el plan estatal de vivienda y rehabilitación vigente, con la finalidad de acogerse a las ayudas financieras previstas en el mismo y a efectos de instrumentar la financiación

procedente del Ministerio competente en materia de vivienda, se adoptará acuerdo de colaboración en el marco de la comisión bilateral de seguimiento, con participación del Ayuntamiento correspondiente en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En ningún caso podrá obtenerse dicha financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo, ni cuando el ámbito de urbanización, o parte del mismo, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores

Artículo 40. Urbanización Concertada. (Derogado)

Este artículo ha sido derogado por el Decreto 64/2006

Artículo 41. Otras actuaciones de urbanización

La Consejería competente en materia de vivienda y suelo o urbanismo promoverá la ejecución de otras actuaciones de urbanización, a desarrollar mediante Planes y/o Proyectos regionales, con el objetivo de crear suelo para la construcción de viviendas con protección pública, adecuadamente equipado con las dotaciones urbanísticas necesarias para la calidad de vida de la población.

Artículo 42. Adjudicación de parcelas de la Comunidad de Castilla y León con destino a la promoción de viviendas de protección pública

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá convocar concursos públicos para la adjudicación de parcelas propiedad de la Comunidad de Castilla y León, con destino a la promoción de viviendas de protección pública.
Los adjudicatarios de las parcelas estarán obligados a la construcción de las viviendas en los plazos y condiciones establecidas en el pliego de bases de la convocatoria y en la oferta presentada en la licitación y aceptada por la Administración.

2. El pliego de bases de la convocatoria del concurso público contendrá, al menos, los siguientes extremos:

a) Características de las parcelas objeto de la enajenación.

b) Forma de enajenación y precio de las parcelas.

c) Personas o entidades que pueden participar en el concurso.

d) Condiciones y forma de presentación de las ofertas.

e) Criterios de valoración de las ofertas.

f) Obligaciones de los adjudicatarios.

g) Garantías, supuestos de resolución y sanciones.

En los criterios de valoración de las ofertas se tendrán en cuenta los siguientes aspectos, entre otros: programa de promoción con plazos de ejecución de las obras y entrega de viviendas, estudio económico financiero de viabilidad de la promoción, precio máximo de venta o alquiler de las viviendas, propuesta técnico urbanística, carácter social de la promoción, y otras mejoras y compromisos de carácter medioambiental o energético ofertados por los licitadores.

3. El pliego de bases podrá fijar un precio máximo de venta o alquiler de las viviendas de protección pública a construir en las parcelas a enajenar, inferior al máximo establecido para este tipo de viviendas en el presente Decreto, sin perjuicio de que los licitadores oferten un precio inferior.

4. La forma de enajenación será la compraventa y el precio de la parcela se fijará provisionalmente en el pliego de bases, en función del precio máximo de venta de las viviendas, anejos y locales comerciales, teniendo en cuenta el máximo aprovechamiento posible que permita la normativa urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 7 del presente Decreto.
Una vez resuelto el concurso, el precio definitivo de la adjudicación se determinará por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de los valores económicos fijados en la calificación provisional de las viviendas, y de las edificabilidades previstas por la promoción en el proyecto que obtenga licencia de obras, conforme a los criterios anteriormente mencionados.

5. La competencia para la adjudicación de las parcelas se determinará según lo establecido en la Ley de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.

6. La adjudicación de las parcelas supondrá el otorgamiento de los derechos de tanteo y retracto sobre las primeras y posteriores transmisiones de todas las viviendas, a favor de la Comunidad Autónoma de Castilla y León o ente público a quien aquella ceda estos derechos, en las condiciones establecidas en el artículo 16 de este Decreto.
Deberá entregarse un ejemplar cotejado de las escrituras de compraventa de las parcelas y de cada una de las viviendas, a la Consejería competente en materia de vivienda, con el fin de comprobar tales extremos.

TÍTULO V. Órganos y actuaciones complementarias

CAPÍTULO I. Comisiones Territoriales de Vivienda

Artículo 43. Naturaleza

1. Las Comisiones Territoriales de Vivienda de Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora son órganos permanentes de carácter deliberante y resolutorio en relación con las funciones que tienen atribuidas en este Decreto así como aquellas otras que se deriven de la normativa aplicable.

2. La organización y el funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Vivienda se regirán por lo dispuesto en este Decreto, y supletoriamente por lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo y en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

3. Las Comisiones Territoriales de Vivienda ejercerán sus funciones integradas en la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Artículo 44. Composición

Las Comisiones Territoriales de vivienda tendrán la siguiente composición:

A) Un Presidente que será el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en la respectiva provincia.

B) Un Vicepresidente que será el Jefe del Departamento Territorial competente en materia de vivienda de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia respectiva, que actuará como Presidente en los casos de vacante o ausencia del titular.

C) Nueve Vocales que serán:

Dos Jefes de Departamento Territorial de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la respectiva provincia, designados por el Presidente.

Dos Alcaldes, o Concejales en quienes deleguen, de los Ayuntamientos de la Provincia, designados por la Federación Regional de Municipios y Provincias de Castilla y León.

El Presidente de la Diputación o Diputado Provincial en quien delegue.

Dos representantes de las Organizaciones Empresariales y Sindicales más representativas en la Provincia.

Dos de libre designación, nombrados por el Consejero competente en materia de vivienda de entre personas relacionadas con las materias en las que tiene competencia esta Comisión.

D) Un Secretario; actuará como tal con voz pero sin voto, el Secretario Técnico del Departamento Territorial competente en materia de vivienda de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia respectiva, o un funcionario al servicio de dicha Delegación Territorial designado por el Presidente.

Actuará como Ponente, con voz pero sin voto, el Jefe de la Sección del Departamento Territorial de competente en materia de vivienda de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León que tenga atribuidas las funciones de promoción de viviendas de gestión pública o las funciones de rehabilitación y financiación, previa designación del Jefe del citado Departamento.

Cuando se traten asuntos relacionados con el apartado 1 del artículo 45 del presente Decreto, por el Presidente de la Comisión Territorial de Vivienda, se convocará al Alcalde o Alcaldes de los municipios afectados, que sólo tendrán voz en el asunto para el que hayan sido convocados.

El Presidente de la Comisión, por propia iniciativa o a propuesta de la mayoría absoluta de miembros de la misma, podrá convocar a cualquier persona para asistir a las sesiones a efectos de asesoramiento.

Artículo 45. Funciones

La Comisión Territorial de Vivienda, en el ámbito de la respectiva provincia, ejercerá las siguientes competencias:

1. Las que le sean atribuidas por la normativa reguladora de los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública en Castilla y León.

2. Elaborar estudios sobre necesidades de vivienda, que podrán completarse con estudios pormenorizados sobre cuantificación de cupos, tipología y dimensiones de las viviendas que se precisan, régimen de cesión de las viviendas a construir o adquirir, destacando lo relativo a la idoneidad de los terrenos cuya cesión o adquisición esté prevista y con cuantos otros datos se estimen oportunos para realizar una Política de Vivienda ajustada a la realidad social.

3. Proponer al Consejero de Fomento, programas de Vivienda protegida de gestión pública, que podrán incluir la definición de las zonas de influencia socioeconómica de los municipios donde se prevea la promoción o adquisición de dichas viviendas.

4. Proponer al Consejero de Fomento Actuaciones Singulares.
Para la adjudicación de viviendas en el marco de Actuaciones Singulares, la Comisión Territorial elaborará, atendiendo a las peculiaridades de cada actuación, una propuesta que deberá contener los criterios que se considere necesario adoptar.

5. Emitir cuantos informes sean requeridos por la Consejería de Fomento.

6. Comunicar al Departamento Territorial de Fomento encargado del Registro de Viviendas adaptadas las adjudicaciones o selecciones realizadas de viviendas protegidas de gestión pública adaptadas y las personas con movilidad reducida adjudicatarias o adquirentes de las mismas.

7. Todas aquellas que se deriven de la normativa aplicable.

Artículo 46. Constitución y acuerdos

1. Para la válida constitución de la Comisión Territorial de Vivienda, a efectos de celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos, se requerirá en primera convocatoria la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes les sustituyan, y de al menos la mitad de los vocales.

2. Transcurridos treinta minutos desde la hora fijada para la primera convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Comisión en segunda convocatoria, con la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes les sustituyan, y de al menos un tercio de los vocales.

3. El voto del Presidente será dirimente en el caso de empate.

4. En cualquier caso, no podrán abstenerse en la votación de los acuerdos quienes sean miembros de la Comisión por su condición de autoridad o personal al servicio de las Administraciones Públicas.

Artículo 47. Régimen Jurídico

Contra los acuerdos de la Comisión Territorial de Vivienda podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Fomento en el plazo de un mes, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo administrativo y la Ley del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

Artículo 48. Ponencia técnica

1. Como órgano colegiado de apoyo y asesoramiento a la Comisión Territorial de Vivienda, existirá una Ponencia Técnica, que tendrá la siguiente composición:

a) El Jefe del Departamento Territorial competente en materia de vivienda de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, que actuará como Presidente.

b) El Jefe de la Sección del Departamento Territorial competente en materia de vivienda de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León que tenga atribuidas las funciones de promoción de viviendas de gestión pública o las funciones de rehabilitación y financiación, que designe el Presidente, el cual actuará como Director de la Ponencia y sustituirá al Presidente en caso de vacante o ausencia del mismo.

2. La Ponencia Técnica tendrá las siguientes funciones:

a) Las que les atribuya la normativa reguladora de los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública en Castilla y León.

b) Realizar los estudios previos necesarios en relación con las competencias atribuidas a la Comisión en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 45 del presente Decreto.

c) Cualquier otra que la Comisión le encomiende.

3. Los informes o propuesta de la Ponencia Técnica serán preceptivos, salvo en los casos de urgencia apreciada por la Comisión con el voto favorable de las dos terceras partes del número de miembros presentes siempre que, además, concurra la mayoría absoluta de sus componentes.

4. El régimen de constitución de la Ponencia Técnica será el establecido para la Comisión Territorial de Vivienda en el artículo 46 de este Decreto.

CAPÍTULO II. Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León

Artículo 48 bis. Creación del Registro público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León

1. Con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de las viviendas acogidas a este Decreto, se crea el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León.

2. Todos los demandantes de viviendas de protección pública deben de estar inscritos en dicho registro.

3. La inscripción, así como su régimen de funcionamiento se regularán mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO III. Registro de viviendas adaptadas reservadas y disponibles en actuaciones de vivienda protegida

Artículo 49. Obligación de reserva y adaptación

1. Los promotores de viviendas protegidas de gestión privada estarán obligados a destinar y reservar en los proyectos que se presenten para su calificación como viviendas protegidas el número de viviendas adaptadas que corresponda de acuerdo con la normativa vigente.
Las viviendas adaptadas, así como las condiciones de accesibilidad de los edificios en los que se ubican deberán cumplir con la normativa específica de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Castilla y León.

2. En las promociones que se desarrollen dentro de las modalidades de viviendas protegidas de gestión pública se reservará el mismo número de viviendas adaptadas que el establecido para las viviendas de gestión privada.

Sin perjuicio de lo anterior, la Consejería de Fomento podrá establecer un número mayor de viviendas adaptadas, atendiendo a la demanda de este tipo de viviendas.

En el procedimiento de adjudicación de este tipo de viviendas se podrá establecer un sistema preferente en el caso de que algún miembro de la unidad familiar solicitante de este tipo de viviendas tenga movilidad reducida.

Artículo 50. Formalización de la inscripción en el registro

1. La inscripción de las viviendas adaptadas en el registro se realizará de oficio por el Departamento Territorial de Fomento, una vez otorgada la Calificación Provisional, para el caso de viviendas protegidas de gestión privada.

En el caso de promoción directa de viviendas de gestión pública, se realizará una vez otorgada la calificación definitiva.

2. Los datos a inscribir en el registro serán los siguientes:
Calificación y régimen legal, situación de la vivienda, distribución, superficie, precios máximos, documentación gráfica explicativa y memoria de calidades.

Artículo 51. Información

El Departamento Territorial de Fomento de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, en coordinación con la Comisión Territorial de Vivienda, para el caso de viviendas protegidas de gestión pública, y con carácter general para el caso de viviendas protegidas de Gestión privada, facilitará la información necesaria para dar a conocer la disponibilidad de viviendas adaptadas.

CAPÍTULO IV. Registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas protegidas adaptadas

Artículo 52. Objeto

El registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas adaptadas tiene por objeto mejorar el acceso de las personas discapacitadas a una vivienda protegida adaptada, facilitando la información oportuna sobre su localización, características, precios, identificación del promotor, así como requisitos del procedimiento de la adjudicación de las mismas en el caso de viviendas protegidas de gestión pública.

Artículo 53. Procedimiento, forma y modelo de solicitud

Aquellas personas interesadas en inscribirse como demandantes en el registro deberán formalizar la correspondiente solicitud, acompañando a la misma la documentación que acredite los requisitos necesarios acerca de los siguientes aspectos:

- Grado de minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relativa a la circunstancia específica de movilidad reducida.

- Cumplimiento de los requisitos generales de acceso a las viviendas protegidas, de acuerdo con la normativa de aplicación al respecto.
- Acreditación de la necesidad de vivienda adaptada, expedida por el órgano competente en materia de servicios sociales.

Artículo 54. Órgano competente para la tramitación y gestión del registro

El órgano encargado de la tramitación de solicitudes, inscripción en el registro, gestión de la información asociada al mismo y todas las actuaciones de información a los demandantes registrados será el Departamento Territorial de Fomento de la provincia correspondiente.

El Departamento Territorial de Fomento pondrá a disposición de la Comisión Territorial de Vivienda, como órgano competente para la adjudicación de viviendas protegidas de gestión pública, toda la información actualizada sobre el registro de viviendas adaptadas protegidas de gestión pública, así como las personas con movilidad reducida demandantes de viviendas protegidas.

Artículo 55. Efectos y validez de la inscripción en el registro

1. Los efectos de la inscripción como demandantes en el registro serán de carácter puramente informativo para las viviendas adaptadas en promociones de vivienda protegida de gestión privada.

2. En las viviendas protegidas de gestión pública existirá, dentro del procedimiento general de adjudicación de las mismas, un procedimiento específico de asignación de las viviendas adaptadas para aquellos demandantes de este tipo de viviendas inscritos en el registro. A tal efecto la Comisión Territorial de Vivienda, de cara a la adjudicación, tendrá a su disposición toda la información necesaria referente a los registros citados.

Artículo 56. Requisitos necesarios para la inscripción

La condición necesaria para poder inscribirse en el registro de personas con movilidad reducida demandantes de viviendas adaptadas, será la siguiente:

Se podrán inscribir personas físicas con movilidad reducida, o unidades familiares con miembros dependientes de la misma que tengan movilidad reducida.

La acreditación de dependencia familiar y de grado de discapacidad, referido a movilidad reducida, se efectuará de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 57. Información sobre las viviendas

1. El órgano encargado del registro de demandantes facilitará información sistemática y periódica a los inscritos sobre las viviendas adaptadas disponibles.

2. La información facilitada no tendrá carácter vinculante alguno respecto a preferencia en la reserva, compra y /o alquiler de viviendas, y servirá únicamente a los efectos de dar a conocer el número y disponibilidad de viviendas adaptadas, con el objeto de que los demandantes inscritos en el registro puedan dirigirse al promotor de las viviendas adaptadas de promoción privada o bien optar a la adjudicación específica de las viviendas adaptadas de gestión pública.

Artículo 58. Sistema de adjudicación de viviendas protegidas de gestión pública adaptadas

Dentro del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de gestión pública, se establecerá un sistema específico de adjudicación de las viviendas adaptadas, para adjudicar éstas a los solicitantes inscritos en registro de demandantes de viviendas adaptadas. En el caso de que las viviendas adaptadas disponibles no se adjudiquen a personas con movilidad reducida pasarán a formar parte de la adjudicación general para el resto de solicitantes.

Artículo 59. Baja en los registros

1. La adjudicación de una vivienda adaptada conllevará automáticamente su baja en el registro de viviendas adaptadas, así como la baja de los adjudicatarios en el Registro de personas con movilidad reducida. A estos efectos, se entenderá por adjudicación la firma del contrato de compraventa.

2. Asimismo, a petición del interesado se causará baja en el Registro de personas con movilidad reducida. Dicha petición habrá de ser suscrita por la persona a que afecte la baja, salvo en caso de fallecimiento.

CAPÍTULO V. Observatorio Regional de Vivienda y Suelo

Artículo 60. Creación del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo

1. Se crea el Observatorio Regional de Vivienda y Suelo, como órgano consultivo de seguimiento y participación en el proceso de ejecución del Plan Director de Vivienda y Suelo.

2. El Observatorio Regional de Vivienda y Suelo estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda a través de la Dirección General competente en dicha materia.

Artículo 61. Composición

1. El Observatorio Regional de Vivienda y Suelo está integrado por los siguientes miembros:

a) Presidente: El Director General competente en materia de vivienda.

b) Vicepresidente: el Director General competente en materia de urbanismo y suelo. c) Vocales:

Los Coordinadores de Servicios de las Direcciones Generales competentes en materia de vivienda y de urbanismo y suelo.

Los Jefes de Servicio de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los Jefes de Servicio de la Dirección General competente en materia de urbanismo y suelo. Dos Jefes del Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda designados por el Presidente.

Un representante de la Gerencia de Servicios Sociales.

Un representante de la Dirección General competente en materia de Estadística.

Un representante de la Consejería competente en materia de energía, designado por el titular de ésta.

Un representante del Instituto de la Juventud de Castilla y León.

Un vocal designado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de Castilla y León.

Un vocal designado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Castilla y León.

Cuatro Vocales de las Organizaciones Empresariales y Sindicales más representativas de Castilla y León.

Dos vocales designados por la Federación Regional de Municipios y Provincias.

Un Vocal designado por la Confederación Española de Cajas de Ahorro.

Un Vocal en representación del resto de entidades financieras.

Un Vocal designado por la Federación Regional de Cooperativas de Vivienda de Castilla y León.

Un Vocal designado por la Asociación de Consumidores y Usuarios de Castilla y León.

Un Vocal designado por la Cámara de Contratistas de Castilla y León.

Un Vocal designado por la Confederación Castellano-Leonesa de la Construcción.

Un Vocal designado por la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

d) Secretario: Un funcionario de la Dirección General competente en materia de vivienda designado por el titular de dicha Dirección General.

2. El presidente del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo podrá invitar a participar en sus debates a aquellos expertos que, en función de los temas que se vayan a tratar, considere conveniente.

Artículo 62. Funciones

Las funciones del Observatorio Regional de Vivienda y Suelo son las siguientes:

- Impulsar y coordinar las actuaciones relativas a la ejecución del Plan Director.
- Evaluar la correcta evolución de la ejecución del Plan.
- Recibir, valorar y tramitar las propuestas, que desde los distintos organismos relacionados con las materias de vivienda y suelo se puedan efectuar, en relación con el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Plan.
- Desarrollo y coordinación de los estudios específicos que desarrolle la Consejería de Fomento sobre la situación del mercado de vivienda y suelo en Castilla y León.
- Análisis, estudio y seguimiento de las necesidades y disponibilidades de vivienda y suelo en la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 63. Funcionamiento

1. El funcionamiento de este órgano se ajustará a lo dispuesto en el capítulo II, del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y a la Ley 3/2001,de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

2. El voto del Presidente será dirimente en el caso de empate.

3. El Observatorio Regional de Vivienda y Suelo se reunirá como mínimo una vez al año en sesión ordinaria.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Promotor preferente

La Sociedad Gestión de Infraestructuras de Castilla y León (GICALSA) y la Sociedad Gestión Urbanística de Castilla y León (GESTURCAL) serán consideradas promotores preferentes para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el presente Decreto.

Disposición adicional segunda. Referencias al precio básico nacional

Las referencias que el presente Decreto hace al precio básico nacional se entenderán referidas al módulo básico estatal al que se refiere el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición adicional tercera. Precios en segunda o posterior transmisión de planes anteriores

A los efectos de lo establecido en el apartado séptimo del artículo 7 de este Decreto para el cálculo del precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de las viviendas calificadas como viviendas de protección oficial al amparo de planes anteriores, les será de aplicación los precios máximos de venta de la modalidad que corresponda.
En las viviendas de promoción directa y las viviendas concertadas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, el precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones será el resultado de multiplicar el precio básico nacional vigente en el momento de la transmisión por el coeficiente establecido en su calificación definitiva.

Disposición adicional cuarta. Referencia a la legislación en materia de contratación administrativa y de hacienda

Las referencias que el presente Decreto hace al texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, o a la legislación en materia de contratos de las Administraciones públicas, así como a la Ley 7/1986, de 23 de diciembre, de la Hacienda de la Comunidad de Castilla y León, se entenderán realizadas a las disposiciones normativas vigentes en materia de contratación del sector público y de hacienda pública autonómica, respectivamente.

Disposición adicional cuarta. Fiscalización subvenciones que derivan del Plan Cuatrienal

(Derogada).
Esta disposición, incorporada por el Decreto 83/2003, de 31 de julio, por el que se garantiza el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los supuestos previstos en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo (BOCYL de 5 de agosto), ha sido derogada por el Decreto

24/2004, de 12 de febrero, por el que se establece el procedimiento para la tramitación de expedientes de gasto en determinadas subvenciones.

Disposición adicional quinta. Concepto de IPREM

A efectos de este Decreto, el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional, y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extraordinarias.

Disposición adicional sexta. Referencias al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)

Las referencias al salario mínimo interprofesional contenidas en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, se entenderán realizadas al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

Disposición adicional séptima. Referencias a la Consejería competente en materia de vivienda

Las referencias a la Consejería de Fomento y al Departamento Territorial de Fomento, contenidas en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, se entenderán realizadas a la Consejería competente en materia de vivienda, y al Departamento Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional octava. Régimen jurídico aplicable a las actuaciones del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León y del Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León, cuando formalicen financiación convenida estatal

Cuando para la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos 3 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León y del Decreto 55/2008, de

24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León, se formalizara préstamo convenido estatal, las limitaciones a la facultad de disponer y la duración del régimen de protección serán los previstos en el correspondiente plan de vivienda al amparo del cual se obtuvo la financiación».

Disposición adicional novena. Viviendas protegidas de régimen concertado para venta o arrendamiento

A las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen concertado para venta o arrendamiento que se califiquen conforme a lo previsto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 les será de aplicación el régimen jurídico y la financiación que se establece en el mismo.

Disposición adicional décima. Adquisición o arrendamiento de viviendas protegidas destinadas a familias numerosas o a personas con discapacidad por demandantes de vivienda protegida que no tengan dicha condición

Las viviendas protegidas destinadas a familias numerosas o a personas con discapacidad podrán adquirirse o arrendarse por demandantes de vivienda protegida que no tengan dicha condición siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Los exigidos en el correspondiente plan estatal de vivienda para adquirentes o arrendatarios de una vivienda protegida.

b) Que se solicite expresamente por el promotor de la vivienda ante el Departamento Territorial competente en materia de vivienda donde se ubique la vivienda, y así se autorice por éste.

c) Que se acredite por el promotor haber llevado a cabo las actuaciones y trámites necesarios para vender o arrendar las viviendas a los destinatarios inicialmente previstos, así como la ausencia de demanda de vivienda para dichos interesados. En todo caso la vivienda no perderá su destino inicial en posteriores transmisiones o arrendamientos.

Disposición adicional undécima. Momento en el que deben verificarse los requisitos para acceder a una vivienda de protección pública

Los requisitos para acceder a una vivienda de protección pública deberán verificarse en la fecha en la que se solicite el visado, si bien, cuando los adquirentes o arrendatarios de las viviendas se seleccionen a través de la normativa reguladora de los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública en Castilla y León, el requisito de edad deberá cumplirse en el fecha en la que se publique la convocatoria del procedimiento de selección.

Disposición adicional duodécima. Conceptos de familia numerosa, familias monoparentales con hijos menores, o mayores de edad en situación de dependencia y familia con parto múltiple o adopción simultánea.

Los conceptos de familia numerosa, familias monoparentales con hijos menores, o mayores de edad en situación de dependencia y familia con parto múltiple o adopción simultánea serán los previstos en la Ley 1/2007, de 7 marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal.

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. Aplicación de este Decreto a actuaciones previstas en el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012

Las disposiciones del presente Decreto serán de aplicación a las actuaciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012, hasta la aprobación del Decreto por el que se regule el nuevo plan de vivienda de Castilla y León.

Disposición transitoria primera. Prórroga temporal del Plan estatal de vivienda y suelo 1998-2001 (Derogada). Esta disposición ha sido derogada por el Decreto 64/2006

Disposición transitoria segunda. Inclusión de las viviendas de protección oficial en el nuevo Plan estatal de vivienda y suelo 2002-2005

A los adquirentes, adjudicatarios y promotores de Viviendas de Protección Oficial que se acojan a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, les será de aplicación, previa solicitud al Departamento Territorial de Fomento, el precio máximo de venta y condiciones de financiación de las Viviendas Protegidas de la Comunidad de Castilla y León definidas en el artículo 17 de este Decreto.
Lo establecido en el párrafo anterior, se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ofertadas por los promotores en el caso de concursos públicos de enajenación de parcelas con destino a viviendas protegidas.

Disposición transitoria tercera. Departamentos Territoriales de Fomento

En tanto no sean aprobadas las correspondientes disposiciones de desarrollo de los Departamentos Territoriales, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 42 y 45 de la Ley 3/2001, será de aplicación lo dispuesto en las normas reguladoras de distribución de competencias vigente.

Disposición transitoria cuarta. Procedimiento de selección de adquirentes y adjudicatarios

En tanto no se establezca el procedimiento de selección de los adquirentes y adjudicatarios de las viviendas de gestión pública, será de aplicación el procedimiento regulado mediante Orden FOM/1191/2004, de 19 de julio sobre adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León, teniendo en cuenta lo establecido en el presente Decreto.

Disposición transitoria quinta. Expedientes de Ayudas a la Vivienda Rural Protegida

Los promotores individuales para uso propio procedentes de convocatorias de ayudas a la Vivienda Rural Protegida, podrán acogerse a este Decreto, siempre que lo soliciten expresamente, cumplan las condiciones en él establecidas y se califiquen como tales.

Disposición transitoria sexta. Registro público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León

En tanto no se publique en el «Boletín Oficial de Castilla y León» la Orden por la que se regule el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León, a que se refiere el artículo 48 bis del presente Decreto, no se exigirá la inscripción en el mismo

para la adquisición o adjudicación de una vivienda protegida al amparo de este Decreto y del Real Decreto que regule el plan estatal de vivienda y suelo vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS (del Decreto 64/2009)

Primera. Cumplimiento de requisitos de los adquirentes de viviendas de promoción directa

Los requisitos previstos en el artículo 21 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, para los adquirentes de viviendas de promoción directa, serán de aplicación a las solicitudes de autorización de transmisiones pendientes de resolución a la entrada en vigor del presente Decreto.

Segunda. Efectos para actuaciones que no hayan obtenido calificación provisional o declaración de actuación protegida

El presente Decreto será de aplicación a todas aquellas actuaciones que no hayan obtenido calificación provisional o declaración de actuación protegida a la fecha de entrada en vigor del mismo.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor del presente Decreto, y sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias y de los efectos de las situaciones creadas anteriormente, quedan derogados, los artículos 24 y 30 ter, el primer párrafo de la disposición adicional tercera y la disposición transitoria sexta del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, por el que se aprueba el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente Decreto.

Disposiciones finales

Primera. Desarrollo normativo

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda de la Junta de Castilla y León a dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y cumplimiento del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, a 24 de septiembre de 2009.

El Presidente de la Junta de Castilla y León,
Fdo. Juan Vicente Herrera Campo

El Consejero de Fomento,
Fdo. Antonio Silván Rodríguez

Cataluña

Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012

La política de vivienda se debate reiteradamente entre, por una parte, la necesidad de ofrecer parámetros de actuación pública estables en el tiempo, que ofrezcan un marco normativo de continuidad en el sector productor de viviendas y a los colectivos necesitados de protección pública para acceder o para mantener una vivienda, y de otra, la necesidad de introducir modificaciones y propuestas mucho más vinculadas con el corto plazo como respuesta a las realidades volubles y cambiantes de este sector.

Por esta razón, los planes de vivienda que están siendo tradicionales en Cataluña desde los años ochenta, conservan a lo largo del tiempo unas líneas de intervención y de regulación de la oferta de viviendas, con variaciones de detalle para hacerlas operativas en cada nueva circunstancia, sin embargo, al mismo tiempo, van introduciendo nuevas figuras y nuevos enfoques vinculados claramente a la aparición de problemáticas nuevas o, a las variaciones de intensidad de los problemas existentes. Encontramos en el primer caso, las líneas de fomento de la vivienda con protección oficial que hoy ya se erige como figura "clásica" de la política de vivienda, síntesis de una voluntad de concertación entre el sector público y el sector privado para proveer la población de vivienda asequible. También, en el mismo apartado de continuidad ocupa un rango de preeminencia la política de fomento a la rehabilitación de edificios y viviendas, la cual no ha parado de crecer en importancia a medida que nuestro parque se convierte en más viejo y las necesidades de nuestra población se hacen más intensivas en calidad de vida.

Estas líneas, estables en el tiempo en tanto que estrategias consensuadas de apoyo público, se han visto, no obstante, obligadas a adaptarse a los tiempos cambiantes, y así hemos observado como en los últimos años, la promoción de vivienda protegida ha ido variando de rumbo, acentuando las estrategias de alquiler frente a las más tradicionales de compra venta, a medida que la población adopta modos de vida menos continuistas o a medida que encuentra serias dificultades para poder acceder en una vivienda en propiedad. También el fomento de la rehabilitación ha ido ajustando sus objetivos, priorizando aquellos tipos de obras más esenciales, como son las de adaptación de las viviendas en una población

creciente en los tramos de mayor edad, o las de mejora de la eficiencia energética, frente a una rehabilitación indiscriminada de elementos probablemente secundarios o de menor calado, que no justificaban plenamente una aportación pública más allá del momento inicial de introducción de la cultura de la rehabilitación.

Sin embargo, aparte de estas correcciones de dirección, o de intensidad de los instrumentos de la política de vivienda más tradicionales, han aparecido, en las últimas dos legislaturas, nuevas líneas de intervención antes no exploradas, y, muy especialmente han aparecido nuevos marcos legislativos y de compromiso social que introducen cambios estructurales en la política de vivienda y obligan a revisar postulados y muchas de las formas de operar.

La Ley 18/2007 de 28 de diciembre del derecho en la vivienda, con sus decretos y reglamentos de despliegue y el Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016, constituyen un nuevo marco de referencia de la máxima trascendencia, dentro del cual, el Plan para el derecho a la vivienda, no sólo es una emanación preceptiva, sino que está obligado a recoger los nuevos requerimientos.

El Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, el nuevo régimen legal de las viviendas protegidas, la duración de la calificación de las viviendas de acuerdo con la aparición de nuevas reservas de suelo obligatorias para vivienda protegida, las nuevas tipologías de vivienda protegida (concertada, alquiler con opción de compra, alojamientos colectivos protegidos), las nuevas formas de promoción u obtención de viviendas protegidas (derecho de superficie, copropiedad, conversión de viviendas libres existentes), los programas sociales de vivienda, las prestaciones para el pago de la vivienda, el compromiso de atención de las necesidades de alojamiento de las personas con mayor riesgo de exclusión social, garantías públicas a personas arrendatarias y a personas compradoras de viviendas, los compromisos de financiación del plan desde las entidades financieras que operan en Cataluña, la descentralización de la gestión de las ayudas del plan entre las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación, son ejemplos más que elocuentes de las novedades que han aparecido en el panorama de la política de vivienda en nuestro país y que justifican suficientemente la introducción de cambios en el Plan para el derecho a la vivienda vigente hasta hoy.

La ley 13/2009, del 22 de julio, crea la Agencia de la Vivienda de Cataluña y determina como funciones generales las de gestionar, ejecutar, coordinar y difundir las ayudas que el departamento competente en materia de vivienda encomienda a la Agencia, incluidos, entre

otras, las ayudas destinadas a la promoción, el fomento y la compra de viviendas con protección oficial, al alquiler y a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas, y a la mediación social en el ámbito del alquiler privado. Hasta que la Agencia no sea plenamente operativa se prevé un periodo transitorio en que ADIGSA, empresa pública de la Generalitat de Cataluña colaborará con la Secretaría de vivienda en la gestión del Plan para el derecho a la vivienda.

Sin embargo, hay que tener en cuenta todavía un elemento adicional a las novedades apuntadas, que viene a reforzar la necesidad de modificación y de puesta al día del Plan. Después del largo periodo de crecimiento extraordinario del sector de la vivienda, de la demanda y de los precios, que se ha extendido desde el año 1997 hasta el 2007, no es fácil reaccionar ante un cambio repentino y radical de ciclo económico, experimentado a partir de comienzos del año 2008. Los nuevos parámetros de funcionamiento del mercado inmobiliario y la nueva realidad de la situación económica de muchos hogares que necesitan una vivienda, que la deben de pagar o que tienen que hacer obras, exige que los instrumentos que estaban pensados para un contexto diferente, se tengan que revisar, y que de otros que, a pesar de seguir estando bien planteados, resultan inefectivos si no se refuerzan con medidas de acompañamiento, colaterales. La nueva situación pone en evidencia la debilidad de un sistema de provisión de vivienda fundamentalmente basado en la promoción libre, con financiación libre, para hacer frente a las necesidades de alojamiento de la población, ya no sólo de capas con ingresos muy bajos, sino también de tramos de rentas medias-altas.

Por este motivo, la agenda del Gobierno de Cataluña, está combinando con rigor y con equilibrio fórmulas de tipo transitorio, claramente enfocadas a dar respuesta a unas problemáticas específicamente ligadas a una coyuntura concreta, con fórmulas de más largo alcance, basadas en el reenfoque de los instrumentos más contrastados en el pasado y que tienen que asegurar que también habrá respuestas a medio y largo plazo.

En uso de las competencias atribuidas a la Generalitat en relación a la vivienda y de acuerdo con el artículo 137 del Estatuto de autonomía, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El Título V de la Ley, relativo a la política de protección pública de la vivienda, determina que los planes de vivienda son los instrumentos temporales que, respetando el marco de la planificación y la programación regulada por el título II, tienen que establecer lo siguiente:

a) La delimitación y la concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegida, las diferentes modalidades de viviendas con protección oficial y los criterios de prioridad en la actuación pública.

b) La financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalitat y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones.

c) Las garantías y las condiciones para acceder a viviendas con protección oficial en las diferentes modalidades y a la financiación y las ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas.

d) El conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos de los planes en el periodo temporal que establecen.

Por su parte, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, regula el Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación para el periodo 2009-2012. Con el fin de implementar y gestionar de manera urgente estos recursos estatales, el Gobierno de la Generalitat aprobó el Decreto 50/2009, de 24 de marzo, con la finalidad de actualizar el Plan 2004-2007 y establecer la aplicación de algunas medidas inmediatas, para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación.

Por todo este conjunto de razones, se considera oportuno elaborar el nuevo Plan para el Derecho a la Vivienda 2009-2012 que ofrezca una visión integrada de todas las normas de fomento hoy existentes a Cataluña, con las nuevas propuestas que emanan del nuevo plan estatal y de las nuevas realidades mencionadas. Con un texto compendio se facilita la visión global de la política de vivienda y se evita la desorientación de las personas afectadas y beneficiarias del Plan.

Así, en cumplimiento del lo que dispone el artículo 67 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y con el objetivo de desplegar el conjunto de líneas de actuación y de medidas que se adoptan por el Gobierno de la Generalitat en relación al Plan de la Vivienda en Cataluña, para el periodo 2009-2012, este Decreto regula el Plan en su integridad.

El Decreto se estructura en cinco capítulos, nueve disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, cinco disposiciones derogatorias y tres disposiciones finales.

El primer capítulo del Decreto, de disposiciones generales, determina el objeto, las actuaciones protegibles -entre las cuales introduce como novedades resultantes de los compromisos del Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016, las modalidades de promoción para la venta en derecho de superficie y en régimen de copropiedad, y en alquiler u otras formas de cesión de uso-, las zonas geográficas de aplicación del Plan, los ingresos familiares, medidos en términos del Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (IRSC) y las condiciones para acceder en las viviendas con protección oficial. Hay que precisar que los importes que resultan de aplicar los coeficientes del IRSC, son equivalentes a los que se obtienen de la aplicación de los coeficientes del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) previstos en Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

El segundo capítulo relativo a las viviendas con protección oficial, se estructura en siete secciones:

La primera define y establece las tipologías de las viviendas con protección oficial, introduce el alquiler con opción de compra en cuatro modalidades y determina los requisitos que tienen que cumplir. En esta sección se determinan los precios máximos de las viviendas protegidas destinadas a venta y las rentas máximas de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler, y el precio máximo de las segundas y posteriores transmisiones.

La segunda sección regula el procedimiento de calificación de las viviendas con protección oficial, en la fase inicial de calificación provisional y en la fase final de calificación definitiva y el visado de los contratos, como acto administrativo de comprobación de adecuación a la legalidad.

La tercera sección regula el régimen jurídico y las condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial: la destinación y condiciones de ocupación, la duración del régimen de la calificación, las limitaciones de disposición, las condiciones de transmisión de las viviendas calificadas en regímenes de alquiler, las especificidades de la modalidad de cesión de uso, y las nuevas modalidades de promoción de vivienda con protección oficial para la venta en derecho de superficie y en régimen de copropiedad.

La cuarta sección establece las ayudas públicas para la promoción y la adquisición de viviendas con protección oficial, en forma de subvenciones a personas o entidades promotoras, de subsidiación de los tipos de interés de los préstamos convenidos para

favorecer a los compradores o compradoras y las ayudas directas, para el pago de la entrada.

La quinta sección determina las ayudas públicas a la promoción protegida de alquiler y del alquiler con opción de compra, introduciendo un nuevo sistema de garantías públicas para las personas o entidades promotoras, y recoge el sistema de ayudas para la promoción de alojamientos colectivos protegidos.

La sexta sección establece las ayudas para personas compradoras de viviendas existentes usadas y el sistema de ayudas para el acceso a la vivienda existente concertada.

La séptima sección regula las actuaciones en materia de suelo, en forma de ayudas para la adquisición y para la urbanización de suelo, con la finalidad de construir vivienda protegida.

El tercer capítulo, relativo a los programas para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas se configura en cinco secciones que determinan las líneas de actuación.

La primera sección, de disposiciones generales, establece las finalidades de los programas, las condiciones generales de acceso a las ayudas, las condiciones que tienen que cumplir las personas o entidades promotoras de las obras de rehabilitación e incluye la posibilidad de ayudas a la rehabilitación como modalidad de acceso protegido a una vivienda.

La segunda sección determina el programa para el estudio y el conocimiento del parque de viviendas y establece el objeto, los instrumentos para el conocimiento del estado de conservación y la evaluación técnica; el contenido básico y la forma de elaboración de los estudios o informes técnicos sobre el estado de los edificios y viviendas. En virtud de la aplicación del artículo 28 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda, se prevé que los edificios que hayan sido sometidos a una Inspección Técnica obligatoria, quedarán eximidos de la obligación de estos estudios.

La tercera sección, establece el programa de rehabilitación general de los edificios de uso residencial y de viviendas, determina el objeto, las actuaciones protegibles, los criterios de legalidad y coherencia técnica, el presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, los aspectos relativos a la ejecución de las obras, y los tipos de ayudas en

forma de subvenciones, adelantos y préstamos protegidos, que incluyen la modalidad de masovería urbana, prevista en el artículo 3 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda.

La cuarta sección, establece el programa para la rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas, con el objeto de delimitar ámbitos de actuaciones para la rehabilitación de viviendas especialmente degradados o que, por las condiciones sociales y económicas de las personas ocupantes, son impulsadas desde las Administraciones Públicas, con la declaración y delimitación de un conjunto de viviendas que requiere una especial atención.

La quinta sección regula las obligaciones de las personas destinatarias de las ayudas en la rehabilitación, las garantías, los límites, las compatibilidades de las ayudas, el procedimiento de otorgamiento y el pago de las ayudas.

El cuarto capítulo relativo a los programas de viviendas sociales, se estructura en seis secciones.

La primera sección, de disposiciones generales, determina las líneas de actuación siguientes: las ayudas en el pago de la vivienda, la mediación para el alquiler social, la cesión en la Administración de viviendas para destinarlos a alquiler social, las viviendas de inserción y los alojamientos de acogida, y el programa de rendibilización de los parques de alquiler; establece las finalidades, las condiciones generales que tienen que cumplir las viviendas para acogerse a los programas y los que tienen que cumplir las personas o entidades destinatarias de las ayudas.

La segunda sección, de las ayudas para el pago de la vivienda se refiere al sistema de las prestaciones permanentes para el pago del alquiler, al sistema de prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales y al sistema de ayudas implícitas para el caso de personas usuarias de viviendas de los parques públicos de alquiler o del parque de viviendas cedido a la administración para destinarlo a alquiler social.

La tercera sección hace referencia a la mediación para el alquiler social y a la red de mediación como un sistema integrado por entidades y administraciones que impulsan la puesta en el mercado de las viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social.

La cuarta sección regula el sistema de cesión de viviendas en la administración para destinarlas a alquiler social, el objeto, el procedimiento y la contraprestación por la cesión.

La quinta sección regula la red de viviendas de inserción y los alojamientos de acogida, establece el objeto y las condiciones que tienen que reunir estas viviendas y alojamientos. Distingue entre la red de entidades y la red municipal como dos modalidades de la red de viviendas de inserción, y determina el sistema de gestión de los alojamientos de acogida y las ayudas que perciben las entidades gestoras.

La sección sexta contiene la regulación del programa de rendibilitzación del parque de viviendas de alquiler público, y del parque de viviendas de alquiler privado.

El quinto capítulo, regula el sistema de colaboración y de encargo de gestiones por medio de las Oficinas Locales de Vivienda y de las Bolsas de Mediación para el Alquiler Social, los convenios entre el Departamento competente en materia de vivienda y las Administraciones locales para el establecimiento y mantenimiento de Oficinas y Bolsas, las condiciones, funciones y el sistema de financiación para compensar, en parte, la gestión encomendada.

Las nueve disposiciones adicionales contemplan situaciones específicas. La primera incorpora el sistema de garantías del Avalloguer. La segunda faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a aprobar bases de convocatorias de subvenciones.. La tercera determina el otorgamiento de las ayudas en función de las limitaciones presupuestarias, la cuarta establece condiciones para la gestión y la transmisión de viviendas del parque público, la quinta se refiere al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, la sexta a los convenios de rehabilitación en conjuntos de especial interés, la séptima, a los Consorcios de vivienda, y la octava, relativa la unificación para toda Cataluña de los precios máximos de venta de determinadas tipologías de viviendas protegidas antiguas. La novena prevé los contingentes de reserva en la adjudicación de viviendas a colectivos de mujeres en situación de violencia machista.

Las ocho disposiciones transitorias se descomponen en dos grupos: el primero, que incluye las disposiciones primera y segunda, relativas a hacer frente a la crisis inmobiliaria y del sector constructor, y el segundo grupo, que incluye de la disposición tercera en la séptima, relativas a elementos de transitoriedad en la aplicación de la presente norma. Dentro del primer grupo, la primera disposición hace referencia a la aplicación de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación provenientes del RD 2066/2008,

de regulación del Plan estatal de vivienda 2009-2012. Y la segunda, a la aplicación de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación desde el Gobierno de la Generalitat, consistentes en: a) garantías para las promociones de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción de compra, b) garantías para la financiación de la compra de viviendas protegidas, mediante compromiso de recompra de las viviendas si se llega a situaciones de dificultad de pago de las personas titulares y al desahucio; c) garantías de financiación para las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler con compromiso de cobertura del diferencial de costes del Instituto Catalán de Finanzas; d) garantías de ayudas para las personas que pasen de compradoras de viviendas a arrendatarias, si dan en pago la vivienda a la entidad financiera acreedora para evitar procesos de embargo de las cuotas hipotecarias.

Dentro del segundo grupo, la disposición tercera hace referencia a la duración de las calificaciones de viviendas con protección oficial protegidas con el Plan 2004-2007; la cuarta, a las actuaciones que han obtenido calificación provisional y no han obtenido préstamo convenido; la quinta se refiere a las solicitudes de calificación provisional de viviendas con protección oficial pendientes de resolución; la sexta a la situación de las personas o entidades promotoras que han obtenido préstamo convenido durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo y que podrán acceder a las ayudas de este Decreto, la séptima a los planes locales de vivienda y convenios, y la octava a la situación transitoria derivada de la creación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Las disposiciones derogatorias determinan la finalización de la vigencia de los Decretos que han regulado el Plan de la Vivienda anterior y de disposiciones referentes a las viviendas de protección oficial de promoción pública.

Las disposiciones finales prevén la entrada en vigor del Decreto al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya, ante la necesidad de que las medidas que contiene el Plan sean aplicadas con la máxima celeridad dentro del ejercicio 2010, se modifican determinadas disposiciones con el fin de adaptarlas a las previsiones del presente decreto, y se faculta al consejero competente a modificar determinados aspectos del plan.

En base a todo lo que se ha expuesto, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, de conformidad con el Dictamen del Consejo de Trabajo Económico y Social de

Catalunya, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

Capíulo 1. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto establecer y desplegar el Plan para el derecho a la vivienda de Cataluña 2009-2012, de acuerdo con las previsiones del título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El Decreto incluye también la gestión de las ayudas que prevé el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009/2012.

Artículo 2. Actuaciones protegibles

2.1Se consideran actuaciones susceptibles de ser protegidas, siempre que cumplan los requisitos que determina este Decreto, las siguientes:

a) La promoción de nuevas viviendas con protección oficial destinadas a la venta, al alquiler, a otras formas de cesión de uso, o al uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa de obra pública, y las promovidas en régimen de copropiedad.

b) La compra y la rehabilitación de viviendas para cualificarlas como viviendas con protección oficial y destinarlas a la venta, al alquiler, a otras formas de cesión de uso, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa de obra pública, y las promovidas en régimen de copropiedad.

c) La promoción de alojamientos colectivos protegidos para personas especialmente vulnerables y para otros grupos específicos de población.

d) La compra y la urbanización de suelo para destinarlo a la promoción de viviendas con protección oficial.

e) La adquisición de viviendas protegidas o libres, para uso propio.

f) La oferta de viviendas privadas para destinarlas a alquiler o a otras formas de cesión de uso.

g) El alquiler de viviendas.

h) La mediación social en el ámbito del alquiler.

i) La rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.

j) La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.

k) El establecimiento y mantenimiento de oficinas de la vivienda para gestionar las actuaciones protegidas previstas en el Plan.

2.2 Las viviendas obtenidas por las vías a), b), e), f) y h), las que se benefician de ayudas por la vía g), las que se califican como protegidas con la obtención de ayudas por la vía i) y los alojamientos colectivos protegidos forman parte del cómputo de viviendas destinadas a políticas sociales previstas en los artículos 73 y 74 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

Artículo 3. Zonas geográficas

Se consideran zonas geográficas los ámbitos territoriales en que se distribuyen los municipios de Cataluña a efectos de aplicación del Plan para el derecho a la vivienda.

Se establecen en Cataluña cuatro zonas geográficas que se denominan A, B, C y D, las cuales se corresponden a los ámbitos territoriales de precio máximo superior que define el artículo 11 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. A propuesta de la Secretaria de vivienda, la Administración del Estado, aprueba los municipios incluidos en cada una de las zonas geográficas.

Respecto a las tipologías de viviendas con protección oficial de precio concertado y de viviendas concertadas de Cataluña, la zona geográfica A se divide en tres subzonas, A1, A2 y A3. Los municipios que se incluyen en cada subzona se determinan mediante orden del consejero o la consejera competente en materia de vivienda.

Artículo 4. Ingresos familiares

4.1 A los efectos de este Decreto, se consideran ingresos familiares los de todos los miembros de la unidad familiar tal y como se define en las normas reguladoras del impuesto sobre la renta de las personas físicas, salvo en los casos en los que se refieren expresamente a una unidad de convivencia, entendida como conjunto de personas que conviven en una vivienda con independencia de si tienen relación de parentesco entre ellas.

En los casos de violencia machista, se deben tener en cuenta únicamente las rentas o los ingresos personales de los que disponga la mujer solicitante.

4.2 A los efectos de otorgar un equilibrio a las diversas unidades familiares o unidades de convivencia que optan a las ayudas, los ingresos familiares se ponderan según la zona geográfica donde se ubica la vivienda y según el número de miembros de la unidad, de acuerdo con los coeficientes siguientes:

Coeficiente U (ubicación): Zona A: 0,75; Zona B: 0,80; Zona C: 0,85; y Zona D: 1.

Coeficiente C (composición familiar): 1 miembro:1; 2 miembros: 0,97; 3 miembros: 0,93; y 4 miembros o más: 0,9267.

4.3 En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar o de convivencia esté afectado por alguna discapacidad, en las condiciones que establece la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se aplicará el coeficiente C correspondiente al tramo siguiente.

4.4 Se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares, en su cuantía anual, incluyendo dos pagas extras, el Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (IRSC), establecido por la Ley 13/2006, de 27 de julio, de prestaciones sociales de carácter económico.

Artículo 5. Condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial

Para acceder a una vivienda con protección oficial se deben cumplir las condiciones de ingresos que establece el artículo 7 para cada tipología, y también las siguientes:

a) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda sujeta a protección pública, excepto que la vivienda se convierta en inadecuada de forma sobrevenida para sus circunstancias personales o familiares y siempre que se garantice que no posee simultáneamente más de una vivienda protegida.

b) No ser titular de una vivienda libre, excepto que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada. En ningún caso podrán acceder los titulares de una vivienda o de un derecho sobre una vivienda que tenga un valor superior al 40 por ciento del precio de la vivienda que se quiere adquirir. Este valor se determinará de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Este valor se elevará hasta el 60 por ciento en los supuestos siguientes: personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias, en su caso.

c) Estas limitaciones no son aplicables en el supuesto de viviendas en régimen de alquiler promovidas por promotores públicos destinadas a personas de más de 65 años, o a personas con movilidad reducida que no puedan adaptar su vivienda, siempre que la vivienda de la que sean propietarios sea ofrecida en cesión a una Administración pública, a una entidad que dependa de dicha Administración o a cualquiera de las bolsas de Mediación para el Alquiler Social o de Alquiler Joven.

d) Estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, de acuerdo con lo que prevé la sección 2a del capítulo 4, título V, de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, y el Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regula el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.

e) Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente.

f) En el caso de viviendas con protección oficial destinadas a la venta, la persona adquirente tiene que acreditar que los ingresos familiares no son inferiores a un 5% del precio de venta

o adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo en el caso de promoción para uso propio.

Capítulo 2. Programas de viviendas protegidas y de suelo para vivienda protegida

Sección 1. Definición y tipologías de viviendas con protección oficial

Artículo 6. Viviendas con protección oficial

6.1Es vivienda con protección oficial aquélla que se sujeta a las características y condiciones establecidas en la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda, y que es calificado como tal por un acto administrativo dictado por el órgano competente.

6.2Pueden calificarse como vivienda con protección oficial las viviendas de nueva construcción, los que provienen de conversión de una construcción acabada libre, y los que provienen de una edificación existente rehabilitada.

6.3La promoción de las viviendas con protección oficial puede ser sobre suelos propios, o en suelos cedidos en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa de obra pública, o en régimen de copropiedad.

6.4Las viviendas con protección oficial se pueden destinar a la venta, al uso propio -individual o de personas agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios-, a la venta en derecho de superficie, a la venta en copropiedad, al alquiler o a otras formas de venta cesión de uso, o al alquiler con opción de compra.

6.5La calificación de vivienda con protección oficial se puede otorgar en viviendas individuales de una promoción.

Artículo 7. Tipologías de viviendas con protección oficial

7.1Las viviendas con protección oficial destinadas a venta pueden ser calificadas en cualquiera de las tipologías siguientes, en función de los ingresos de los solicitantes a los cuales se destinan:

a) Viviendas con protección oficial de régimen especial: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.

b) Viviendas con protección oficial de régimen general: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 5,146169 veces el IIRSC.

c) Viviendas con protección oficial de precio concertado: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 6,081836 veces el IRSC.

d) Viviendas concertadas de Cataluña: para personas compradoras con ingresos familiares ponderados que no superen 7 veces el IRSC.

7.2Las viviendas con protección oficial destinadas al alquiler o a otras formas de cesión de uso, pueden ser calificadas en cualquiera de las tipologías siguientes, en función del periodo de tiempo de vinculación al régimen de alquiler y de los ingresos de las personas solicitantes a las cuales se destinan:

a) Viviendas con protección oficial de régimen especial a 25 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.

b) Viviendas con protección oficial de régimen especial a 10 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.

c) Viviendas con protección oficial de régimen general a 25 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC.

d) Viviendas con protección oficial de régimen general a 10 años: para personas arrendatarias con ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC.

Las personas arrendatarias que compren la vivienda, habiéndola ocupado más de cinco años son eximidas de cumplir con el límite de ingresos de este apartado en el momento de la adquisición.

7.3Las viviendas con protección oficial destinadas al alquiler con opción de compra pueden ser calificadas en las tipologías siguientes:

a) Viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra de régimen especial a 10 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC.

b) Viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra de régimen general a 10 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC.

c) Viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra de precio concertado a 10 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 6,081836 veces el IRSC.

d) Viviendas concertadas de Cataluña de alquiler con opción de compra a 7 años: para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no superen 7 veces el IRSC.

Las personas arrendatarias que ejerciten la opción de compra, habiendo ocupado más de cinco años la vivienda, son eximidas de cumplir con el límite de ingresos de este apartado en el momento de ejercerla.

7.4También tienen la consideración de viviendas con protección oficial, las viviendas para afectados urbanísticos (HAUS) creadas y reguladas por el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el cual se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojo, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojo.

7.5Las viviendas que se califiquen en las tipologías definidas en las letras a, b y c del artículo 7.1, al artículo 7.2 y a las letras a), b) y c) del artículo 7.3, tienen la consideración de viviendas protegidas a todos los efectos que prevé el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

7.6A Efectos de establecer la reserva del 10% para viviendas con protección oficial de precio concertado que prevé el artículo 57.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, se puede prever el destino a viviendas con protección oficial destinadas a la venta o al alquiler, de régimen general y de régimen especial, y a la tipología de vivienda para afectados urbanísticos. A afectos de establecer, cuando resulte de aplicación, la reserva adicional del 10%, prevista a la

disposición adicional decimonovena del mencionado Texto refundido, se puede prever la destino en cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial

Artículo 8. Requisitos de las viviendas con protección oficial

Las viviendas con protección oficial deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Deben tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. En el supuesto de las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, se podrá incrementar su superficie útil hasta 108 metros cuadrados, y podrá llegar a un máximo de 120 metros cuadrados cuando se destinen a familias numerosas.

b) En las promociones de viviendas con protección oficial de una superficie útil interior entre 40 y 45 metros cuadrados, destinadas a alquiler a 25 años, para calcular su financiación máxima y la renta inicial o revisada que corresponda, se podrá computar un máximo del 30% de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo precio de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

c) Las viviendas del artículo 7.1 d) y 7.3 d) deben tener una superficie útil máxima de 80 metros cuadrados.

d) La superficie útil de las viviendas con protección oficial se computa de acuerdo con lo que establece el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. Si la vivienda cuenta con espacios exteriores de uso privativo, se podrá incluir, a los efectos del cómputo de superficie financiable de las viviendas con protección oficial, la mitad de estos espacios, hasta un máximo del 10 por ciento de la superficie útil interior.

e) Para poder calificar como viviendas con protección oficial viviendas existentes, procedentes de rehabilitación, se debe acreditar que la vivienda, una vez rehabilitada, alcanza el nivel de habitabilidad exigible de acuerdo con la normativa reguladora.

Artículo 9. Precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial

9.1. El precio máximo de venta, o de referencia en el caso de financiación de alquiler, se establece por cada tipología de vivienda con protección oficial como el resultado de

multiplicar el Módulo Básico Estatal (MBE), por los siguientes coeficientes que varían según la tipología de la vivienda y según la zona geográfica donde se ubique la vivienda. El MBE, es una cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que se establece por acuerdo del Consejo de Ministros.

a) Viviendas con protección oficial de régimen especial:
Zona A: MBE x 1,5 x 1,50.
Zona B: MBE x 1,5 x 1,30.
Zona C: MBE x 1,5 x 1,15.
Zona D: MBE x 1,5 x 1.

b) Viviendas con protección oficial de régimen general:
Zona A: MBE x 1,6 x 1,60.
Zona B: MBE x 1,6 x 1,30.
Zona C: MBE x 1,6 x 1,15.
Zona D: MBE x 1,6 x 1.

c)Viviendas con protección oficial de precio concertado:
Zona A1: MBE x 1,8 x 2,20.
Zona A2: MBE x 1,8 x 2,20.
Zona A3: MBE x 1,8 x 2,00.
Zona B: MBE x 1,8 x 1,60.
Zona C: MBE x 1,8 x 1,30.
Zona D: MBE x 1,8 x 1.

9.2. Los precios máximos de venta o adjudicación de las viviendas concertadas de Cataluña, son los siguientes, establecidos en euros por metro cuadrado de superficie útil:

Zona A1: 4.000
Zona A2: 3.500
Zona A3: 3.200
Zona B: 2.600
Zona C: 2.100
Zona D: 1.600

En la zona A1 el precio de venta de la vivienda no puede superar los 300.000 euros.

9.3. El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros vinculados registralmente con la vivienda, no podrá superar el 60 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda. En el supuesto de las viviendas con protección oficial de precio concertado, el porcentaje se reduce al 50 por ciento. En la tipología de viviendas concertadas de Cataluña, el precio no puede superar el 42 por ciento del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta de la vivienda en las zonas A y B, y el 50 por ciento en las zonas C y D.

La superficie máxima computable para determinar el precio de venta de los garajes y trasteros no puede superar los veinticinco metros, incluyendo la parte de elementos comunes, en el caso del garaje, y los ocho metros, en el caso del trastero.

9.4. Los precios de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial no pueden superar los siguientes coeficientes referidos al precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas: 15% del precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de régimen especial, 20% del precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de régimen general.

Artículo 10. Renta máxima de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler

10.1. La renta anual máxima inicial de las viviendas con protección oficial de alquiler se determina aplicando a los precios máximos de referencia por metro cuadrado de superficie útil, que consten en la calificación provisional, y según la duración del régimen de alquiler, los porcentajes siguientes:

4,5 % para el alquiler de régimen especial a 25 años,
5,5 % para el alquiler de régimen especial a 10 años,
4,5 % para el alquiler de régimen general a 25 años,
5,5 % para el alquiler de régimen general a 10 años.

10.2. Transcurrido un año desde la calificación definitiva de las viviendas, la renta inicial máxima de los contratos que se celebren a partir de aquella fecha, será la más alta entre la correspondiente a una vivienda destinada a alquiler que se califique provisionalmente en la misma fecha, o lo que resulte de incrementar el precio que conste en la calificación

definitiva de la vivienda con la variación del índice de precios al consumo (IPC) entre el año de la calificación y el del nuevo contrato.

10.3. La renta inicial aplicada, se puede actualizar anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice de precios al consumo (IPC).

10.4. La persona arrendadora puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute a la persona arrendataria y sean satisfechos por la persona arrendadora, así como el resto de repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

10.5. La renta inicial máxima de los garajes y trasteros vinculados a las viviendas, se determina aplicando al precio máximo de referencia, los mismos porcentajes previstos en el artículo 9.3.

Artículo 11. Renta máxima y precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler con opción de compra

11.1. La renta anual máxima inicial de las viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra correspondiente a las viviendas que se califiquen en régimen especial, en régimen general o de precio concertado se determina aplicando el porcentaje del 5,5 por ciento a los precios máximos de referencia que consten en la calificación provisional. En el caso de las viviendas concertadas de Cataluña destinadas al alquiler con opción de compra, la renta anual máxima será equivalente al 3 por ciento del precio máximo de venta de la zona donde se ubica la vivienda y se puede actualizar anualmente de acuerdo con el IPC.

11.2. El precio máximo de venta de las viviendas de alquiler con opción de compra en el momento de ejercer la opción es:

a) en el caso de las viviendas del artículo 7.3.a y 7.3.b, lo que resulta de aplicar sobre el precio máximo de referencia de la calificación provisional, un coeficiente de:

1,7 en la zona A,
1,5 en las zonas B, C y D,

b) en el caso de las viviendas del artículo 7.3.c, lo que resulta de aplicar sobre el precio máximo de referencia de la calificación provisional, un coeficiente de:

1,7 en la zona A1,
1,6 en las zonas A2 y A3
1,5 en las zonas B, C y D,

c) en el caso de las viviendas del artículo 7.3.d, lo que tenga el de la misma tipología, en aquel momento.

11.3. Las personas arrendatarias de las viviendas con protección oficial de alquiler con opción de compra pueden ejercer la opción una vez transcurridos 10 años desde la fecha de calificación definitiva, y siempre que lo hayan ocupado ininterrumpidamente como mínimo cinco años. Las personas arrendatarias de viviendas concertadas de Cataluña de alquiler con opción de compra, pueden ejercer la opción durante los 7 años siguientes a la fecha de calificación definitiva, y siempre que lo hayan ocupado ininterrumpidamente como mínimo cinco años.

11.4. Del precio de venta de las viviendas, las personas o entidades promotoras tendrán que descontar, en concepto de pagos adelantados, los siguientes porcentajes de las rentas percibidas durante el periodo de alquiler:

Régimen Especial a 10 años: el 60%
Régimen General a 10 años: el 60%
Precio Concertado a 10 años: el 40%
Concertado de Cataluña, a 7 años: el 40%.

11.5. Las personas adquirentes con ingresos inferiores a 4,210502 veces el IRSC, y que reúnan, en el momento de la adquisición, las condiciones de primer acceso a la vivienda que define el artículo 24, pueden acceder a las ayudas de los adquirentes de viviendas con protección oficial establecidos en este decreto, según el régimen en el que estén calificados.

Artículo 12. Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de viviendas con protección oficial

12.1. Durante los primeros diez años de calificación, el precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de todas las viviendas con protección oficial tiene que ser el que corresponda a una vivienda calificada con protección oficial del mismo régimen de calificación, o del sistema que lo sustituya, en la misma zona, y en el mismo año que se produzca la transmisión.

12.2. A partir del décimo año contado desde la calificación de la vivienda, el precio de venta de las segundas o posteriores transmisiones se establece teniendo en cuenta el estado de conservación de la vivienda y del edificio, y de acuerdo con las obras de mantenimiento y mejora realizadas. El precio máximo es el más alto entre el correspondiente al año de la transmisión o el que resulte de incrementar el precio que consta en la calificación definitiva con la variación del índice de precios al consumo (IPC) entre el año de la calificación y el de la transmisión. Si se han ejecutado obras de mantenimiento, el precio resultante se puede incrementar en un 10%.

12.3. Durante el plazo de vinculación al régimen de alquiler, las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler no pueden ser vendidas a las personas arrendatarias y, una vez transcurrido este plazo, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será el siguiente:

- En las tipologías de alquiler a 10 años, el precio máximo es el resultado de aplicar un coeficiente del 1,5 sobre el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.

- En las tipologías de alquiler a 25 años, el precio máximo es el mismo que corresponda a una vivienda del mismo régimen y a la misma ubicación, en el momento de la transmisión.

12.4. En el caso de mantener las viviendas en alquiler una vez transcurrido el plazo de vinculación obligatorio, la renta anual máxima inicial se calcula aplicando un porcentaje máximo del 5,5 por ciento sobre el precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial de precio concertado vigente en la fecha del nuevo contrato.

Sección 2 Procedimiento de calificación y de visado de contratos de las viviendas con protección oficial

Artículo 13. La calificación provisional

13.1. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial que soliciten la calificación provisional tienen que presentar la solicitud acompañada de la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad.

b) Si la persona que firma la solicitud actúa en nombre de terceros, fotocopia del DNI y acreditación de la representación que tiene.

c) Proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente.

d) Licencia municipal de obras, si se dispone de ella.

e) Certificado del ayuntamiento de la calificación urbanística de los terrenos, donde conste expresamente si se trata de suelo calificado para vivienda con protección oficial o para vivienda libre.

f) Certificado del registro de la propiedad conforme está libre de cargas y gravámenes que impidan la edificación.

g) En caso de que las personas o entidades promotoras no sean los propietarios o las propietarias del suelo, documento acreditativo de la disponibilidad de los terrenos para construir.

13.2. Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, tienen que resolver la solicitud de calificación provisional en el plazo de 30 días hábiles desde su presentación, siempre que se haya presentado la documentación necesaria.

13.3. En la calificación provisional de viviendas con protección oficial tiene que constar la identificación de la persona o entidad promotora, el emplazamiento del edificio, el número

de viviendas con protección oficial, la superficie útil de las viviendas y de sus anexos, así como los precios máximos de venta o de alquiler, y el préstamo máximo.

13.4. Si durante la ejecución de las obras se producen modificaciones sustanciales del proyecto inicialmente calificado, u otros aspectos que afecten a la calificación provisional, se tiene que comunicar la modificación con el fin de adaptar, si procede, la calificación provisional inicialmente otorgada.

Artículo 14. La calificación definitiva

14.1. Una vez otorgada la calificación provisional, las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial tienen un plazo de 36 meses para finalizar las obras y solicitar la calificación definitiva. Si se trata de una promoción por fases, el plazo se cuenta a partir del inicio de cada una de las fases.

Excepcionalmente, los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda pueden, a instancia del promotor y con causa justificada, prorrogar los plazos mencionados.

14.2. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial tienen que comunicar a los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda el inicio de las obras, mediante un certificado de la dirección de obras, en el plazo de 15 días desde que se produce.

14.3. Las personas o entidades promotoras tienen que hacer la solicitud de calificación definitiva de viviendas con protección oficial en el plazo máximo de un mes desde el fin de las obras, y adjuntar la documentación siguiente:

a) Licencia municipal de obras en caso de no haberla presentado.

b) Proyecto de ejecución final, que tendrá que recoger con exactitud la totalidad de las obras realizadas.

c) Certificado final de obra y habitabilidad.

d) Justificación de haber inscrito la escritura de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

e) Certificado del cumplimento del programa de control de calidad.

14.4. La Secretaría de Vivienda, mediante el personal técnico adscrito a los servicios competentes, tiene que inspeccionar las obras realizadas con el fin de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable y la adecuación de la obra acabada y el proyecto de ejecución final. También puede inspeccionar las obras en curso en cualquier momento de su ejecución.

14.5. Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, tienen que resolver la solicitud de calificación definitiva en el plazo de tres meses desde su presentación. Transcurrido este plazo sin dictar resolución, la calificación definitiva se considera otorgada por silencio administrativo.

En la resolución de otorgamiento de la calificación definitiva se tiene que hacer constar la identificación del promotor, el emplazamiento del edificio y los datos registrales; el número de viviendas, su superficie útil y la de sus anexos; la fecha de la calificación provisional y de finalización de las obras; el periodo de duración del régimen de protección y las limitaciones en las cuales están sujetas las viviendas; el precio de venta y la renta máxima inicial, así como otros aspectos que tengan que constar por aplicación de las normas vigentes.

El promotor de las viviendas con protección oficial tiene que inscribir la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad, para que conste el régimen jurídico al que está sujeta la vivienda calificada.

14.6. Las personas adquirentes o adjudicatarias de viviendas con protección oficial que no obtengan la calificación definitiva por una causa imputable al promotor pueden resolver el contrato o título de adjudicación, con la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revaloradas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. También pueden solicitar, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, una nueva calificación a favor suyo, con el compromiso de acabar las obras o enmendar las deficiencias que han impedido la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 15. El visado de los contratos

15.1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 85 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas con protección oficial y las escrituras de declaración de obra nueva, en el caso de las personas o entidades promotoras individuales para uso propio, tienen que ser visados por los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, antes de que se otorgue el documento público correspondiente.

15.2. El visado es el acto administrativo por el cual se comprueba que los contratos se ajustan a la legalidad, de conformidad con el artículo 38 del Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el cual se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial; que los contratos contienen las cláusulas de inclusión obligatoria, que establecen la duración y modalidad de la calificación, que el precio de venta, renta o canon se ajusta a las normas aplicables y que se cumplen las condiciones de destino y cualquier otra que sea exigible, en el momento de la transmisión. Todo ello sin perjuicio que las partes puedan pactar las que consideren oportunas con respecto a aspectos no previstos en las cláusulas mencionadas.

Sección 3. Régimen jurídico y condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial

Artículo 16. Destinación y ocupación de las viviendas con protección oficial

16.1. Las viviendas con protección oficial se tienen que destinar a domicilio habitual y permanente, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso incompatible con la vivienda.

16.2. Las viviendas con protección oficial sólo pueden ser ocupadas por personas físicas.

16.3. En toda promoción de viviendas con protección oficial, se tiene que reservar para personas con discapacidad un 3 por ciento del número total de viviendas calificadas. Estas viviendas se tienen que mantener reservadas durante un periodo máximo de seis meses desde el acto del sorteo que determine a los adjudicatarios de las viviendas, a partir del cual, si no se han encontrado personas adquirentes o arrendatarias que cumplan estas condiciones, pueden ser adjudicados, vendidos o alquilados a personas no discapacitadas.

En caso de ser adjudicado durante el periodo de reserva, el promotor tendrá que hacer las obras de adaptación necesarias.

16.4. Les personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a la venta tienen que elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación formalizados antes de la concesión de la mencionada calificación.

Si la compraventa o adjudicación es posterior a la fecha de calificación definitiva, el mencionado plazo empieza a contar desde la fecha del contrato o del título de adjudicación.

16.5. Las personas adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio, y arrendatarias de viviendas con protección oficial tienen que ocupar la vivienda, excepto causa justificada, en el plazo de tres meses desde su entrega.

16.6. Para promover viviendas con protección oficial en régimen de cesión de uso, es necesario el establecimiento de convenio entre las personas o entidades promotoras, el ayuntamiento correspondiente y el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda. En el convenio, entre otras cuestiones, se establecerá el sistema de adjudicación de las segundas y posteriores ocupaciones de las viviendas.

Artículo 17. Plazo de calificación de las viviendas con protección oficial

17.1. El régimen jurídico de las viviendas con protección oficial que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto tiene la duración siguiente, a contar desde la fecha de concesión de la calificación definitiva:

a) En el caso de promociones en suelo de titularidad pública o en suelo de reserva para ser destinado a protección oficial, el régimen jurídico se mantiene por todo el tiempo que se mantenga la calificación de suelo para esta destinación, y en ningún caso puede tener una duración inferior a 30 años.

b) En el caso de promociones en suelos sin reserva urbanística de destino a vivienda protegida, 30 años.

17.2. Durante todo el periodo de protección se tienen que mantener las condiciones de uso y limitación de precio máximo de transmisión establecidas en el presente Decreto.

17.3. Las viviendas con protección oficial que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto no se podrán descalificar a petición de los propietarios en todo el periodo de protección.

Artículo 18. Limitaciones de disposición de las viviendas con protección oficial

Las personas propietarias de viviendas con protección oficial calificadas con destino a la venta las pueden transmitir, con la autorización previa de los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, de acuerdo con las condiciones siguientes:

a) Durante los diez primeros años desde la fecha de formalización de la compra venta, con cancelación del préstamo convenido que se hubiera obtenido, y devolución, si procede, de las ayudas económicas directas estatales y otras subvenciones recibidas.

b) Durante el resto del periodo de vigencia del régimen de protección que establece el artículo 17.1, con cancelación del préstamo convenido que se hubiera obtenido, si procede, con la posibilidad de que la entidad financiera concedente decida la resolución.

Artículo 19. Condiciones de transmisión de las promociones de viviendas con protección oficial de alquiler y de alquiler con opción de compra

19.1. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler o a alquiler con opción de compra pueden enajenar las viviendas en cualquier momento del periodo de vinculación al alquiler, a precios no necesariamente coincidentes con los que establece este Decreto, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluidos los fondos de inversión inmobiliaria, y pueden retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones. Las personas adquirentes, que están obligadas a atenerse a las condiciones, los plazos y las rentas máximas que establece este Decreto, se subrogan en los derechos y obligaciones de la parte vendedora y se pueden subrogar total o parcialmente en la financiación calificada que haya obtenido el promotor.

19.2. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial calificadas de alquiler con opción de compra, tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos firmados y visados por la Administración, con la finalidad de hacer constar las obligaciones que se derivan de esta modalidad de viviendas protegidas.

Artículo 20. Definición y características de la promoción de viviendas con protección oficial de venta con derecho de superficie

20.1. A los efectos de este decreto, la promoción de viviendas con protección oficial con derecho de superficie supone la transmisión de la propiedad superficiaria a las personas adjudicatarias de las viviendas, manteniéndose la titularidad pública del suelo.

La promoción de viviendas con protección oficial con derecho de superficie, en la cual se prevé la transmisión del derecho a las personas adjudicatarias, se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos de venta y ayudas a las personas adquirentes y a las personas o entidades promotoras, a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a venta, de régimen general o de régimen especial.

20.2. Se pueden establecer en el título constitutivo del derecho de superficie y para toda su duración, las limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de destino que el propietario del suelo considere necesarias para garantizar la sujeción de su ejercicio a la finalidad por la cual se constituye. Estas limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones pueden ser cualquiera de las que admite la normativa reguladora del derecho de superficie, y son inscribibles en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con aquello que prevé la legislación hipotecaría, como definitorias del contenido del derecho.

Todo eso, sin perjuicio de la aplicación, a la persona adquirente del derecho de superficie sobre la vivienda, de las limitaciones, obligaciones y condiciones de destino que resulten de su condición de vivienda con protección oficial. La duración de las mencionadas limitaciones y su eficacia son las previstas en la normativa reguladora de las viviendas con protección oficial.

20.3. La promoción de viviendas con protección oficial llevada a cabo en la modalidad de derecho de superficie puede desarrollarse sobre suelos de titularidad pública o privada y

permite al beneficiario del derecho transmitir las viviendas resultantes en compraventa y también en derecho de superficie.

20.4. En caso de que los terrenos y edificaciones sobre los que se constituya el derecho de superficie formen parte integrante de patrimonios públicos de suelo, las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino que se establezcan para garantizar los beneficiarios de los bienes a las finalidades propias del mencionado patrimonio, quedan sujetos, con respecto a la constancia registral y efectos, a aquello que prevé el artículo 39 del Real Decreto 2/2008 de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo.

20.5. La extinción del derecho de superficie con anterioridad a la finalización del plazo de duración del régimen protegido al cual esté sometida la vivienda no afectará a dicha vivienda, y las limitaciones, obligaciones, y condiciones de destino que resulten del mencionado régimen se siguen aplicando durante toda la duración del régimen de protección.

20.6. Durante los primeros quince años, el comprador de la vivienda en derecho de superficie puede renunciar a la vivienda y obtener el retorno de la parte del capital que ha amortizado, sin reducciones.

Artículo 21. Definición del sistema de adquisición de viviendas con protección oficial en copropiedad

21.1. A los efectos de este decreto, el sistema de copropiedad consiste en la adquisición de una vivienda con protección oficial junto con la Generalitat. En esta figura, el comprador privado de la vivienda propone la compra de la parte alícuota de la Generalitat hasta el momento que se determine. La Generalitat mantiene la titularidad compartida de la vivienda mientras la compra pospuesta de su parte alícuota no se perfecciona.

21.2. El comprador puede proceder a la compra de la parte correspondiente a la Generalitat en cualquier momento previo a lo establecido, y puede renunciar a la compra en el momento final, sin que ello genere ningún derecho indemnizatorio ni compensación. Según el caso, el promotor o la Generalitat obtiene la plena propiedad de la vivienda, y si es la Generalitat quien se convierte en propietaria de la totalidad, tiene que conceder al anterior copropietario la posibilidad de seguir residiendo en la vivienda por un periodo máximo de cinco años.

Artículo 22. Condiciones de las viviendas con protección oficial en copropiedad

22.1. La adquisición de viviendas con protección oficial en régimen de copropiedad se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos de venta, condiciones de las personas adquirentes y ayudas a las personas adquirentes y a las personas o entidades promotoras, a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a venta.

22.2. En el sistema de copropiedad se establece un derecho de compra preferente para la Generalitat en caso de que el copropietario privado quiera transmitir su parte. Si la Generalitat no ejerce el derecho de compra, la persona copropietaria, para poder realizar la venta tendrá que comprar previamente la parte de la Generalitat.

22.3. Los gastos fiscales relacionados con la compra de la vivienda corren a cargo del comprador de la parte privada y, durante todo el periodo de copropiedad, el privado copropietario se hace cargo de todos los gastos de mantenimiento y uso de la vivienda.

22.4. La promoción de viviendas con protección oficial destinadas a venta en régimen de copropiedad, puede llevarse a cabo sobre suelos de titularidad pública o privada.

22.5. En caso de defunción del copropietario privado se extingue automáticamente el régimen de copropiedad. Los sucesores o herederos, o hacen efectiva la compra de la parte alícuota de la Generalitat o suceden al causante en las obligaciones derivadas de la copropiedad, previo consentimiento de la Generalitat y siempre de acuerdo con las condiciones de valoración de la vivienda previstas en el artículo 32.6

Sección 4. Ayudas públicas a la promoción y adquisición de viviendas con protección oficial destinadas a venta

Subsección 1. Disposiciones generales

Artículo 23. Ayudas públicas

Las ayudas públicas a la promoción de viviendas destinadas a la venta que se califiquen de protección oficial, y a la adquisición de estas o de viviendas usadas pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

23.1. Préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos por la Administración estatal y/o por la Administración de la Generalitat de Catalunya.

23.2. Ayudas económicas directas otorgadas por el Ministerio de Vivienda y/o la Generalitat de Catalunya consistentes en:

Subvenciones a promotores.
Subsidios de los préstamos convenidos para los compradores.
Ayudas directas destinadas al pago de la entrada de la vivienda para los compradores que se encuentren en situación de primer acceso a la vivienda en propiedad tal como define esta situación el artículo siguiente.

Artículo 24. Primer acceso a la vivienda en propiedad

Pueden acogerse a las ayudas para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad o que han sido privadas de su uso por causas no imputables a las personas interesadas, o cuando el valor de la vivienda o del derecho sobre la vivienda, según establece la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda el 25% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Asimismo, pueden acogerse a estas ayudas las personas que han accedido a una vivienda en propiedad y que se encuentran en las situaciones previstas en las letras e), f), i) y j) del artículo 1.2 del Real decreto 2066/2008: mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, familias monoparentales y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.

Estas personas pueden obtener nuevamente ayudas, sin que hayan transcurrido diez años desde que obtuvieron financiación para el mismo tipo de actuación, siempre y cuando el préstamo convenido haya sido cancelado.

En cualquier caso, las personas solicitantes deben tener los niveles de ingresos siguientes:

a) Ingresos familiares ponderados que no superen 4,210502 veces el IRSC, en el supuesto de viviendas con protección oficial de régimen general.

b) Ingresos ponderados que no superen 2,339168 veces el IRSC, en el supuesto de viviendas con protección oficial de régimen especial.

Subsección 2. Ayudas a las personas o entidades promotoras

Artículo 25. Préstamos convenidos

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, reconocerá, mediante el otorgamiento de la calificación provisional, el derecho a poder solicitar préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras, en las condiciones previstas en los artículos 12 y 33 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 26. Subvenciones para garantizar la cohesión social en la vivienda con protección oficial de régimen especial

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, concede una subvención de 8.000 euros por vivienda que se califique en este régimen en las zonas A i B i de 12.000 euros, en las zonas C i D. Con la concesión de la calificación provisional de las viviendas, se reconoce el derecho a percibir las subvenciones de este articulo

Artículo 27. Subvenciones para la calificación energética de las viviendas con protección oficial

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, a través de los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, concede a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial las subvenciones previstas en el artículo 63 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Subsección 3. Ayudas a las personas compradoras

Artículo 28. Préstamos convenidos

28.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, reconoce a las personas compradoras de una vivienda con protección oficial el derecho a solicitar los siguientes préstamos:

a) Préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras, en las condiciones previstas en los artículos 12 y 42 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para la adquisición de viviendas con protección oficial de régimen especial, de régimen general y de precio concertado.

b) Préstamos preferenciales, convenidos entre el Gobierno de la Generalitat y las entidades financieras que operan en Catalunya, para la compra de todas las modalidades de viviendas con protección oficial destinadas en venta previstas en este decreto.

28.2. El derecho se reconoce mediante resolución y visado del contrato de compraventa o adjudicación, o de la escritura de obra nueva en el supuesto de promoción para uso propio.

Artículo 29. Subsidiación de préstamos

29.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, también reconoce el derecho al subsidio de los préstamos convenidos a los compradores o compradoras de viviendas con protección oficial de régimen general o de régimen especial, en situación de primer acceso a la vivienda en propiedad, tal como se define al artículo 24.

29.2. La cuantía del subsidio del préstamo convenido, que se determina por cada 10.000 euros de préstamo obtenido, será de 100 euros anuales para compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados menores o iguales a 2,339168 veces el IRSC, de 80 euros anuales para compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados entre 2,339168 y 3,274835 veces el IRSC, y de 60 euros anuales para compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados entre 3,274835 y 4,210502 veces el IRSC.

29.3. El subsidio se otorga por un periodo de 5 años y puede ser ampliado por otro periodo de la misma duración cuando los ingresos familiares del beneficiario sean inferiores a

4,210502 veces el IRSC. La ampliación tiene que ser solicitada expresamente por el beneficiario dentro del quinto año, el cual tendrá que acreditar que se mantienen las condiciones que le dan derecho al subsidio.

29.4. Cuando se trate de unidades familiares con ingresos inferiores a 2,339168 veces el IRSC, familias numerosas, familias monoparentales, o familias que incluyan personas dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente, la cuantía anual del subsidio durante los 5 primeros años del periodo de amortización del préstamo convenido, calculado de acuerdo con el apartado 2, se tiene que incrementar, por cada 10.000 euros de préstamo, en 55 euros anuales cuando los ingresos familiares sean inferiores a 2,339168 veces el IRSC, y en 33 euros anuales cuando los ingresos sean superiores a 2,339168 e inferiores a 4,210502 veces el IRSC.

Artículo 30. Ayudas directas a la entrada

30.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, reconoce la ayuda directa a la entrada a los compradores o compradoras de viviendas con protección oficial, de régimen especial y de régimen general, que cumplen las condiciones de primer acceso a la vivienda en propiedad, tal como las define el artículo 24. Esta ayuda es abonada por la Administración estatal directamente a las personas beneficiarías, mediante las entidades de crédito que conceden los préstamos convenidos.

30.2. Las cuantías de la ayuda directa a la entrada, según las circunstancias personales y familiares de las personas adquirentes, son las siguientes:

a) Para personas compradoras con ingresos familiares hasta a 2,339168 vegades l'IRSC:

- Con carácter general: 8.000 euros.

- Jóvenes que no superen los 35 años: 9.000 euros.

- Familias numerosas, familias monoparentales, o familias que incluyan persones dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente: 12.000 euros.

- Mujeres victimas de la violencia de genero, personas víctimas del terrorismo, persones separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones por alimentos i compensatorias: 11.000 euros.

b) Para persones compradoras con ingresos familiares que se sitúen entre mas de 2,339168 y 3,274835 veces el IRSC:

- Con carácter general: 7.000 euros.

- Jóvenes que no superen los 35 años: 8.000 euros.

- Familias numerosas, familias monoparentales, o familias que incluyan personas dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente: 10.000 euros.

- Mujeres victimas de violencia de genero, personas víctimas del terrorismo, persones separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones pera alimentos y compensatorias: 9.000 euros.

c) Para personas compradoras con ingresos familiares que se sitúen entre mas de 3,274835 y 4,210502 veces el RSC

- Con carácter general: 5.000 euros.

- Jóvenes que no superen los 35 años: 6.000 euros.

- Familias numerosas, familias monoparentales, o familias que incluyan persones dependientes o con discapacidad reconocida oficialmente: 8.000 euros.

- Mujeres victimas de violencia de genero, personas víctimas del terrorismo, persones separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones pera alimentos y compensatorias: 7.000 euros.

30.3. Cuando las viviendas estén situadas en las zonas A, B o C, las cuantías relacionadas antes se tienen que incrementar respectivamente en 1.200, 600 o 300 euros.

Artículo 31. Subvenciones a la adquisición de viviendas con protección oficial con transmisión del derecho de superficie

31.1. En el supuesto de transmisión del derecho de superficie, se establece una subvención a favor del adquirente destinada a reducir la parte no financiada del precio de venta.

La cuantía de la subvención por metro cuadrado de superficie útil es de:

- Zona A: 250 euros.
- Zona B: 200 euros
- Zona C: 150 euros
- Zona D: 100 euros

Esta subvención se podrá satisfacer directamente al vendedor cuando en la escritura de compra venta se haya previsto el pago de la parte del precio equivalente a la misma mediante la cesión del derecho a su cobro.

31.2. Esta ayuda es compatible con las otras que pueda recibir el promotor o el adquirente.

31.3. La persona perceptora de esta subvención tiene que devolverla junto con los intereses legales devengados desde su concesión, si transmite el derecho de superficie antes de haber transcurrido 10 años desde la concesión de la subvención.

Artículo 32. Ayudas a las personas adquirentes de viviendas con protección oficial en régimen de copropiedad

32.1. Se pueden acoger al sistema de copropiedad previsto en los artículos 21 y 22, los compradores o compradoras de viviendas previstas en el artículo 7.1.a, 7.1.b y 7.1c.

32.2. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, a través de la empresa pública Administración y Gestión, SA (de ahora en adelante ADIGSA) o entidad que la sustituya, es quien adquiere la parte alícuota pública del régimen de copropiedad.

32.3. El valor de la parte alícuota de la Generalitat es de un máximo del 10% del precio de venta de la vivienda. En el caso de compradores o compradoras beneficiarios de ayudas directas en la entrada, previstas en el artículo 30, la parte de copropiedad de la Generalitat

se disminuirá, si procede, de manera que la suma de la ayuda directa a la entrada y de la parte alícuota de copropiedad de la Generalitat no supere el 20% del coste de la vivienda.

32.4. Para beneficiarse del régimen de copropiedad, el precio de venta de las viviendas previstas en el artículo 7.1.c, no puede superar el 90% del precio máximo establecido en el artículo 9.1.c para cada zona.

32.5. El plazo máximo de recompra de la parte alícuota de la Generalitat por parte del comprador privado es de 15 años

32.6. El aplazamiento de la compra de la parte alícuota de la Generalitat, supone la siguiente escala de valoraciones:

a) un incremento nulo del valor inicial de esta parte si se produce dentro de los primeros cinco años a partir del momento de la compra inicial,

b) un incremento equivalente al que haya experimentado la vivienda de la misma tipología y de la misma zona en el momento de la compra de esta parte, si se produce desde el sexto año hasta que se cumpla el décimo año desde el momento de la compra inicial,

c) un incremento equivalente al que haya experimentado la vivienda de la misma tipología y de la misma zona hasta el momento de la compra de esta parte, multiplicado por 1,2, si se produce desde el año undécimo hasta que se cumpla el año decimoquinto desde el momento de la compra inicial.

32.7 El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, a través de ADIGSA o entidad que la sustituya, determinará anualmente, mediante orden de convocatoria el número de viviendas que pueden acogerse a estas ayudas de acuerdo con las dotaciones presupuestarias y establecerá las condiciones específicas de acceso.

Sección 5. Ayudas públicas a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler y a alquiler con opción de compra

Subsección 1. Viviendas con protección oficial de alquiler y a alquiler con opción de compra

Artículo 33. Ayudas públicas

Las ayudas públicas a la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento y al alquiler con opción de compra que se califiquen con protección oficial pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos por la Administración estatal.

b) Ayudas económicas directas otorgadas por la Administración estatal y/o la Generalitat de Catalunya consistentes en:

b.1 Subsidios de los préstamos convenidos para las personas o entidades promotoras.

b.2 Subvenciones a las personas o entidades promotoras

c) Garantías a las personas o entidades promotoras.

Artículo 34. Préstamos convenidos

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda reconoce a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler o a alquiler con opción de compra, mediante el otorgamiento de la calificación provisional, el derecho a solicitar préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras, en las condiciones previstas en el artículo 12, en el apartado 1 del artículo 27 y en el apartado 1 del artículo 28 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 35. Subsidiación de préstamos

35.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda también reconoce el derecho al subsidio de los préstamos convenidos a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción de compra, en las condiciones previstas en el artículo 14, en el apartado 1 del artículo 27 y en el apartado 1 del artículo 28 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

35.2. La cuantía del subsidio de los préstamos convenidos, que se determina por cada 10.000 euros de préstamo obtenido, varía según la tipología de vivienda con protección oficial destinada a alquiler:

- Viviendas de régimen especial a 25 años y a 10 años: 350 euros anuales.
- Viviendas de régimen general a 25 años y a 10 años: 250 euros anuales.
- Viviendas de alquiler con opción de compra de precio concertado a 10 años: 100 euros anuales.

La subsidiación se aplicará también al periodo de carencia hasta un total de 10 años, previa autorización del departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, y el acuerdo de la entidad financiera que concede el préstamo.

Artículo 36. Subvenciones generales a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler y a alquiler con opción de compra

36.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda otorga subvenciones a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler a 25 años. La cuantía de la subvención por cada vivienda calificada es la siguiente:

- Zona A: 25.000 euros si están calificadas de régimen general y 28.000 euros si están calificadas de régimen especial
- Zona B: 35.000 euros si están calificadas de régimen general o de régimen especial
- Zonas C y D: 40.000 euros si están calificadas de régimen general o de régimen especial

Dentro de estas cuantías, se incluyen las subvenciones por metro cuadrado de superficie útil previstas en el artículo 27 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en su cuantía máxima.

36.2. También reconoce, en las condiciones que establece el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, las subvenciones siguientes por cada metro cuadrado de superficie útil de la vivienda calificada como vivienda de alquiler o de alquiler con opción de compra, con protección oficial a 10 años:

Viviendas de régimen especial

- Zona A: 310 euros

- Zona B: 280 euros

- Zona C: 265 euros

- Zona D: 250 euros

Viviendas de régimen general

- Zona A: 260 euros

- Zona B: 230 euros

- Zona C: 215 euros

- Zona D: 200 euros

La superficie máxima computable a los efectos del cálculo de la subvención es de 70 m2, con independencia de que la superficie útil real de la vivienda sea superior.

Artículo 37. Promociones sobre suelos cedidos en derecho de superficie

La promoción de viviendas destinada a alquiler construida en suelos transmitidos en derecho de superficie o concesión administrativa al promotor, se asimila a todos los efectos de régimen jurídico, financiación de la promoción, precios máximos del alquiler, ayudas al promotor y características de los arrendatarios, a la promoción de viviendas con protección oficial destinados al alquiler de cualquiera de las tipologías contempladas en el artículo 7.2 del presente Decreto.

Artículo 38. Subvenciones para la calificación energética de las viviendas con protección oficial

El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, concede a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial las subvenciones previstas en el artículo 63 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 39. Garantías de la administración hacia las personas o entidades promotoras

39.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, con la concesión de la calificación provisional de las viviendas, reconoce el derecho a percibir las subvenciones de esta Sección en las que tienen derecho a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler y de alquiler con opción de compra.

39.2. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda reconoce el derecho a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción de compra a cederlas a ADIGSA o la entidad que la sustituya, en las condiciones establecidas al artículo 85 y siguientes.

39.3. En el caso de promociones de viviendas de alquiler en la modalidad de cesión de uso, el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda reconoce el derecho a las personas o entidades promotoras a ceder las viviendas a ADIGSA o la entidad que la sustituya, o a los ayuntamientos, en las condiciones establecidas al artículo 85 y siguientes.

Subsección 2. Alojamientos colectivos protegidos

Artículo 40. Definición y características de los alojamientos colectivos protegidos

40.1. Los alojamientos colectivos protegidos, a los efectos de este Plan, son aquellas construcciones, de uso residencial colectivo o de uso de alojamiento comunitario temporal que tienen como finalidad dar alojamiento a colectivos con necesidades especiales de alojamiento de carácter transitorio, y necesidades de servicios o tutela.

40.2. Existen dos tipologías de alojamientos colectivos protegidos según cuáles sean las personas destinatarias,

a) Los alojamientos para colectivos vulnerables,

b) Los alojamientos para colectivos específicos, destinados exclusivamente a personas relacionadas con la comunidad docente, formativa o universitaria.

40.3. Los alojamientos colectivos protegidos pueden ser de iniciativa pública o privada.

40.4. Los alojamientos colectivos protegidos tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Formar parte de edificios o conjuntos de edificios que se destinen en exclusiva a la finalidad prevista.

b) Ser edificado sobre suelos, cuya calificación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico, admita la construcción de estos tipos de alojamientos..

c) Disponer de unas superficies útiles mínimas de 15 metros cuadrados para las unidades de alojamiento que se destinen a una persona ocupando, y unas superficies útiles mínimas de 25 metros cuadrados, para las que se destinen a dos personas ocupantes. En cualquier caso, para acogerse a las ayudas financieras para la promoción, las unidades de alojamiento no podrán superar los 40 metros cuadrados de superficie útil. No obstante, un máximo del 25 por ciento de los alojamientos de cada promoción pueden tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con la finalidad de dar alojamiento en unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor que la determinada con carácter general.

d) Ajustarse a las rentas máximas según zonas, establecidas en este decreto para las promociones de alquiler de régimen especial a 25 años, en el caso de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables o de alquiler régimen general a 25 años, en el caso de alojamientos para otros colectivos. La persona arrendadora puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, un máximo del 30% de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo precio de referencia, por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

e) Ser promovidos siempre previo convenio como mínimo entre las promotoras o gestoras, el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, y el ayuntamiento correspondiente, que tendrá que disponer, del plan local de vivienda que previsto en el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En el convenio se determinarán las condiciones de acceso, régimen de uso, duración de los contratos de alquiler, y los criterios, sistema y control de la adjudicación de los alojamientos. En el convenio se puede establecer que para la prestación de servicios especiales o asistenciales

se puedan cobrar importes superiores, con el límite máximo correspondiente a la vivienda protegida de alquiler a 25 años, de régimen concertado.

40.5. Los alojamientos protegidos se califican siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 13 y 14. La calificación es de carácter permanente.

40.6. Los contratos que habiliten la ocupación de los alojamientos colectivos protegidos tienen que ser de carácter temporal.

Artículo 41. Financiación de los alojamientos colectivos protegidos

41.1. Las personas o entidades promotoras de los alojamientos colectivos protegidos pueden acogerse al mismo sistema de financiación que las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial para alquiler a 25 años, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general, cuando se trate de alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, reconocen a las personas o entidades promotoras el derecho a percibir las subvenciones por metro cuadrado de superficie útil siguientes, en las cuales el promotor tiene derecho, tanto si obtiene préstamo convenido como si renuncia:

a) Para alojamientos colectivos protegidos destinados a colectivos vulnerables:

Zona A: 750 euros
Zona B: 875 euros
Zona C: 1.000 euros

b) Para alojamientos colectivos protegidos destinados a colectivos específicos:

Zona A: 500 euros
Zona B: 700 euros
Zona C: 800 euros
Dentro de estas cuantías se incluyen las subvenciones por metro cuadrado de superficie útil previstas en el artículo 37 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en su cuantía

máxima. La superficie máxima computable a los efectos del cálculo de estas subvenciones es de 40 metros cuadrados útiles.

41.2. A los efectos de financiación del Plan de la vivienda, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que tendrán que estar integradas en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia que la superficie real sea superior.

41.3. A los efectos de financiación, también se pueden considerar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos por normativa municipal. La superficie útil máxima y los precios máximos de referencia de estas plazas serán las mismas que se aplican en las viviendas con protección oficial de alquiler de régimen especial, en el caso de colectivos especialmente vulnerables, y en las viviendas con protección oficial de régimen general, en el caso de otros colectivos.

Sección 6 Ayudas públicas a las personas compradoras de viviendas existentes protegidas

Artículo 42. Concepto de viviendas existentes protegidas

A los efectos de este decreto, se entienden como viviendas existentes protegidas, las viviendas usadas previstas en el Real decreto 2066/2008, y las viviendas existentes concertadas definidas en este decreto.

Artículo 43. Definición y condiciones de las viviendas usadas

43.1. Tienen la condición de viviendas usadas a los efectos de acceder a las ayudas previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, las viviendas siguientes:

a) Viviendas libres o protegidas en segunda o posteriores transmisiones.

b) Viviendas protegidas que se hayan destinado antes a arrendamiento.

c) Viviendas libres de nueva construcción adquiridas una vez transcurrido un año desde la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.

43.2. La superficie útil máxima de las viviendas usadas es de 90 metros cuadrados de superficie útil

43.3. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas usadas se el siguiente:

Zona A: MBE x 1,6 x 2,20
Zona B: MBE x 1,6 x 1,60
Zona C: MBE x 1,6 x 1,30
Zona D: MBE x 1,6 x 1

43.4. El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros no podrá superar el 50% del precio máximo de venta de la vivienda. La superficie máxima computable para determinar el precio de venta de los garajes y trasteros no podrá superar los veinticinco metros en el caso del garaje, y los ocho metros, en el caso del trastero.

43.5. Si la adquisición es de una vivienda protegida, el precio máximo será el correspondiente a su régimen jurídico.

43.6. El precio máximo de venta en posteriores transmisiones de las viviendas que obtengan las ayudas que establece este decreto se mantendrá limitado durante un periodo de 15 años desde la fecha de reconocimiento del derecho a las ayudas, y será el más alto entre el correspondiente al precio máximo de venta de una vivienda usada, en la misma zona, y en el mismo año que se produzca la transmisión, o lo que resulta de incrementar el precio de adquisición de la vivienda usada con la variación del índice de precios al consumo (IPC) entre la fecha de reconocimiento del derecho a las ayudas y el de la transmisión.

Artículo 44. Ayudas a la adquisición de viviendas usadas

44.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, reconoce el derecho a poder solicitar préstamos convenidos entre la Administración estatal y las entidades financieras para personas compradoras de viviendas usadas con ingresos familiares ponderados hasta 6,081836 veces el IRSC, en las condiciones previstas en los artículos 12 y 42 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

44.2. También reconoce el derecho al subsidio de los préstamos convenidos y a las ayudas directas a la entrada a los compradores o compradoras con ingresos familiares ponderados inferiores a 4,210502 veces el IRSC, que cumplan las condiciones de primer acceso a la vivienda en propiedad que define el artículo 24

44.3. La cuantía del subsidio y de la ayuda en la entrada será la misma que la prevista por las viviendas con protección oficial de régimen general prevista en los artículos 29 y 30.

Artículo 45. Definición y condiciones de las vivienda existentes concertadas

45.1. Tienen la condición de viviendas existentes concertadas, las siguientes:

a) Las viviendas nuevas, construidas o en construcción, sobre suelos que según el planeamiento urbanístico se destinan a uso residencial pero sin calificación específica que implique la destino obligatoria a vivienda con protección oficial.

b) Viviendas usadas no calificadas en ninguna tipología de protección.

45.2 El precio máximo de adquisición de las viviendas existentes concertadas se tiene que ajustar a los precios máximos por metro cuadrado previstos en el artículo 9.2, con un precio máximo de la vivienda que no puede superar las cuantías siguientes:

Zona A.1: 300.000 euros.
Zona A.2: 280.000 euros.
Zona A.3: 250.000 euros.
Zona B: 200.000 euros.
Zona C: 160.000 euros.
Zona D: 120.000 euros.

45.3. A solicitud de las personas o entidades promotoras de las viviendas previstas en el apartado 1.a) o de las compradoras de las viviendas previstas en el apartado 1. b), los órganos competentes de la Secretaría de Vivienda declaran, si procede, que las viviendas cumplen las condiciones para ser consideradas viviendas existentes concertadas.

Artículo 46. Ayudas a la adquisición de viviendas existentes concertadas

46.1. Las personas adquirentes de las viviendas existentes concertadas pueden acceder al a los préstamos preferenciales convenidos con esta finalidad entre la Generalitat de Cataluña y las entidades financieras que operan en Cataluña. El importe del crédito, con carácter general, no puede superar el 80% del precio de la vivienda y de los anexos previstos en el artículo 9. No obstante, esta financiación puede ser superior en los casos y según los criterios que establezca cada entidad financiera.

46.2. También pueden acceder a préstamos preferenciales de hasta el 20 por ciento del precio de la vivienda y de los anexos, previstos en el artículo 9, convenidos entre la Generalitat de Cataluña y las entidades financieras que operan en Cataluña, con la finalidad de ayudar en el pago de la entrada de la vivienda. En cualquier caso, el global de los préstamos concedidos no puede ser superior al 100% del precio de la vivienda y de los anexos

46.3. En el caso de personas adquirentes con ingresos familiares ponderados inferiores a 4,210502 veces el IRSC que cumplan las condiciones de primer acceso a la vivienda, tal como se definen en el artículo 24, pueden acceder a una subvención en fondo perdido del 2 por ciento del precio de la vivienda, para hacer frente a los gastos que genera la formalización de la compra venta, con las siguientes limitaciones:

a) Las personas adquirentes de las viviendas de nueva construcción previstas al artículo 45 1.a) sólo pueden optar a la subvención si la vivienda ya está construida o ha sido solicitada la licencia de construcción antes del 1 de agosto de 2008.

b) Las personas adquirentes de las viviendas usadas previstas en el artículo 45 1. b) pueden optar a la subvención durante el año 2010. El consejero o consejera competente en materia de vivienda puede ampliar este plazo, si las circunstancias del mercado inmobiliario así lo aconsejan.

46.4. También pueden acceder a las ayudas reguladas en este artículo las personas que ejerciten el derecho de opción sobre una vivienda existente concertada de la que han disfrutado en régimen de alquiler con opción de compra.

46.5. La obtención de la subvención prevista en este artículo implica, durante un periodo de 15 años a contar desde el reconocimiento del derecho a las ayudas, la obligación de respetar en las posteriores transmisiones los precios máximos de venta aplicables a la vivienda concertada de Cataluña.
Esta obligación se tiene que hacer constar expresamente en la escritura de compra venta, a efectos de la inscripción al Registro de la Propiedad, donde se tienen que hacer constar mediante nota marginal.

46.6. Las personas adquirentes de viviendas existentes concertadas pueden acceder a las ayudas previstas en el artículo 32 para la adquisición de viviendas en régimen de copropiedad.
En estos casos, el precio de venta de las viviendas no puede superar el 80% del precio máximo previsto en el apartado 2 de este artículo, para las zonas A.1, A.2 y A.3, y no puede superar el 90% del precio máximo previsto en el apartado 2 de este artículo, para las zonas B, C y D.

Sección 7. Actuaciones en materia de suelo

Subsección 1. Ayudas a la adquisición de suelo

Artículo 47. Ayudas para la adquisición de suelo para formar patrimonios de suelo con destino a vivienda protegida y para la adquisición de suelo destinado a alojamientos protegidos para colectivos vulnerables

47.1. La Secretaría de Vivienda a través de sus servicios competentes, mediante convocatorias anuales, otorga subvenciones para cualquier modalidad de adquisición onerosa de suelo para constituir patrimonios de suelo y de vivienda con destino a viviendas con protección oficial, así como para la adquisición onerosa de suelo destinado a alojamientos protegidos para colectivos vulnerables.

47.2. Son beneficiarios de estas subvenciones las administraciones públicas, los operadores públicos: personas jurídicas de derecho público o privado cuyo capital esté participado mayoritariamente para administraciones públicas o personas jurídicas de derecho público, las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro. También pueden ser beneficiarias de estas subvenciones las

entidades o sociedades privadas con o sin ánimo de lucro que destinen el suelo a promover viviendas con protección oficial de alquiler.

47.3. También pueden acogerse a las ayudas los ayuntamientos en sus operaciones de ejercicio del derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 15 de la ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y a la expropiación de suelo prevista en el Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por incumplimiento de los plazos de edificación de viviendas con protección oficial sobre suelos de reserva urbanística con esta finalidad.

47.4. Para recibir las ayudas los operadores públicos municipales, hará falta que el ayuntamiento haya aprobado el plan local de vivienda que prevé el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

47.5. A los efectos de recibir las ayudas, la construcción de las viviendas, en caso de que no se haya iniciado con anterioridad a la concesión, se tiene que iniciar dentro de los plazos que prevé la legislación urbanística.

47.6. En el caso de adquisición con permuta de suelos también destinados a vivienda protegida, sólo se concede subvención si con la operación subvencionada se genera un incremento en el número potencial de viviendas protegidas.

47.7. La cuantía de la subvención se establece multiplicando el número de viviendas con protección oficial previstas en el suelo que se adquiere por las cantidades siguientes, las cuales varían según las zonas y subzonas geográficas previstas en el artículo 3:

a) 3.200 euros, para las viviendas situadas en las zonas A1 i A2.

b) 2.470 euros, para las viviendas situadas en las zonas A3 i B.

c) 2.250 euros, para las viviendas situadas en las zonas C i D.

En ningún caso la subvención total puede exceder el precio de adquisición del suelo.

Estas cuantías se actualizan de acuerdo con la variación del MBE de las viviendas con protección oficial y se publican en la resolución de cada convocatoria.

47.8. La cuantía de la subvención para la adquisición de suelo para construir alojamientos protegidos para colectivos vulnerables se establece multiplicando el número de alojamientos protegidos previstos en el suelo que se adquiere por las cantidades siguientes, que varían según las zonas y subzonas geográficas previstas en el artículo 3:

a) 1.600 euros, para las viviendas situadas en las zonas A1 y A2.

b) 1.235 euros, para las viviendas situadas en las zonas A3 y B.

c) 1.125 euros, para las viviendas situadas en las zonas C y D.

En ningún caso la subvención total puede exceder el precio de adquisición del suelo.

Estas cuantías se actualizan de acuerdo con la variación del MBE de las viviendas con protección oficial y se publican en la resolución de cada convocatoria.

47.9. En el caso de permuta, la subvención sólo se concede por el incremento de viviendas con protección oficial que se genere.

47.10. La subvención que regula este capítulo es compatible con cualquier otra subvención, de cualquier administración, que los beneficiarios puedan obtener con la misma finalidad, siempre y cuando la suma de todas no supere el coste de adquisición.

Subsección 2. Ayudas a la urbanización de suelo

Artículo 48. Ayudas para la urbanización de suelo

48.1. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, reconoce ayudas para la urbanización de suelo con destino en vivienda protegida en las condiciones generales que establecen los artículos 64, 65, y 66 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

48.2. Además de estas condiciones generales, las actuaciones urbanísticas de suelo protegidas y las áreas de urbanización prioritaria tienen que tener alguna de las condiciones urbanísticas siguientes:

a) Que se desarrollen en sectores de suelo declarados de urbanización prioritaria o en proceso de declaración.

b) Que se desarrollen en suelos urbanizables con plan parcial aprobado.

c) Que se desarrollen en suelos urbanos previstos en el planeamiento general como mejora urbana, siempre que su objeto sea la renovación de tejidos urbanos, de las edificaciones o de los usos característicos, y en los planes de mejora urbana o polígonos de actuación que con finalidades análogas se estén ejecutando mediante cualquiera de los sistemas de actuación.

d) Que se desarrollen en ámbitos delimitados para la formación de reservas de patrimonio público de suelo.
e) Que desarrollen las áreas residenciales estratégicas definidas en el artículo 19 del Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, de medidas urgentes en materia de urbanismo.

Capítulo 3. Programas de Rehabilitación

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 49. Programas de rehabilitación

Los programas de rehabilitación de edificios de uso residencial y de vivienda integran el Plan de rehabilitación de viviendas de Cataluña para el período 2009-2012, y son los siguientes:

a) El estudio y el conocimiento del parque de viviendas.
b) La rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas.
c) La rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas de rehabilitación.

Artículo 50. Finalidades

Las finalidades principales de los programas de rehabilitación son:

a) Promover medidas para el estudio y la investigación en materia de rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas para la identificación del estado de conservación y el mantenimiento del parque de viviendas.

b) Facilitar información y asesoramiento a la ciudadanía en actuaciones referidas a la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas.

c) Establecer líneas de ayudas a la rehabilitación para edificios de uso residencial y para viviendas, y definir la tipología de las actuaciones protegibles y las modalidades de financiación pública.

d) Determinar el sistema de colaboración entre las Administraciones para la rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas de rehabilitación.

Artículo 51. Condiciones generales para acogerse a los programas de rehabilitación de viviendas

51.1. Condiciones de los edificios y de las viviendas

a) Los edificios de uso residencial y las viviendas tienen que haberse construido antes del 1 de enero de 1981, salvo los casos de intervenciones urgentes por riesgo inminente, las de mejora de las condiciones de accesibilidad, la supresión de barreras arquitectónicas, la adaptación interior de las viviendas para personas con movilidad reducida, o las de mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética. La fecha de construcción se acredita con el certificado final de obra, u otro documento que justifique la antigüedad de la edificación.

b) Se considera que un edificio es de uso residencial cuando el 70% de su superficie útil total, excluyendo las superficies de la planta baja y bajo rasante no destinadas a vivienda, está destinada a vivienda.

c) Los edificios y las viviendas tienen que ser destinados a residencia habitual y permanente, o bien destinarse a estos usos una vez finalizadas las actuaciones de rehabilitación.

d) Una vez finalizadas las obras de rehabilitación protegidas, las viviendas tendrán que disponer de las condiciones de habitabilidad necesarias para obtener la Cédula de

habitabilidad para viviendas usadas o preexistentes, de acuerdo con el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

51.2. Condiciones de las personas o entidades promotoras de obras de rehabilitación:

a) Pueden ser personas o entidades promotoras de las actuaciones de rehabilitación protegidas todas aquellas personas físicas, jurídicas y comunidades de propietarios de edificios destinados a uso residencial, con título de dominio o cualquier otro derecho que les permita realizar las actuaciones y cumplir con las obligaciones que se establecen en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho en la Vivienda y en este Decreto.

b) También pueden ser personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación protegidas, las personas arrendatarias o usuarias de viviendas, cuando estén facultadas para ejecutar obras en los interiores de las viviendas, en subrogación o por cuenta de la propiedad, por resolución administrativa o judicial de carácter ejecutivo.

c) En el caso de personas físicas que promuevan actuaciones de rehabilitación en las viviendas de uso propio, los ingresos de la unidad familiar ponderados no pueden superar 4,210502 veces el Indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC). En el supuesto previsto en el artículo 56.2.c) los ingresos familiares ponderados no pueden superar 6,081836 veces el Indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC)

d) Para acceder a las ayudas para la rehabilitación, las personas físicas propietarias de edificios de una vivienda en el qué quieran realizar obras de rehabilitación protegidas, tienen que estar empadronadas en el municipio de la vivienda a rehabilitar.

e) También pueden acceder a las ayudas a la rehabilitación, las personas físicas propietarias de la vivienda a rehabilitar cuando tenga que constituir su domicilio habitual una vez rehabilitada, y no dispongan de ninguna otra vivienda en propiedad.

Sección 2. El Programa para el estudio y conocimiento del parque de viviendas.

Artículo 52. Objeto del programa

52.1. El programa para el estudio y el conocimiento del estado de conservación del parque de viviendas tiene por objeto proporcionar información sobre la situación de las viviendas y permitir una evaluación técnica de las necesidades de los edificios de uso residencial y de las viviendas. También permite una programación de las obras de rehabilitación que, si

procede, hay que realizar, antes de iniciar una actuación de rehabilitación con ayudas públicas.

52.2. La evaluación técnica de los edificios y de las viviendas es un requisito general y obligatorio previo a la solicitud de ayudas públicas para obras de rehabilitación, las cuales se tienen que ajustar a su resultado. Sólo se exceptúan de este requisito las actuaciones de rehabilitación de elementos de un edificio con riesgo grave e inminente, debidamente acreditado.

52.3. Los edificios que hayan cumplido con la Inspección Técnica obligatoria prevista en el artículo 28 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y que quieran acogerse a las ayudas de rehabilitación tendrán que aportar el informe de inspección técnica con el fin de que las obras de rehabilitación protegidas se adecuen a lo que se haya dictaminado.

Artículo 53. Instrumentos

53.1. El conocimiento del estado de los edificios de uso residencial y de las viviendas se puede hacer a través de estudios, informes, dictámenes, tests de los edificios o certificados, elaborados por técnicos y técnicas con titulación de arquitecto superior o arquitecto técnico. La evaluación tiene que incidir especialmente en aquellos aspectos relativos a la seguridad estructural y solidez constructiva, la accesibilidad, la adecuación de las instalaciones, y las condiciones de habitabilidad.

53.2. Los documentos técnicos que se relacionan en el apartado anterior se tienen que ajustar al contenido del modelo establecido por la Secretaría de Vivienda, que hará difusión a través de la página web del departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda.

Artículo 54. Estudios o informes técnicos

54.1. Los documentos técnicos del artículo 53.1 pueden ser encargados directamente por las personas o entidades promotoras de las obras de rehabilitación, o por las Administraciones públicas que impulsan las actuaciones.

54.2. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda tendrá que prever sistemas de ayudas para la financiación de los estudios o informes técnicos previos a

las actuaciones de rehabilitación, mediante Adigsa, empresa pública o la entidad que la sustituya. Se podrá contar con la colaboración de los colegios profesionales de arquitectos y de arquitectos técnicos, con la finalidad de asegurar la correcta y ágil realización de estos informes técnicos en todo el territorio.

54.3. Las Administraciones públicas pueden elaborar los informes técnicos previos a las solicitudes de ayudas a la rehabilitación, por medio de sus servicios técnicos o de los de la oficina local de vivienda que realice las tareas de rehabilitación.

Sección 3. El Programa de rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas

Artículo 55. Objeto del Programa

El Programa de rehabilitación general de edificios de uso residencial y de viviendas tiene como objetivo fomentar las actuaciones de rehabilitación cuando hacen referencia a los elementos comunes de los edificios de uso residencial o a los interiores de las viviendas.

Artículo 56. Actuaciones protegibles

56.1. En el caso de obras de rehabilitación en de edificios de uso residencial, son actuaciones protegibles:

a) Las obras de rehabilitación de patologías que pueden incluir diversos grados, como son:
- Las patologías estructurales, o lesiones que afectan a la estabilidad, la solidez y la seguridad del edificio
- Las deficiencias constructivas que afectan o pueden afectar a las condiciones de habitabilidad en vivienda usada.
- Los elementos puntuales de un edificio que, por su grado de deterioro, representan un riesgo, ya sea para las personas ocupantes del edificio o para terceras personas.

b) Las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas con las siguientes variantes:
- La creación de un itinerario practicable global, que comporte la instalación de un ascensor y cumpla el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de despliegue de la Ley 20/1991, de 25 de

noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad
- La instalación de ascensor que se adapte a las posibilidades de un edificio plurifamililar.
- La supresión de barreras arquitectónicas entre la vía pública y el ascensor existente: .
. Otras medidas destinadas a alcanzar los parámetros que fija el Código de accesibilidad para un itinerario practicable.
. En caso de que la supresión de barreras arquitectónicas se realice mediante la instalación de plataformas elevadoras, tendrá que cumplir lo que dispone el anexo 1, apartado 2. punto 2. 4. del Decreto 55/2009 de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de la cédula de habitabilidad y éstas tienen que tener al menos las dimensiones fijadas por un ascensor practicable.

c) Las obras para la adecuación a la normativa aplicable de las instalaciones comunitarias de redes de saneamiento, agua, electricidad, protección al fuego, gas canalizado, y telecomunicaciones.

d) Las obras para la mejora de la sostenibilidad, la eficiencia y rehabilitación energética, siguientes:
- La envolvente del edificio con aislamiento térmico y/o acústico con el fin de adaptar los elementos rehabilitados energéticamente a los parámetros que exige la normativa vigente.
- La instalación de sistemas de obtención de energías alternativas.
- Cualquier mejora en los sistemas de las instalaciones térmicas que incrementen la eficiencia energética o la utilización de energías renovables.
- Cualquier mejora en la red de agua que fomente el ahorro y el reciclaje de aguas grises o pluviales.

56.2. En el caso de obras de rehabilitación de viviendas, son protegibles:

a) Las actuaciones destinadas en que las viviendas puedan alcanzar las condiciones de habitabilidad que exige la normativa vigente para la vivienda usada.

b) Las obras para la adecuación a la normativa aplicable de las instalaciones de agua, gas, electricidad, protección al fuego, saneamiento telecomunicaciones.

c) La adaptación interior de las viviendas destinada a facilitar:

-la movilidad de las personas usuarias que tengan la consideración legal de personas con movilidad reducida, incluido el acceso a diferentes plantas de una misma vivienda, sea con la instalación de ascensores o de plataformas elevadoras.
-el uso de la vivienda a personas con otras discapacidades, mediante la instalación de sistemas de domótica u otros instrumentos tecnológicos o mecánicos.

d) La mejora del aislamiento térmico y/o acústico de la vivienda con el fin de adaptar los elementos rehabilitados energéticamente a los parámetros que exige la normativa vigente según los diferentes grados de intervención.

56.3. No serán protegidas las obras que impliquen el vaciado estructural o el derribo de fachadas, el aumento de volúmenes, las ampliaciones o subdivisiones de edificios o viviendas y las definidas como gran rehabilitación en el artículo 3, h) de Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, además de las actuaciones de rehabilitación que se efectúen conjuntamente con éstas.

56.4. Cuando se trata de obras de rehabilitación en edificios unifamiliares de uso residencial, la financiación es la correspondiente a actuaciones de rehabilitación de edificios o de viviendas, según cuál sea la actuación predominante.

Artículo 57. Criterios de legalidad y coherencia técnica

57.1. Las actuaciones de rehabilitación que se quieran acoger a las ayudas reguladas en este Decreto tienen que disponer de la preceptiva autorización municipal y ajustarse a la legalidad urbanística vigente.

57.2. Para acogerse a las ayudas a la rehabilitación de viviendas es necesario que, previamente el edificio, tenga seguridad estructural y un funcionamiento correcto de las instalaciones generales, o los consiga mediante el proceso de rehabilitación.

En las obras de rehabilitación se tienen que utilizar soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas del edificio y de su entorno.

Artículo 58. Presupuesto protegible

58.1. El presupuesto protegible a los efectos del cálculo de las ayudas estará constituido, en cada una de las actuaciones previstas, por el presupuesto de ejecución material, los honorarios facultativos, el coste de las licencias o autorizaciones administrativas, los tributos que graben las actuaciones, los gastos generales y el beneficio industrial. También forman parte del presupuesto protegible los costes de las diagnosis, estudios, informes, dictámenes o certificados técnicos previos a la elaboración del proyecto.

58.2. Si en un mismo edificio se proyecta ejecutar obras de rehabilitación consistentes en varias actuaciones de las previstas en este Decreto, se tendrá que presentar el presupuesto debidamente separado por cada una de las actuaciones. Los gastos de carácter conjunto se atribuirán a cada una de las actuaciones en proporción a su cuantía. En este caso, la subvención global será la resultante de la agregación de las subvenciones de cada una de las actuaciones.

58.3. El presupuesto de ejecución material subvencionable es el de la empresa o lo que resulte del sumatorio de las empresas que, en su caso, realicen las obras de rehabilitación, y se tiene que ajustar a la Licencia municipal.

Artículo 59. Requisitos temporales

59.1. Las obras no se pueden iniciar antes de que se haya realizado la visita de inspección técnica para la elaboración del informe previo, definido a los artículos 52 y 53.

59.2. El plazo de ejecución de las obras no puede exceder de dos años a contar desde la fecha de notificación de resolución de otorgamiento de la subvención. Este plazo puede ser prorrogado un año más, por los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, de forma excepcional y por causas motivadas y justificadas.

Artículo 60. Tipo de ayudas

Las actuaciones de rehabilitación protegibles pueden recibir las ayudas siguientes:

a) Subvenciones a las personas o entidades promotoras de las actuaciones de rehabilitación, con posibilidad de adelantos o pagos parciales.

b) Préstamos protegidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en los convenios suscritos entre el Gobierno de la Generalitat y las entidades de crédito.

Artículo 61. Subvenciones para actuaciones de rehabilitación en edificios de uso residencial

61.1. La cuantía de la subvención de las actuaciones en edificios de uso residencial, se establece en los porcentajes que se indican a continuación.

a) Las subvenciones para obras de rehabilitación de patologías se fijan en:

a.1) El 50 por ciento del presupuesto protegible, en obras de patologías estructurales.
a.2) El 25 por ciento del presupuesto protegible, en obras de deficiencias constructivas.
a.3) El 50 por ciento del presupuesto protegible, en a reparación de elementos en situación de riesgo.

b) Las subvenciones para obras para facilitar las condiciones de accesibilidad se fijan en:
b.1) El 60 por ciento del presupuesto protegible, en la creación de un itinerario practicable que comporte instalar un ascensor:
b.2) El 45 por ciento del presupuesto protegible, en la instalación únicamente de ascensor.
b.3) El 45 por ciento del presupuesto protegible, en la supresión de barreras arquitectónicas hasta el ascensor existente.

c) Las subvenciones para obras de adecuación a la normativa aplicable de las instalaciones comunitarias, se fijan en el 40 por ciento del presupuesto protegible.

d) Las subvenciones para obras por la mejora de la sostenibilidad, eficiencia y rehabilitación energética se fijan en:

d.1) El 60 por ciento del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de los cierres exteriores a rehabilitar, más las aberturas formadas por el conjunto de la perfilería más los cristales.
d.2) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de los cierres exteriores a rehabilitar.
d.3) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras de intervención en las aberturas formadas por el conjunto de la perfilería más los cristales.

d.4) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras de instalación de energías alternativas para la obtención de agua caliente sanitaria y de energía eléctrica.

Artículo 62. Subvenciones para actuaciones en rehabilitación de viviendas

La cuantía de las subvenciones de las actuaciones de rehabilitación de viviendas se establece en los siguientes porcentajes:

a) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras para alcanzar las condiciones de habitabilidad en vivienda usada.

b) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras de adaptación interior de la vivienda previstas en el artículo 56.2,c).

c) El 25 por ciento del presupuesto protegible, en obras de adecuación de instalaciones a la normativa vigente.

d) Para obras de mejora del aislamiento térmico y/o acústico de la vivienda:

d.1) El 60 por ciento del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de la envolvente térmica y/o acústica a rehabilitar, más las aberturas formadas por el conjunto de la perfilería más los cristales.
d.2) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras de intervención en la parte maciza de la envolvente térmica y/o acústica a rehabilitar.
d.3.) El 40 por ciento del presupuesto protegible, en obras de intervención en las aberturas formadas por el conjunto de la perfilería más los cristales.

Artículo 63. Límite de las subvenciones

El importe de las subvenciones finales que resulten de la aplicación de los porcentajes máximos establecidos en los dos artículos anteriores tienen la limitación por vivienda o por entidad que forme parte del edificio a rehabilitar que se determine en las bases de las convocatorias anuales.

Esta limitación no es de aplicación en el supuesto de obras de accesibilidad en edificios con 12 o menos entidades.

Artículo 64. Subvenciones complementarias para situaciones específicas

64.1. Los importes de las subvenciones calculados según lo que se prevé en los artículos anteriores, se pueden incrementar en un 10 por ciento, en los siguientes casos:

a) Cuando el promotor de las obras de rehabilitación de la vivienda o edificio de una sola vivienda para uso propio sea una persona con edad inferior a los 35 años, una familia numerosa, o una familia monoparental.

b) Cuando los edificios o viviendas sean rehabilitados para destinarlos a venta, alquiler u otros usos admitidos en derecho, en las condiciones establecidas en el artículo 69, d) y e),

c) Cuando los edificios o las viviendas se encuentren situados en comarca o zona de montaña, según la Ley 2/1983, de 9 de marzo de alta montaña.

d) Cuando los edificios y viviendas formen parte de un bien cultural de interés nacional declarado por el gobierno de la Generalitat de Cataluña, de acuerdo con la Ley 9/93, de 30 septiembre del patrimonio cultural catalán.

e) Cuando los ayuntamientos tengan que hacer obras de rehabilitación en viviendas obtenidas con motivo de un expediente sancionador y de expropiación por sobreempleo. A los efectos del artículo 119.1 de la Ley 18/2007 del derecho en la vivienda, las cuantías ingresadas por las sanciones se destinarán a la rehabilitación de las viviendas.

64.2. El importe de la subvención también se puede incrementar en un 5 por ciento, en el caso de obras en viviendas cedidas con contratos de masovería urbana, tal como se define en el artículo 3. k) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, en qué los propietarios cedan el uso de la vivienda a cambio que las personas cesionarias asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento, ya sea en elementos comunes del inmueble o en elementos privativos de la vivienda.

Sección 4. El Programa para la rehabilitación de conjuntos de especial interés y de áreas de rehabilitación

Artículo 65. Objeto del Programa

Este Programa tiene por objeto impulsar y ayudar a la realización de obras de rehabilitación de viviendas y de edificios de uso residencial, en ámbitos territoriales determinados, propuestos por los ayuntamientos. Estos ámbitos se pueden declarar como Conjuntos de especial interés, o como Áreas de rehabilitación.

Artículo 66. Procedimiento de declaración de los ámbitos

66.1. Para declarar un ámbito determinado como Conjunto de especial interés, o como Área de rehabilitación, la Administración local que impulsa la actuación tiene que presentar un programa ante los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, que justifique su carácter especial y excepcional, con la elaboración de una memoria explicativa que acredite la dificultad técnica de las actuaciones, el envejecimiento y la degradación del parque de viviendas y las dificultades residenciales de las personas que viven, por sus circunstancias sociales y económicas.

66.2. Para declarar Conjuntos de especial interés o Áreas de rehabilitación, los ayuntamientos tienen que contar con un Plan local de Vivienda o compromiso de tenerlo antes de que se produzca la declaración, que incida de forma específica, sobre los ámbitos en que hay que promover la rehabilitación.

66.3. La Secretaría de Vivienda, de acuerdo con la Administración local que impulsa la actuación, declara la delimitación de un determinado ámbito como conjunto de especial interés o área de rehabilitación.

66.4. Una vez aprobada la declaración de ámbito, hay que suscribir un convenio entre el Ayuntamiento y la Secretaría de Vivienda, con la finalidad de establecer las condiciones específicas de financiación, relacionar los edificios de uso residencial o viviendas que formarán parte de la actuación, establecer el programa y el calendario de ejecución de los proyectos y de las obras de rehabilitación a realizar.

66.5. En el caso de la declaración de un ámbito territorial como Área de rehabilitación, la Secretaría de vivienda propone a la Administración estatal, la firma del acuerdo de la comisión bilateral previsto al artículo 48 del Real decreto 2066/2008, a los efectos de acceder a la financiación específica para estas actuaciones.

Artículo 67. Los conjuntos de especial interés

67.1. Se entienden como conjuntos de especial interés, a los efectos de este decreto, los ámbitos territoriales que por razones de urgencia y seguridad, de especial envejecimiento del parque y de la situación social de las personas ocupantes de sus viviendas, necesitan un complemento de las ayudas previstas en la Sección 3 de este capítulo.

67.2. Las personas titulares de los edificios y viviendas incluidas en conjuntos de especial interés pueden acceder a las siguientes ayudas:

a) Un incremento del 10 por ciento de las ayudas establecidas en los artículos 61 y 62 del Programa general de rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas.

b) Una subvención para cubrir el coste del proyecto y la dirección de obra, que no puede superar el 7 por ciento del presupuesto protegible de la obra.

67.3. Para solicitar la subvención de los proyectos y de la dirección de obras, el Ayuntamiento o entidad local que coordina las actuaciones tiene que presentar con la solicitud, el comunicado de inicio de las obras, la solicitud de la licencia municipal, el presupuesto de los honorarios técnicos derivados de la redacción de los proyectos, de las diagnosis y de los trabajos previos, así como el presupuesto de la dirección de las obras, si es necesario.

67.4. En los casos de la subvención prevista en el apartado b) del artículo 67.2, la cuantía subvencionada no puede formar parte del presupuesto protegible de las subvenciones en las obras de rehabilitación.

67.5. El pago de la subvención se puede hacer con carácter previo a la finalización de las obras, una vez finalizado el proyecto, las diagnosis y, en su caso, la dirección de obras, con la conformidad de los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda.

67.6. El pago de la subvención de los proyectos y de la dirección de obras se puede hacer directamente a los técnicos o profesionales que los hayan elaborado o ejecutado, previo consentimiento de las personas o entidades promotoras de las actuaciones, o a la Administración local de acuerdo con lo que se establece en el artículo 73.5.

Artículo 68. Las áreas de rehabilitación

68.1. Se entienden como Áreas de rehabilitación, a los efectos de este decreto, las actuaciones que tienen por objeto la mejora y la conservación del parque residencial de núcleos urbanos y centros históricos, tal como las define el capítulo III del RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el cual se regula el Plan estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

68.2. Las Áreas de rehabilitación pueden ser declaradas como Áreas de rehabilitación integral, Áreas de renovación urbana, o Centros históricos.

68.3. Las ayudas para actuaciones de rehabilitación de edificios y de viviendas situados en las Áreas de rehabilitación integral, de Renovación urbana o de Centros históricos se determinan de acuerdo con lo que prevé el capítulo III del RD 2066/2008 y son incompatibles con el resto de ayudas previstas en este decreto.

Sección 5. Obligaciones, garantías, límites y compatibilidades de las ayudas a la rehabilitación

Artículo 69. Obligaciones de las personas beneficiarias de las ayudas

69.1. Las personas beneficiarias de ayudas a la rehabilitación se obligan a:

a) Realizar las obras ajustándose al proyecto aceptado por el servicio competente en el otorgamiento de las ayudas, o a la actuación protegida y a los plazos de ejecución previstos en este decreto.

b) Destinar las viviendas a residencia habitual y permanente.

c) No efectuar actos de transmisión onerosa o gratuita intervivos de las viviendas y entidades que formen parte de los edificios rehabilitados, en el plazo de cinco años a contar

de la fecha de concesión de las ayudas, sin devolver a la Administración la totalidad del importe recibido incrementado con los intereses devengados calculados al tipo de interés legal correspondiente.

d) Que una vez acabada la rehabilitación de las viviendas destinadas a venta, se califiquen como viviendas con protección oficial de precio concertado, con el régimen jurídico establecido en este Decreto.

e) Que una vez acabada la rehabilitación de las viviendas destinadas a alquiler, se mantengan durante 10 años en este régimen, con una renta máxima equivalente a la de las viviendas con protección oficial en régimen de alquiler a 10 años. En estos casos, hay que aportar los contratos de transmisión o de uso de las viviendas una vez acabada la actuación de rehabilitación.

69.2. En el supuesto de que las obras de rehabilitación las promueva una comunidad de propietarios de los cuales menos del 70% utilizan las viviendas como residencia habitual y permanente, el reconocimiento de la subvención se hará sólo para las viviendas que se destinen a esta finalidad, ya sean ocupadas por la persona propietaria o para la persona arrendataria.

Artículo 70. Garantías y límites

70.1. Con el objetivo de dar cumplimento al artículo 69.1.c), se debe de hacer la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la resolución de concesión, en los términos que prevé la legislación hipotecaria.

70.2. Los edificios y viviendas para las cuales se hayan concedido ayudas de rehabilitación no pueden recibir nuevas ayudas, para el mismo tipo de actuación que haya sido protegida, de conformidad a lo que prevé el artículo 56 hasta que hayan transcurrido 10 años, a contar desde la fecha en que se haya emitido la Resolución de concesión.

Artículo 71. Efectos del incumplimiento

La no realización de las obras de acuerdo con la solicitud aprobada, la falsedad de los datos, el incumplimiento de las condiciones impuestas a los beneficiarios de acuerdo con este decreto, o la no destinación de los fondos recibidos en concepto de subvención a su

finalidad, independientemente de las acciones legales que se puedan emprender, dará lugar, al reintegro de las ayudas recibidas, incrementado con los intereses legales correspondientes.

Artículo 72. Régimen de compatibilidades de las ayudas a la rehabilitación

72.1. Las ayudas a las diferentes actuaciones de rehabilitación protegibles que establece este Decreto son compatibles entre sí, con excepción de las establecidas en el artículo 68, y se pueden acumular, siempre y cuando no superen los costes de las actuaciones protegidas.

72.2. Las ayudas para la rehabilitación que establece este Decreto son compatibles con los otorgados por otras administraciones públicas, dentro de sus ámbitos competenciales, siempre y cuando no superen los costes de las actuaciones protegibles.

72.3. En caso de que se soliciten ayudas a diferentes administraciones, para el mismo tipo de actuación, se hará constar con la presentación de la solicitud en qué organismo se han pedido las ayudas y los importes solicitados.

72.4. Para acceder a las ayudas previstas en este Decreto en el supuesto que la actuación de rehabilitación esté incluida en uno de los ámbitos de aplicación de la Ley 2/2004, de 4 de junio de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, hay que coordinar las actuaciones con el Ayuntamiento respectivo, con el fin de fijar los términos del cofinanciamiento de la actuación, sin que en ningún caso se pueda superar el presupuesto protegible total.

Artículo 73. Procedimiento de otorgamiento y pago de las ayudas a la rehabilitación

73.1. Las ayudas previstas en este capítulo se conceden mediante convocatorias anuales, en las qué se especifican las condiciones concretas del procedimiento de presentación y tramitación de las solicitudes de ayudas, la tipología de las actuaciones protegibles, los criterios de priorización y valoración y el presupuesto público destinado.

73.2. Dentro de las convocatorias anuales, quedan excluidas de concurrencia competitiva las actuaciones de rehabilitación necesarias para evitar situaciones de riesgo inminente, las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir barreras arquitectónicas en

edificios y viviendas de uso residencial, cuando residen personas con discapacidad y movilidad reducida, las incluidas en las zonas previstas en el artículo 67, y las que se tengan que realizar en viviendas que se destinen a los programas de cesión y mediación previstos en este Decreto.

73.3. Las bases reguladoras de las subvenciones pueden prever adelantos y pagos parciales de la subvención concedida, con determinación de los importes y condiciones aplicables.

73.4. Una vez ejecutadas las obras de rehabilitación objeto de subvención, lo que se acreditará mediante la presentación de las facturas o certificaciones de obra ejecutada, debidamente emitidas por la empresa que realizó las obras y conformadas por la representación del promotor, se hará el pago efectivo de la subvención.

Si el promotor ha hecho la cesión del derecho de cobro de la subvención y esta cesión se ha comunicado de forma fehaciente al órgano gestor de la subvención mediante la correspondiente toma de razón, el pago se hará al titular del derecho de cobro.

73.5. En el caso que sea el ayuntamiento o un ente público quien lleve directamente la gestión y coordinación de las obras de rehabilitación, a cuenta de las personas propietarias o usuarias de los edificios y viviendas, el pago de la subvención que se haya otorgado se podrá hacer directamente al ayuntamiento o ente público, con el consentimiento previo de las personas beneficiarias.

Capítulo 4. Programas Sociales de vivienda

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 74. Programas sociales de vivienda

Los programas sociales de vivienda, para el periodo 2009-2012, se configuran con las líneas de actuación siguientes:

a) Las ayudas para el pago de la vivienda.

b) La mediación para el alquiler social.

c) La cesión a la Administración de viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social.

d) Las viviendas de inserción y los alojamientos de acogida.

e) La rentabilización de los parques de alquiler.

Artículo 75. Finalidades y condiciones para acceder

75.1. Los programas sociales de vivienda tienen por finalidad:

a) Ayudar a las personas que tienen dificultades en el momento de pagar el alquiler o las cuotas hipotecarias, lo que las podría situar en riesgo de exclusión social residencial, o les podría dificultar el proceso de inserción social.

b) Estimular a las personas propietarias de viviendas vacías a ponerlas en el mercado de alquiler, preferentemente dirigidas a personas con necesidades especiales de vivienda.

c) Impulsar el sistema de mediación de la Administración pública entre propietarios e inquilinos para fomentar la disposición de viviendas destinadas al alquiler social.

d) Ayudar a las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que gestionan viviendas de inserción o alojamientos de acogida, así como los servicios municipales que disponen de viviendas o alojamientos con estas finalidades.

e) Contribuir a poner al día el parque de alquiler existente, a conseguir una rentabilidad adecuada de dicho parque y a dar seguridad a sus residentes.

75.2. Condiciones de las viviendas

Las viviendas que se pueden alquilar a través de los programas sociales establecidos en este Decreto pueden ser nuevas o existentes, del mercado libre o con protección oficial, y tienen que disponer de cédula de habitabilidad o estar en condiciones de obtenerla.

75.3. Condiciones de las personas o entidades sin ánimo de lucro destinatarias de estos programas

a) Las personas que soliciten las ayudas de este capitulo, tiene que tener unos ingresos familiares inferiores a 2,35 veces el IRSC y tienen que cumplir los requisitos y condiciones que se establecen, en cada caso, en este capitulo y en las convocatorias anuales que se publiquen. No será de aplicación esta limitación de ingresos en el acceso a la vivienda que formen parte de los programas de mediación y de cesión

b) Las viviendas incluidas en los programas sociales de vivienda se asignan a personas que están inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña de acuerdo con lo que prevé el Articulo 69.6 de la Ley 18/2007, del derecho a la viviendas, excepto en el supuesto del programa de viviendas de inserción y alojamientos de cogida.

c) Las entidades sin animo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin animo de lucro que opten a las ayudas establecidas en este capitulo tienen que tener entre sus finalidades la atención a las personas con problemas especiales de vivienda, y dedicarse de forma prioritaria a buscar soluciones para cubrir necesidades sociales relacionadas con la vivienda

d) Se entienden por personas con problemáticas especiales de vivienda, las que se encuentran en situación de riesgo de excusión social por una posible pérdida de la vivienda que ocupan a causa de graves dificultades en el pago de la vivienda o con dificultad de acceso al mercado residencial por motivos sociales o económicos.

Sección 2. El Programa de ayudas para el pago de la vivienda

Artículo 76. Objeto y finalidades del programa

76.1. El Programa de ayudas para el pago de la vivienda tiene como objeto ayudar a pagar el alquiler o las cuotas de préstamos hipotecarios a personas con ingresos bajos o moderados a quien el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social.

76.2. El Programa se desarrolla a través de los sistemas siguientes:

a) Sistema de prestaciones permanentes para el pago del alquiler.

b) Sistema de prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.

c) Sistema de ayudas implícitas en el caso de personas usuarias de viviendas de los parques públicos de alquiler, o de los parques de viviendas cedidos a la Administración para destinarlos a alquiler social.

76.3. En el sistema de prestaciones permanentes para el pago del alquiler, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda paga un alquiler superior al definido como alquiler justo. Se entiende por alquiler justo el importe que tendría que pagar la persona o unidad de convivencia arrendataria, y que no tendría que superar el 20% o el 30% de sus ingresos según, respectivamente, éstos estén por debajo de 0,94 veces el IRSC, o entre 0,94 y 2,35 veces el mencionado Índice.

76.4. En el sistema de prestaciones de especial urgencia, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda está en riesgo de perder la vivienda porque no puede pagar el alquiler o la cuota de amortización del préstamo hipotecario.

76.5. En el caso de problemas de pago de las cuotas hipotecarias, las prestaciones pueden utilizarse, de común acuerdo con la entidad financiera que ha concedido el préstamo, para ayudar a reconvertir la persona solicitante y su unidad de convivencia en persona arrendataria de la vivienda.

76.6. En el sistema de ayudas implícitas a personas usuarias de parques públicos de alquiler, el riesgo de exclusión social lo determina el organismo gestor, teniendo en cuenta el coste del alquiler en relación a los ingresos familiares. En el sistema de ayudas a personas usuarias de viviendas cedidas a la Administración, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona beneficiaria paga un alquiler superior al 30% de sus ingresos. Las ayudas al alquiler, en estos dos casos, se descuentan directamente del recibo del alquiler.

76.7. Estas ayudas se gestionarán teniendo en cuenta la perspectiva de género y los derechos de las mujeres y adoptando las medidas de acción positiva que prioricen el acceso a la vivienda de las mujeres con ingresos reducidos y con riesgo de exclusión social, con especial atención a las familias monoparentales y a las mujeres que se encuentran en situación de violencia machista. A tal efecto se establecerán los canales de difusión adecuados con toda la información referente a las ayudas y las prestaciones a las mujeres en relación a la Ley de la Vivienda

Artículo 77. Carácter de las prestaciones al alquiler

77.1. Las características de las prestaciones permanentes y de las prestaciones de especial urgencia son las definidas en el artículo 72 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda.

77.2. Las personas solicitantes de estas prestaciones, lo tienen que hacer acogiéndose a las convocatorias anuales que convoca el Departamento competente en materia de vivienda.

77.3. Las personas perceptoras de las prestaciones previstas en el artículo 76.2.b. sólo las pueden volver a pedir un año después de haber obtenido la cuantía máxima.

77.4. Las características de las ayudas implícitas previstas en el artículo 76.2.c. se determinan anualmente, mediante acuerdo entre la Secretaría de Vivienda y la entidad o la empresa pública administradora del parque de viviendas, en el cual se establece el número de beneficiarios anuales a incluir en el sistema, el procedimiento de cálculo de las ayudas, y el procedimiento de pago.

Artículo 78. Personas beneficiarias

78.1. Pueden acceder a las ayudas en el pago de la vivienda las personas físicas residentes en Cataluña titulares de un contrato de alquiler de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente, o titulares de un préstamo hipotecario por la compra de la vivienda con la misma finalidad.

78.2. No pueden ser beneficiarios de ayudas en el pago de la vivienda, las personas arrendatarias ni ningún otro miembro de la unidad de convivencia, que tengan parentesco con las personas arrendadoras, por vínculo de matrimonio u otra relación estable análoga, consanguinidad, adopción o afinidad, hasta el segundo grado. Este mismo criterio se aplica

a la relación entre la persona arrendadora y la persona arrendataria, cuando la primera sea una persona jurídica, respecto de cualquiera de los socios o partícipes.

78.3. También restan excluidas de las prestaciones y de las ayudas en el pago del alquiler, a las personas que sean propietarias de una vivienda, a menos que no dispongan del goce y disfrute, exceptuándose los supuestos de abandono del domicilio familiar por causa de violencia machista identificada por cualquiera de los medios establecidos para la normativa vigente.

Artículo 79. Cuantía de las ayudas

79.1. La cuantía de las prestaciones permanentes y de las ayudas implícitas se determina por la diferencia entre el alquiler justo y el alquiler concertado o de equilibrio. Se entiende por alquiler concertado o de equilibrio la renta que consta en el contrato.

79.2. La cuantía de las prestaciones de especial urgencia se fija en función de la deuda acreditada.

79.3. Las cuantías máximas de todas las ayudas previstas en esta sección son de 3.600 euros anuales.

Sección 3. El Programa de Mediación para el Alquiler Social

Artículo 80. Objeto del programa

El programa de mediación para el Alquiler Social tiene por objeto incrementar el parque de viviendas que se destina a alquiler social para posibilitar el acceso a la vivienda en la población con ingresos bajos, mediante el establecimiento de un sistema de garantías públicas a los propietarios de viviendas desocupadas.

Artículo 81. La Red de Mediación

81.1. El programa de mediación se articula mediante las bolsas de Mediación para el Alquiler Social y las Bolsas Jóvenes de Vivienda convenidas con la Secretaría de Juventud, previstas en el capítulo 5. El conjunto de bolsas de mediación para el Alquiler Social

constituye la Red de mediación que da cobertura en los diversos ámbitos territoriales de Cataluña.

81.2. Las bolsas actúan como mediadoras entre las personas propietarias y las arrendatarias, dándoles confianza y garantizando el cobro y buen uso de las viviendas, negociando rentas de alquiler por debajo de mercado y buscando el alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.

81.3. Las bolsas tienen que procurar que las personas solicitantes puedan acceder a viviendas que se ajusten, por el número de habitaciones o metros cuadrados de superficie, a las características y al número de miembros de la unidad de convivencia. También tiene que procurar que la renta a pagar sea adecuada al nivel de ingresos de la unidad de convivencia.

81.4. Las bolsas reciben una retribución de 450 euros por cada contrato de alquiler que consiguen, y de 200 euros por cada año posterior en el de la firma del contrato de alquiler, en concepto de gestión.

Artículo 82. Procedimiento de asignación de las viviendas de las bolsas

82.1. Las viviendas que obtienen las bolsas se asignan a personas que las han solicitado, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) La bolsa asigna la vivienda a la persona solicitante que mejor se adapte a ella, por la relación entre el precio del alquiler pactado con el propietario y los ingresos de la unidad de convivencia y por la relación entre la superficie de la vivienda o el número de habitaciones y su composición familiar.

b) En el caso de coincidencia entre diversos solicitantes, la bolsa asigna la vivienda por riguroso orden de antigüedad de las solicitudes que ha recibido.

82.2. Las personas solicitantes que rechacen una vivienda sin justificación pueden ser excluidas de la Bolsa por el periodo de un año. A estos efectos, se considera justificada la renuncia a una vivienda cuando la renta suponga más del 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.

Artículo 83. Contraprestaciones para los propietarios de las viviendas

83.1. Los propietarios que firman un contrato de alquiler a través de las bolsas reciben las siguientes contraprestaciones:
a) Seguro de cobro de las rentas, mediante el sistema Avalloguer regulado en el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas.

b) Seguro multiriesgo que incluye los desperfectos, durante todo el periodo de duración del contrato de alquiler.

c) Seguro para garantizar la defensa jurídica en el caso de impagos.

83.2. Los propietarios que firman un contrato de alquiler a través de las bolsas pueden recibir las siguientes ayudas:

a) Subvención de hasta 6.000 euros para realizar obras de habitabilidad o de acondicionamiento de los interiores de la vivienda. Estas ayudas se conceden bajo las condiciones que determinan las convocatorias anuales.

b) Para la realización de obras de habitabilidad o de acondicionamiento, el acceso a préstamos convenidos entre el departamento competente en materia de vivienda y las entidades financieras, a estos efectos.

Artículo 84. Rentas de alquiler

Las bolsas convengan con los propietarios las rentas a cobrar. La renta máxima anual inicial a percibir será:

a) Si se trata de una vivienda protegida, la que corresponde a su régimen de protección en la fecha del contrato y en la zona geográfica donde se ubica la vivienda, siempre por debajo de los estándares del mercado.

b) Si se trata de una vivienda libre, una renta por debajo de un mínimo del 20% del precio de mercado.

c) Si se trata de una vivienda del programa de cesión que ha recibido la ayuda de hasta 6.000 euros para obras de adecuación, una renta por debajo de un mínimo del 30% del precio de mercado.

Sección 4. El Programa de Cesión a la Administración de viviendas para destinarlas a alquiler social

Artículo 85. Objeto del Programa

El programa de Cesión tiene por objeto incrementar el parque de viviendas de alquiler social gestionado por las administraciones públicas para posibilitar el acceso a la vivienda a la población con ingresos más bajos, mediante la oferta a los propietarios de viviendas de la posibilidad de cederlos de forma remunerada a la administración por un periodo acotado de tiempo.

Artículo 86. Procedimiento de cesión

86.1. La cesión de las viviendas se puede hacer mediante mandato de cesión a Adigsa, o entidad que la sustituya, o a operadores públicos municipales, por un plazo de entre cinco y seis años.

86.2. Adigsa o la entidad que recibe una vivienda en el marco del programa de cesión, la tiene que destinar a alquiler social o a otras formas de cesión de uso y la puede ofrecer a las personas solicitantes de vivienda inscritas en las bolsas de mediación para el alquiler social o de alquiler joven, que tendrán que seguir el procedimiento de asignación previsto en el artículo 82, a las entidades gestoras de viviendas de inserción, o a otros programas de alquiler social de la Generalitat o de la administración local.

86.3. Adigsa o la entidad que la sustituya, o la entidad que recibe una vivienda en el marco del programa de cesión, puede cobrar un porcentaje del canon o renta pactado, en concepto de gastos de gestión. Para la administración de las viviendas, Adigsa o la entidad que la sustituya, o la entidad receptora de una vivienda están facultadas para contratar empresas administradoras especializadas.

86.4. La administración cesionaria, supedita la admisión de viviendas en cesión a la demanda de alquiler de la zona donde esté ubicada la vivienda y al estado de conservación de ésta.

Artículo 87. Contraprestación por la cesión

Las personas propietarias que ceden las viviendas a la Administración reciben las contraprestaciones siguientes:

a) Alquiler asegurado, mediante el cobro de un canon o renta periódica pactado con la Administración durante la vigencia del contrato de arrendamiento. La renta será inferior a la establecida en el artículo 84. En el caso de viviendas cedidas por promotores de viviendas con protección oficial de alquiler o de alquiler con opción a compra que se acojan al artículo 39, el canon a cobrar será la renta máxima que en aquel momento corresponda a las viviendas con protección oficial de la zona donde estén ubicadas, disminuida en un 20 por ciento.

b) Subvención de hasta 6.000 euros, si es necesario realizar obras de habitabilidad o de acondicionamiento de los interiores de la vivienda, siempre y cuando acepten una rebaja respecto al alquiler previsto en el punto anterior. Estas ayudas se conceden bajo las condiciones que determinen las convocatorias anuales.

c) Acceso a préstamos conveniados entre el departamento competente en materia de vivienda y las entidades financieras para la realización de obras de rehabilitación.

Sección 5. El Programa de viviendas de inserción y de alojamientos de acogida

Artículo 88. Objeto del Programa

88.1. El programa de viviendas de inserción y de alojamientos de acogida tiene por objeto:

a) Incrementar la oferta de viviendas para atender a personas que presentan problemas de inserción y requieren una atención especial y un seguimiento y tutela especializados durante un periodo de tiempo.
b) Ofrecer vivienda a personas víctimas de sobreocupación y de contratos de alquiler en infraviviendas.

c) Apoyar a las entidades sin ánimo de lucro y a los municipios que gestionan estas viviendas y alojamientos.

88.2 Se entiende por personas que requieren una atención especial: las personas sin techo, las personas inmigrantes en situación vulnerable, las mujeres afectadas por la violencia machista que han dejado su entorno sociofamiliar habitual, las personas arrendatarias que hayan sufrido un desahucio con prácticas abusivas, las personas con drogodependencias, las personas con trastorno mental, las personas perceptoras de prestaciones muy bajas y otros en situaciones análogas que requieren de una especial tutela.

Artículo 89. Condiciones de las viviendas de inserción

89.1 Las viviendas de inserción pueden ser de titularidad de la entidad gestora, o la entidad gestora las puede haber obtenido por cesión de una institución pública o privada o de un particular.
Igualmente, se consideran viviendas de inserción a los efectos de lo que prevé este artículo las gestionadas por administraciones públicas que se destinen a emergencias sociales, entendidas como tales las situaciones de vulnerabilidad extraordinaria y excepcional.

89.2. Las viviendas pueden ser cedidas a las personas usuarias mediante contratos de alquiler o mediante otras fórmulas de cesión adaptadas a las necesidades y a la temporalidad requerida. En este caso, las condiciones de pago y de duración del contrato serán establecidas para la entidad gestora o por los servicios sociales municipales.

89.3. Las personas usuarias de viviendas de inserción, están exentas de la obligación de inscripción al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.

Artículo 90. Condiciones de los alojamientos de acogida.

90.1. Los alojamientos de acogida pueden ser de titularidad de la entidad gestora, o que ésta las haya obtenido por cesión de una institución pública o privada o de un particular.

90.2. La finalidad social y las condiciones de uso de los alojamientos de acogida son propuestos por los ayuntamientos o por las entidades gestoras y se tienen que formalizar

mediante convenio entre la entidad, el Departamento competente en materia de vivienda y el ayuntamiento correspondiente.

90.3. Las personas usuarias de alojamientos de acogida, están exentas de la obligación de inscripción al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.

Artículo 91. La Red de Viviendas de Inserción

91.1. La gestión de las viviendas de inserción se articula mediante los siguientes sistemas:

a) La Red de entidades

Está integrada por las entidades sin ánimo de lucro que gestionan las viviendas de inserción, que han de tener entre sus finalidades sociales la atención a personas con riesgo de exclusión.

Las entidades que forman parte de la Red de Viviendas de Inserción tienen la consideración de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, por lo que pueden acogerse a los beneficios fiscales que, en su caso, les correspondan.

b) La Red municipal

Está integrada por los servicios sociales de los municipios que disponen de viviendas tuteladas para atender necesidades sociales.

91.2. El funcionamiento de las redes de viviendas de inserción se coordina desde de Adigsa, o la entidad que la sustituya. En el caso de la Red de entidades, y con la finalidad de velar por el buen funcionamiento y la implantación de la red en todo el territorio de Cataluña, se pueden coordinar las actuaciones relativas a las viviendas, mediante una entidad sin ánimo de lucro que tiene que tener capacidad de cofinanciamiento y una experiencia debidamente acreditada en el trabajo con entidades sin ánimo de lucro en el ámbito de la vivienda y en la gestión de ayudas para estas entidades.

Artículo 92. La gestión de los alojamientos de acogida

Los alojamientos de acogida pueden ser gestionados por entidades sin ánimo de lucro o por servicios sociales municipales. Las entidades sin ánimo de lucro que gestionan alojamientos de acogida tienen la consideración de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a

la vivienda, por lo que pueden acogerse a los beneficios fiscales que, en su caso, les correspondan.

Artículo 93. Ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción o de alojamientos de acogida

93.1. Las ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción o de alojamientos de acogida se determinan anualmente, mediante acuerdo entre la Secretaría de Vivienda y las entidades o servicios sociales gestores, en los cuales se establece el número de objetivos anuales de viviendas o alojamientos a incluir en el sistema y el procedimiento de cálculo de las ayudas.

93.2. Adigsa, o entidad que la sustituya, hace una aportación anual, previa justificación de los gastos realizados en la gestión de las viviendas o de los alojamientos, de un mínimo de 1.200 euros por cada vivienda o de cada alojamiento gestionado. La forma y condiciones del pago se determinan mediante convenio de colaboración y de encargo de gestión.

93.3. Adigsa, o entidad que la sustituya, hace una aportación anual, previa justificación de los gastos realizados en la gestión de las viviendas o de los alojamientos, de un mínimo de 1.200 euros por cada vivienda de inserción gestionada directamente a los servicios municipales o a las entidades sociales adjudicatarias de esta gestión. En éstos casos, el pago de la aportación se hace directamente al ayuntamiento.

93.4. Las personas titulares de las viviendas de inserción y de los alojamientos de acogida que promuevan obras de rehabilitación para adecuarlas al nivel de habitabilidad exigible o para mejorar el acondicionamiento de sus interiores, pueden recibir subvenciones de hasta 6.000 euros. Estas ayudas se conceden bajo las condiciones que se determinan en las convocatorias anuales.

93.5. Las personas arrendatarias de las viviendas de inserción pueden, si es necesario, acceder al sistema de prestaciones para el pago de alquileres previsto en este capítulo.

Sección 6 El Programa de rentabilización de los parques de alquiler

Artículo 94. Programa de rentabilización del parque de alquiler público

94.1. El programa de rentabilización del parque público de viviendas de alquiler consiste en garantizar un sistema de ayudas implícitas a las personas usuarias de los parques públicos de alquiler, previstos en el artículo 76.2.c, en caso de que las empresas o administraciones públicas transmitan la propiedad de los edificios de alquiler a sociedades de inversión o de gestión inmobiliaria, habiéndolo notificado a la Secretaría de Vivienda.

94.2. La Secretaría de Vivienda mantendrá las ayudas a las personas arrendatarias con ingresos inferiores a 2,339168 veces el IRSC, que no puedan hacer frente a la renta, y que habían sido beneficiarios de las ayudas antes de la transmisión mientras mantengan las condiciones de otorgamiento. El pago de las ayudas se hará directamente a la sociedad de inversión o de gestión inmobiliaria y ésta lo tendrá que descontar explícitamente del recibo del alquiler que paga la persona arrendataria.

94.3. Estas ayudas se mantendrán mientras las personas arrendatarias se encuentren en las mismas condiciones y en la misma situación de necesidad que fundamentó el otorgamiento de la ayuda para hacer frente al pago del alquiler.

94.4. La sociedad de inversión o de gestión inmobiliaria tendrá que mantener las condiciones de alquiler protegido por el tiempo que quede por cada vivienda de permanencia en este régimen, en cada una de las diversas modalidades de calificación, y tendrá que respetar el régimen jurídico y las condiciones de transmisión de las viviendas que establece este Decreto.

Artículo 95. Programa de rentabilización del parque de alquiler privado

95.1. El programa de rentabilización del parque privado de viviendas de alquiler consiste en el establecimiento de acuerdos con los propietarios de fincas con contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, de prórroga forzosa, o de fecha posterior para el caso de personas arrendatarias con especiales dificultades económicas, para mejorar su rentabilidad.

95.2. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda ofrece a los propietarios que firmen el acuerdo previsto en el apartado 1 de este artículo, las líneas de apoyo siguientes:

a) Estudio de los contratos de alquiler para detectar las situaciones de rentas inferiores a las de equilibrio económico.

b) Establecimiento de ayudas para compensar el diferencial entre el alquiler contractual y el alquiler de equilibrio.

c) Establecimiento de ayudas para la realización de obras de rehabilitación.

d) Subrogación en el papel del propietario en la realización de obras de rehabilitación si el propietario no las quiere realizar directamente.

95.3. Los propietarios que formalicen el acuerdo previsto al artículo anterior, se comprometen a:

a) Realizar las obras de mantenimiento y mejora necesarias para garantizar la solidez, sostenibilidad, habitabilidad y dignidad de los edificios y de las viviendas.

b) Alquilar las viviendas desocupadas de la finca en régimen de alquiler protegido por un periodo mínimo de 10 años.

c) Mantener en condiciones de dignidad las relaciones con los inquilinos con contratos de prórroga forzosa.

95.4. El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda puede suscribir convenios con los ayuntamientos para coordinar estas operaciones y establecer ayudas complementarias.

Capítulo 5. Oficinas Locales de Vivienda y Bolsas de Mediación para el alquiler social

Artículo 96. Objeto

96.1. Para asegurar la máxima cobertura territorial en la prestación de los servicios y ayudas previstas en este decreto y facilitar la máxima proximidad a la ciudadanía, el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda puede suscribir convenios para constituir oficinas locales de vivienda o bolsas de mediación para el alquiler social, de ámbito municipal, supramunicipal o comarcal, con ayuntamientos o con otras

administraciones locales, y también con instituciones o entidades que tengan despliegue territorial.
Los Ayuntamientos que quieran establecer o mantener una oficina local de vivienda mediante convenio con el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda tienen que aprobar un plan local de vivienda de conformidad con lo que prevé el artículo 14 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho en la vivienda.

96.2. Las bolsas de mediación pueden estar integradas dentro de las Oficinas Locales de Vivienda

Artículo 97. Condiciones de las Oficinas y de las Bolsas

Las condiciones para constituir o para mantener una oficina local de vivienda o una bolsa de mediación, son las siguientes:

a) El ámbito de población susceptible de ser atendida por la oficina o bolsa debe ser superior a los 10.000 habitantes.

b) Tiene que contar con una persona responsable de coordinar las actuaciones del personal adscrito y las relaciones con los servicios de la Generalitat competentes en las materias encomendadas. También tiene que disponer de suficiente personal técnico y administrativo para realizar las tareas de atención a la ciudadanía y para la gestión de trámites y servicios a los que se comprometa.

c) En el caso de diversas oficinas locales de vivienda situadas en una misma localidad o población, es necesaria la coordinación de las actuaciones que realice cada una, y la comunicación al departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda de los acuerdos que adopten al respecto.

d) La gestión y los costes de una oficina local de Vivienda o de una bolsa deben ser justificados al finalizar el año. Para el mantenimiento del convenio, se valorará el número de servicios prestados y de actividades realizadas, las potencialidades de continuidad y crecimiento, así como los niveles de calidad ofrecida a la ciudadanía.

Artículo 98. Funciones de las Oficinas y de las Bolsas

98.1. Las funciones de las oficinas locales de vivienda, pueden ser, entre otras:

a) La información y el asesoramiento a la ciudadanía sobre todas las materias relacionadas con la vivienda, incluidas las líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda.

b) La gestión de ayudas para el acceso a viviendas con cualquier tipología de protección pública, y la gestión de solicitudes para el acceso al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.

c) La gestión de ayudas para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas, que incluye el asesoramiento sobre proyectos y soluciones técnicas, el impulso y seguimiento de las actuaciones de rehabilitación, la elaboración y valoración de los informes técnicos previos a las solicitudes de ayudas, y las inspecciones técnicas.

d) La gestión de las cédulas de habitabilidad, que pueden incluir, si es necesario, las inspecciones técnicas sobre las condiciones de habitabilidad programadas de acuerdo con los planes de inspección que sean acordados en cada ámbito territorial, y el compromiso de implantar o mantener en la oficina los sistemas de gestión de calidad del proceso reconocido.

e) La gestión de ayudas para el pago de la vivienda.

f) Otras gestiones relacionadas con la vivienda que se establezcan de común acuerdo por medio del convenio.

98.2. Las funciones de las bolsas de mediación, pueden ser, entre otras las siguientes:

a) La información y el asesoramiento a la ciudadanía sobre todas las materias relacionadas con el alquiler de vivienda, y las ayudas al pago de vivienda incluidas en el Plan para el derecho a la vivienda.

b) La captación de viviendas desocupadas para ponerla en alquiler a precios por debajo del mercado.

c) El asesoramiento al propietario y la gestión de la vivienda mientras esté en el programa.

d) El asesoramiento y acompañamiento a la persona que alquila en la búsqueda de vivienda y durante la duración del contrato..

e) La mediación entre propietario e inquilino, y el seguimiento de la buena utilización de las viviendas y el control de los pagos de los alquileres.

f) La gestión de ayudas para el pago de la vivienda

g) La gestión de ayudas a propietarios.

h) Otras gestiones relacionadas con la vivienda que se establecen de común acuerdo, por medio del convenio.

Artículo 99. Convenio y financiación de las Oficinas y de las Bolsas

99.1. Las finalidades y la financiación de las oficinas o de las bolsas se establecen mediante los convenios que prevé el artículo 96.1, que tienen que seguir las fases siguientes:

a) La primera fase, previa a la formalización, se inicia con la presentación dentro de los primeros meses del año de la solicitud que debe formular la Administración local interesada, con una memoria explicativa donde se justifique la constitución o, en su caso, el mantenimiento de la oficina, y también, si procede, de la bolsa, la estructura y el personal del que dispone y los servicios y las actividades que asumirá, para poder valorar su oportunidad.

La firma del convenio supone el compromiso de colaboración entre la Administración local y la Generalitat en relación con el funcionamiento de la oficina, y, en su caso, de la bolsa, y la puesta en marcha del encargo de las gestiones que en él se establecen.

b) La segunda fase de ejecución del convenio consiste en la realización de los servicios y las actividades a lo largo del año, y el compromiso de la Administración local de prestar, como mínimo, un servicio de información y de atención a la ciudadanía para dar cobertura a la población de su ámbito de actuación.

La gestión de solicitudes, la evaluación y la inspección técnica son coordinadas por órganos competentes de la Secretaria de Vivienda.

La Secretaria de vivienda tiene que establecer el sistema de seguimiento de las actuaciones de las oficinas locales de vivienda y de las Bolsas, a partir de la firma de los convenios y tiene que velar para implementar mecanismos de coordinación en los diferentes ámbitos territoriales.

c) La tercera fase consiste en la justificación de la actividad de la oficina y, si procede , de la bolsa mediante la presentación de documentación justificativa de los servicios y las actividades realizadas

99.2. El convenio establece también la contraprestación económica a cargo del Departamento competente en materia de vivienda, que se desglosará en:

a) Una aportación inicial para que las oficinas puedan llevar a cabo las tareas de información y de asesoramiento a la ciudadanía en materia de vivienda.

b) Unas aportaciones adicionales que se efectuarán una vez acreditadas las tramitaciones y actividades encomendadas y realizadas de acuerdo con los compromisos asumidos mientras dure la vigencia del convenio con independencia que la resolución que ponga fin al procedimiento correspondiente sea favorable o desfavorable.

Disposiciones adicionales

Primera. Avalloguer

Se incorpora al Plan del derecho en la Vivienda para el periodo 2009-2012, el sistema de garantías que se nombra Avalloguer, como régimen de coberturas para el cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, de acuerdo con la regulación que prevé el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, y la modificación del Decreto 171/2008, de 26 de agosto.

Segunda. Bases y convocatorias

El consejero o consejera competente en materia de vivienda tiene que aprobar las bases y las convocatorias de las subvenciones previstas en este Decreto, en las que tienen que constar las previsiones de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.

Tercera. Limitación presupuestaria

Las ayudas que prevé este Decreto se otorgan en función de los límites que impongan las disponibilidades presupuestarias.

Cuarta. Venta de viviendas del parque público y gestión del parque público de viviendas

1) Se modifica el artículo 1.1 del Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el cual se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, que queda redactado de la siguiente manera:
"1.1 Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda pueden autorizar la venta a las personas arrendatarias de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, con contrato vigente de arrendamiento, o de cesión para cualquier título."

2) Se modifica el apartado b) del artículo 2 del Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el cual se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, que queda redactado de la siguiente manera:
"Que el contrato de arrendamiento se haya firmado como mínimo 10 años antes de la fecha de la solicitud de la autorización de venta, a menos que se trate de subrogaciones o regularizaciones que lleven causa de un contrato con los requisitos anteriores."

3) Las referencias a la Dirección General de Vivienda, del Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el cual se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública, se tienen que entender sustituidas por las de los servicios competentes de la Secretaría de vivienda.

4) Las operaciones de venta de viviendas del parque público de alquiler tendrán que respetar que la cifra total de viviendas de alquiler del parque titularidad de la Generalitat o gestionado por ADIGSA, o la entidad que la sustituya, no disminuya.

5) El resultado de la venta de las viviendas del parque público se destinará a la rehabilitación o a la remodelación del resto de viviendas del parque público, a la nueva

adquisición o a la nueva construcción de viviendas con protección oficial de titularidad pública.

6) Todos los ayuntamientos pueden ser gestores del parque de viviendas titularidad de la Generalitat, situadas en su municipio, mediante convenio firmado con la Secretaría de vivienda. Los ayuntamientos tienen que reservar un 10% del parque de viviendas que administren para que sea adjudicado, en segundas o posteriores ocupaciones, por la Generalitat.

Quinta. Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña

1) Se modifica el apartado 2 del artículo 8 del Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el cual se regula el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial, de acuerdo con la siguiente redacción:
"Artículo 8 Necesidad de vivienda

2) Se entiende que no se dispone de vivienda o que esta vivienda no se encuentra a disposición de la persona solicitante, cuándo la persona o uno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentra en alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que no disponga de vivienda en propiedad, con derecho de superficie o en usufructo.

b) Que a pesar de disponer de una vivienda en propiedad, se encuentre en alguno de los supuestos de excepción previstos en la regulación de las condiciones para acceder en las viviendas con protección oficial, en el plan del derecho en la vivienda vigente en el momento de la inscripción al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña."

Sexta. Convenios de rehabilitación en conjuntos de especial interés

Los convenios suscritos con Ayuntamientos, relativos a actuaciones de rehabilitación de especial interés y de carácter excepcional al amparo del artículo 18 del Decreto 455/2004, mantienen su vigencia y eficacia para las obras de rehabilitación de las viviendas que forman parte de los respectivos conjuntos especiales de rehabilitación, a los efectos de las ayudas que prevé el artículo 67, durante el periodo de vigencia de este Decreto.

Séptima. Consorcios de Vivienda

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona, tiene las competencias en materia de vivienda que le atribuye la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta Municipal de Barcelona y los Estatutos vigentes, los cuales son de aplicación en el término municipal de Barcelona. En concreto corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona, entre otros, ejercer la actividad de fomento en materias de rehabilitación de viviendas y de ayudas y prestaciones al alquiler de viviendas y gestionar integralmente las bolsas de vivienda social, con la facultad de aprobación de todos los instrumentos de planificación, programación, gestión y ejecución necesarios para su efectividad, en el marco de la normativa dictada por la Generalitat de Cataluña

El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona colabora en los programas y líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda, y actúa con las competencias que le atribuyen sus Estatutos.

Octava. Modificación del artículo único del Decreto 260/2003, de 21 de octubre

Se añade el último párrafo del artículo único del Decreto 260/2003, de 21 de octubre, sobre actualización de precios de determinados grupos de viviendas de protección oficial, el siguiente texto:
"Las personas propietarias de las viviendas protegidas de Badia del Vallès, podrán solicitar al departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, acogerse a los precios que se establecen para la zona 1"

Novena. Contingentes especiales de reserva

En el establecimiento de los contingentes especiales de reserva de las promociones de viviendas con protección oficial, el procedimiento de adjudicación de los cuales se inicié a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se tiene que velar para garantizar el acceso a la vivienda a las mujeres que están en alguna de las situaciones que prevé el artículo 99.5 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda.

Disposiciones transitorias

Primera. Aplicación de las medidas previstas en el Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el cual se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012

1) Hasta el 31 de diciembre de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Las personas o entidades promotoras de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras antes del 1 de septiembre de 2009, o cualquier persona o entidad que hayan adquirido a las personas o entidades promotoras las mencionadas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas con protección oficial, para venta o alquiler, siempre que cumplan los requisitos establecidos en este decreto. Si son calificadas como viviendas protegidas de alquiler podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esta naturaleza, y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones. Estas viviendas pueden tener una superficie útil superior a los 90 metros cuadrados, pero el cálculo de la financiación protegida y los precios máximos de venta o renta se limita a la superficie útil de 90 metros cuadrados.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 de este decreto, podrán adquirir viviendas con protección oficial calificadas de precio concertado a aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,549670 veces el IRSC. Si cumplen el resto de condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, previstas en el artículo 24, podrán obtener préstamo convenido sin subsidiación y las ayudas directas a la entrada, cuya cuantía dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de lo que a continuación se establece:

Zona	General	Jóvenes	Familias	Colectivos
A	5700	6600	8400	7.500 €
B	5100	6000	7800	6.900 €
C	4800	5700	7500	6.600 €
D	4500	5400	7200	6.300 €

c) No será aplicable el periodo mínimo de un año a partir de la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando la mencionada concesión haya sido anterior al día 24 de diciembre de 2009.

d) Las viviendas a que se refiere la letra c) podrán ser adquiridas mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual la parte vendedora de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda con protección oficial de precio concertado, calificada como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el periodo de 5 años, será d'1,18 veces el mencionado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio a hacer efectivo en el momento de la compra de la vivienda.

e) El periodo de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del periodo de amortización, al cual se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos o subrogados concedidos y conformados durante el año 2009.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido el promotor de las viviendas con la conformidad de la Administración estatal. En este caso, tendrán la misma consideración que el promotor de las viviendas, a los efectos del plan de vivienda que les sea de aplicación.

g) EL Departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, podrá autorizar a los propietarios de las viviendas calificadas definitivamente para venta en planes anteriores, y que no hubieran sido vendidos a personas físicas, que los pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este decreto para las viviendas con protección oficial de alquiler a 10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda a una vivienda con protección oficial de nueva construcción calificada para venta, en el momento de la transmisión.

2) Hasta el 28 de febrero de 2010, periodo prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros.

Se mantendrá el incremento del 20% en las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler que obtengan préstamo convenido con la conformidad de la Administración estatal, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria (AUP) que se acuerden en el mencionado periodo.

Segunda. Aplicación de medidas de la Generalitat, para hacer frente a la coyuntura económica del sector de la edificación:

a) El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, garantiza a las personas o entidades promotoras de viviendas de alquiler y de alquiler con opción de compra con protección oficial, que obtengan la calificación provisional en los años 2009 y 2010, con el compromiso de adquisición de hasta el 20 por ciento de las viviendas de la promoción, si en el momento de acabar el periodo de sujeción al alquiler tienen dificultades para la venta, o si en el momento del ejercicio de la opción de compra hay personas arrendatarias que no lo ejerzan. El precio de adquisición de estas viviendas por parte del Departamento competente en materia de vivienda será, como máximo, del 80 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas de la misma tipología de la zona donde se encuentren ubicados.

b) El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, da garantía a las personas compradoras de viviendas con protección oficial que obtengan un préstamo convenido durante la vigencia de este Plan para el derecho a la vivienda, con compromiso de recompra de la vivienda en caso de llegar a una situación de imposibilidad de retorno del préstamo.

c) El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, garantiza a las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de alquiler, con compromiso de cobertura del diferencial de costes en que incurra el Instituto Catalán de Finanzas en los préstamos convenidos que conceda para esta finalidad.

d) El departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, podrá reconocer el derecho a la percepción sin concurrencia de las ayudas al alquiler de conformidad con el artículo 76.2.a y 76.2.b, a las personas que por dificultades en el pago de la vivienda se encuentren durante los años 2009 y 2010 en un proceso de embargo por impago de las

cuotas hipotecarias y que hayan acordado con la entidad crediticia la donación en pago de la vivienda, pasando a ocuparlo como personas arrendatarias.

El consejero o consejera competente en materia de vivienda podrá prorrogar las medidas que contiene esta disposición, a la vista de la situación económica general y de las dificultades de la coyuntura del sector de la edificación más allá del 2010.

Tercera. Duración de la calificación de las viviendas con protección oficial

La duración de la calificación de viviendas con protección oficial de 90 años, establecida en calificaciones provisionales o definitivas de acuerdo con los Decretos 454/2004 y 244/2005, del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, se reduce a 30 años, en las promociones que se hayan promovido sobre suelo sin obligación de destinarlo a vivienda protegida.

Cuarta. Financiación de promociones calificadas antes de este decreto

Las actuaciones de promoción de viviendas con protección oficial que hayan obtenido calificación provisional y que no hayan obtenido préstamo convenido antes de la publicación de este Decreto, pueden acogerse a la financiación, ayudas y régimen jurídico de este Decreto, siempre que así lo soliciten dentro del plazo de un mes desde su entrada en vigor.

Quinta. Solicitudes pendientes de calificación provisional

Las solicitudes de calificación de viviendas con protección oficial presentadas antes de la entrada en vigor de este Decreto y que no hayan estado calificadas provisionalmente se resuelven para la normativa vigente en el momento de la solicitud. Las personas solicitantes pueden optar por acogerse a las disposiciones de este Decreto siempre que lo soliciten dentro del plazo de quince días desde su entrada en vigor.

Sexta. Calificaciones otorgadas durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo

Las promociones de viviendas con protección oficial que hayan obtenido préstamo convenido al amparo del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre durante la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo, se acogerán a las previsiones contenidas en este

Decreto, y las personas o entidades promotoras recibirán las subvenciones previstas en el Capítulo 2.
En el caso de viviendas con derecho de superficie podrán recibir las subvenciones previstas en el capítulo 2 de este Decreto los adquirentes de la propiedad superficiaria de viviendas de nueva construcción que hayan formalizado su adquisición a partir de la vigencia del Decreto 50/2009, de 24 de marzo.

Séptima. Los Planes locales de vivienda y los convenios

Durante los dos primeros años de vigencia de este Decreto, las exigencias de Plan local de vivienda previstas en este decreto para establecer convenios entre los ayuntamientos y el Departamento competente en materia de vivienda, pueden ser sustituidas por la aportación por parte de los ayuntamientos de una memoria social de vivienda de acuerdo con lo que prevé el artículo 20 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda, que tendrá que formar parte del Plan local de vivienda que prevé la mencionada Ley o el compromiso de tramitar el acuerdo provisional, o en su caso, definitivo de aprobación del mencionado Plan local dentro del periodo de vigencia del Plan para el Derecho a la Vivienda 2009-2012.

Octava. La Agencia de la Vivienda de Cataluña

Mientras no se ponga en funcionamiento la Agencia de la Vivienda de Cataluña, creada por la Ley 13/2009, del 22 de julio, Adigsa, empresa pública de la Generalitat de Cataluña, colabora con la Secretaría de Vivienda en la gestión de los programas y líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012.

Disposiciones derogatorias

Primera

Queda derogado el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, prorrogado por el Decreto 288/2007, de 24 de diciembre, y por el Decreto 262/2008, de 23 de diciembre.

Segunda

Queda derogado el Decreto 50/2009, de 24 de marzo, por el que se modifica el Decreto 244/2005, de 8 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y se establece la aplicación de medidas para afrontar la coyuntura económica del sector de la edificación.

Tercera

Queda derogado el Decreto 152/2008, de 29 de julio, por el que se regulan la vivienda concertada y la vivienda de alquiler con opción de compra, y se adoptan otras medidas en materia de vivienda..

Cuarta

Queda derogado el Decreto 455/2004, de 14 de diciembre, de regulación del Plan de rehabilitación de viviendas de Cataluña.

Quinta

Queda derogado el artículo 8 del Decreto 53/1991, de 4 de marzo, por el que se regula la cesión de las viviendas con protección oficial de promoción pública en régimen de arrendamiento.

Disposiciones Finales

Primera

1) Este Decreto, salvo lo que se establece en el apartado 2, entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2) A los efectos de la aplicación de las reservas mínimas adicionales establecidas en la legislación urbanística vigente, con destino a las nuevas tipologías de viviendas concertadas de Cataluña, la entrada en vigor de este Decreto en ámbitos no incluidos dentro de las áreas residenciales estratégicas derivadas de la aplicación del Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, se producirá el 1 de agosto de 2010.

Segunda

Se modifica la disposición final 3 del Decreto 54/2008, de 11 de marzo, modificado por el Decreto 171/2008, de 26 de agosto, que pasa a tener la redacción siguiente:
"3. Este Decreto mantendrá su vigencia durante todo el periodo de vigencia del Plan para el derecho a la vivienda 2009-2012."

Tercera

Se faculta el consejero o consejera competente en materia de vivienda a fin de que, mediante una orden, pueda modificar los porcentajes y las cuantías de las ayudas que prevé este Decreto, las condiciones de acceso a éstos por parte de las personas interesadas, los precios máximos de venta y alquiler, así como la determinación de los municipios que se incluyen en cada zona geográfica, según la evolución del mercado inmobiliario y para coordinar estas materias con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, por lo que afecta a la gestión de las ayudas estatales.

Barcelona,

José Montilla i Aguilera
Presidente de la Generalidad de Cataluña

Francesc Baltasar i Albesa
Consejero de Medio Ambiente y Vivienda

Ceuta

Aprobación definitiva del Reglamento de Desarrollo del Plan de Vivienda 2009- 2012 y Ayudas Locales a la Adquisición, Alquiler y Rehabilitación de Vivienda y Edificios, y texto íntegro.

REGLAMENTO DE DESARROLLO DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012 Y AYUDAS LOCALES A LA ADQUISICIÓN, ALQUILER Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS.-

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y encomienda a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho.

La Ley Orgánica 1/1995, de 13 de Marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía en su artículo 21.1.1º determina que la Ciudad de Ceuta ejercerá competencias, entre otras, sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El Decreto 2497/1996 de 5 de Diciembre sobre traspaso de funciones y servicios a la Ciudad de Ceuta determina que la función que la Administración del estado venía desempeñando en la elaboración de la normativa propia en materia de vivienda se traspasa a la Ciudad de Ceuta. Siendo éste el título competencial en virtud del cual la Ciudad Autónoma de Ceuta elabora el presente Reglamento de desarrollo del Plan de Vivienda 2.009-2.012 y Ayudas Locales a la Adquisición, Alquiler y Rehabilitación de viviendas y edificios.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2.009-2.012 ha sido diseñado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda, las Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, habiéndose celebrado tres conferencias sectoriales y cinco reuniones multilaterales.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de Diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2.009-2.012, exige una participación activa por parte de la Ciudad, en el desarrollo de casi todos los artículos del citado texto legal para su aplicación en nuestra Ciudad.

El presente Reglamento de desarrollo del Plan de Vivienda 2.009-2.012 y Ayudas Locales a la Adquisición, Alquiler y Rehabilitación de viviendas y edificios, será de aplicación a las actuaciones que en el mismo se regulan, que se desarrollen en la Ciudad de Ceuta.

El presente Reglamento tiene como principales objetivos, regular las ayudas públicas que, con cargo a los presupuestos de la Ciudad de Ceuta, sirvan para fomentar el desarrollo de actuaciones de alquiler y rehabilitación de viviendas y edificios en el ámbito de la Ciudad de Ceuta. Así mismo establece los procedimientos, criterios y demás aspectos relacionados con la forma de acceder a las ayudas públicas, tanto Estatales como de la Ciudad de Ceuta, y su régimen. Los programas previstos en el PEVR que no son objeto de desarrollo en este Reglamento serán aplicados conforme a lo dispuesto en el PEVR.

El presente Reglamento deroga el Reglamento 1/2006, de 21 de Septiembre, Regulador de las Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo en la Ciudad de Ceuta (BOCE extraordinario nº 7 de 19/10/2006), salvo lo prevenido en el Capítulo VIII "régimen sancionador", que será de plena aplicación durante la vigencia del PEVR.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Es objeto de este Reglamento el desarrollo de aquellos aspectos del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012 (en adelante PEVR) que deben ser objeto de ello por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y
Melilla, para su aplicación en los respectivos territorios.

Al mismo tiempo se regulan las ayudas públicas que, con cargo a los presupuestos de la Ciudad de Ceuta, sirvan para fomentar el desarrollo de actuaciones de alquiler y rehabilitación de viviendas y edificios en el ámbito de la Ciudad de Ceuta.

Se establecen asimismo los procedimientos, criterios y demás aspectos relacionados con la forma de acceder a las ayudas públicas, tanto Estatales como de la Ciudad de Ceuta, y su régimen.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El presente Reglamento será de aplicación a las actuaciones que en el mismo se regulan, que se desarrollen en la Ciudad de Ceuta.

Artículo 3. Determinación de beneficiarios con derecho a protección preferente

1º.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.2 del PEVR tendrán la consideración de beneficiarios con derecho a protección preferente, además de los señalados en el mismo, los colectivos siguientes:

a.- Quienes se encuentren incursos en procedimiento de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de la resolución de expediente de ruina instruido por la Administración.

b- Quienes se encuentren incursos en procedimiento de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de las actuaciones que, con motivo de la recuperación del dominio público, realicen las Administraciones Públicas.

c.- Quienes habiendo sido residentes en Ceuta, hayan dejado de serlo por razones laborales, y deseen restablecer su residencia en Ceuta.

Artículo 4. Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación

1.- Los demandantes de viviendas y financiación acogidas al PEVR deberán reunir las siguientes condiciones generales, además de las previstas en el artículo 3 PEVR, con las excepciones y singularidades que para cada uno de los programas y ayudas se establecen:

a.- Acreditar, para el acceso a la vivienda en régimen de compraventa, unos ingresos familiares mínimos de 1 vez el Indicador Públicos de Rentas de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), calculados conforme a lo dispuesto en el PEVR y este Reglamento.

b.- No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de Planes Estatales de Vivienda o Ayudas de la Ciudad de Ceuta, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado mediante escritura pública, y se entenderá que se han obtenido ayudas financieras cuando haya sido dictada resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Se exceptúan del cumplimiento de este requisito a quienes cursen su solicitud motivadas en las siguientes circunstancias:

-Aumento del número de miembros de la unidad familiar que suponga que la superficie útil por miembro de la misma sea inferior a 15 m2.

-Que alguno de los miembros de la unidad familiar se encuentre por circunstancias sobrevenidas en situación de dependencia o discapacidad oficialmente reconocida, o alguna persona en estas situaciones pasen a estar a cargo de la unidad familiar.

- Otras circunstancias sobrevenidas que sean debidamente justificadas.

2- Para la justificación de la no titularidad de inmuebles en todo el territorio de régimen común, deberá constar en el expediente que se instruya certificación negativa catastral expedida por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda.

3.- No obstante las excepciones previstas en los números anteriores, referidos a la titularidad de una vivienda sujeta a protección pública en España, los demandantes de vivienda y financiación a que se refieren las mismas, deberán garantizar que no disfrutarán simultáneamente de más de una viviendas sujeta a protección pública; a tal efecto deberán acreditar, mediante la correspondiente certificación del órgano competente en materia de vivienda del lugar donde su ubique la vivienda que ya posean, que han puesto en su conocimiento su deseo de transmitir la misma, a fin de que por dichos órganos pueda ponerse en conocimiento de aquellos demandantes de vivienda sujeta a
protección pública inscritos en el correspondiente Registro de Demandantes.

4.- Los demandantes y/o beneficiarios de las actuaciones que se relacionan deberán cumplir específicamente las condiciones que se establecen para cada uno de los programas que las contemplan en el PEVR:

a.- Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

b.- Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal previstos en el PEVR.

c- Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d.- Los solicitantes de ayuda para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 5. Acreditación de las circunstancias

Los interesados deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos generales y específicos que se exigen para acceder a cada una de las ayudas establecidas, en el momento de solicitar la correspondiente calificación de la actuación y/o visado del contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda, con la excepción que se establece en el número 2 del artículo 4 del PEVR para los promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios.

La solicitud de ayudas financieras del PEVR habilitará a la Administración de la Ciudad de Ceuta para solicitar de otras Administraciones toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico, de deudas frente a la Hacienda Pública Estatal y local, o frente a la Seguridad Social y la relativa a la titularidad catastral de bienes inmuebles conforme a las normas y convenios suscritos con las respectivas Administraciones.

Articulo 6. Cuantificación de los ingresos

A los efectos de determinar los ingresos ponderados de la Unidad Familiar a que se refiere el artículo 4 PEVR serán de aplicación conforme a lo dispuesto en la letra c) del referido artículo, los siguientes coeficientes ponderadores:

Nº de miembros de la Unidad Familiar	Coeficiente ponderador
1	1,00
2	0,95
3	0,90
4	0,8
5 o más	0,7

En el caso de que concurra alguna de las siguientes circunstancias se aplicará el coeficiente ponderador correspondiente al siguiente tramo al que correspondería al solicitante; a estos efectos solo se considerarán simultáneamente un máximo de dos de las circunstancias señaladas:

- Que en la unidad familiar exista algún miembro con discapacidad reconocida o mayor de 65 años.

- Que la unidad familiar cuente con más de 1 perceptor de ingresos.

- Que todos los miembros de la unidad familiar sean menores de 35 años.

Articulo 7. Limitaciones a la capacidad de disponer

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.a) del PEVR las viviendas acogidas a la financiación del PEVR para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o alquiler deberán constituir el domicilio habitual y permanente del adquirente o arrendatario y ser ocupadas, con las excepciones que se establecen en el artículo 5.a) del PEVR en el plazo de tres meses a contar desde:

a.- Promoción para uso propio: la obtención de la calificación definitiva.

b.- Adquisición para uso propio: la subrogación en el préstamo del promotor; o en caso de que no haya subrogación, desde la calificación definitiva de la vivienda.

c.- Alquiler: el visado del contrato de alquiler de la vivienda.

d.- Rehabilitación para uso propio: obtención de la calificación definitiva.

e.- Rehabilitación para alquiler: el visado del contrato de alquiler de la vivienda.

2.- A los efectos de lo establecido en el artículo 5.1.b) del PEVR la transmisión inter vivos o cesión del uso de las viviendas y sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización previa de la

Ciudad de Ceuta. Podrá autorizarse la transmisión anticipada cuando concurran las circunstancias a que se refiere el último párrafo del artículo 4.1 de este Reglamento. A estos efectos las otras circunstancias debidamente justificadas que se mencionan, podrán ser , entre otras, la transmisión por personas mayores de 65 años o unidades familiares de la que formen parte, personas dependientes o unidades familiares de las que formen parte, personas que sufran violencia de género o víctimas del terrorismo o motivadas por cambio de residencia por razones laborales.

3.- Conforme a lo dispuesto en las letras c) y d) del artículo 5.1 del PEVR la adjudicación o venta en primera y sucesivas transmisiones de las viviendas acogidas al PEVR, mientras persista el régimen de protección de las mismas, sólo podrá realizarse a demandantes que se encuentren inscritos en el Registro de Demandantes que se establece en el Capítulo 6º de este Reglamento, y que cumplan, en el momento de solicitar el visado preceptivo, las condiciones establecidas para acceder al tipo de vivienda de que se trate. Igualmente, el arrendamiento de viviendas acogidas al PEVR, solo podrá realizarse a personas que igualmente se encuentren inscritos en el referido Registro de Demandantes para el acceso a una vivienda en dicho régimen.

4.- Se establece a favor de la Ciudad de Ceuta, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.2 del PEVR, un derecho de adquisición preferente, por un plazo igual al de duración del régimen de protección de las viviendas calificadas y financiadas al amparo del PEVR, para segundas y posteriores transmisiones de las mismas.

Dicho derecho de adquisición preferente se materializará mediante los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas indicadas y deberán constar en las correspondientes escrituras de compraventa y préstamo cualificado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los referidos derechos serán ejercidos por la Ciudad de Ceuta, en su caso, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta S.A., la que, a su vez podrá traspasarlo a aquellos demandantes de viviendas con protección pública inscritos en el Registro de Demandantes.

5.- Para las segundas y sucesivas transmisiones de la propiedad o de cualquier derecho real de uso o disfrute de viviendas protegidas calificadas al amparo de la normativa anterior al PEVR y con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre, gozará la Ciudad de Ceuta de igual derecho de adquisición preferente, que será ejercido de la misma forma y a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta S.A,

en su caso, pudiendo igualmente traspasarlo esta a quienes se encuentren inscritos en el Registro de Demandantes.

6.- A los efectos del ejercicio del derecho de tanteo , los titulares de viviendas protegidas acogidas al PEVR que deseen transmitirlas, deberán comunicar a la Ciudad de Ceuta la decisión de venderlas, indicando el precio, la forma de pago y demás condiciones esenciales de la transmisión.

El derecho de tanteo se podrá ejercer en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que se haya producido la comunicación a que se refiere el párrafo anterior; si transcurrido ese plazo no se hubiese ejercitado el citado derecho por la Ciudad o por aquella persona a quien esta hubiese traspasado el mismo, podría llevarse a cabo la transmisión, en las condiciones y con los requisitos que para cada tipo de vivienda establece el PEVR y este Reglamento.

El derecho de retracto se podrá ejercitar con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiese hecho la comunicación prevista para el ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones.

A estos efectos, cuando junto a la decisión de transmitir, se comuniquen los datos del adquirente, acompañando la documentación referida a este que se señala para la obtención del visado de contratos de compraventa de viviendas protegidas que se establece en este Reglamento, y este cumpla los requisitos para acceder al tipo de vivienda de que se trate, la Ciudad, con independencia de la autorización que, en su caso, deba obtener el vendedor , no ejercerá el derecho de adquisición preferente que se establece en este artículo siempre que la compraventa se realice en el plazo de 3 meses desde que por la Ciudad se reconozca el cumplimiento de dichos requisitos por el adquirente. En cualquier caso, el adquirente deberá acreditar estar inscrito en el Registro de Demandantes que se establece en este Reglamento con , al menos, 6 meses de antigüedad y de 3 cuando se trate de adquisición de viviendas protegidas en 2ª o posteriores transmisiones.

Artículo 8. Duración del régimen de protección

Conforme a lo establecido en el artículo 6 del PEVR se establecen los siguientes plazos y limitaciones:

1.- Las viviendas y alojamientos protegidos acogidos a la financiación del PEVR estarán sujetos al régimen de protección pública que se establece en la normativa reguladora del mismo durante los siguientes plazos:

a.- Con carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas o alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público.

b.- Durante un plazo de 30 años si las viviendas o alojamientos hubieran sido promovidos sobre otros suelos.

2.- En el caso de viviendas adquiridas con ayudas para la adquisición de viviendas usadas previstas en el PEVR, estas se encontrarán sujetas a la limitación del precio máximo de venta para posteriores transmisiones que se establece en este Reglamento para este tipo de viviendas, durante todo el periodo de duración de la financiación obtenida, y, en todo caso, por un periodo de 15 años.

3.- Las viviendas y alojamientos protegidos calificados y/o financiados al amparo del PEVR no podrán ser objeto de descalificación voluntaria.

Artículo 9. Determinación de la superficie útil mínima y máxima

Las superficies a que se refiere el artículo 8 del PEVR, serán las siguientes:

1.- Podrán acogerse a la financiación de este PEVR, las viviendas que dispongan de una superficie útil mínima de 25 metros cuadrados y esté destinada a domicilio habitual de un máximo de dos personas. La superficie útil máxima de las viviendas a efectos de acogerse a la financiación del PEVR podrá ser de hasta 90 m2 útiles.

2.- Cuando las viviendas puedan contar con ajenos inseparables, estos tendrán las siguientes superficies útiles máximas:

a.- Trastero: 8 metros cuadrados útiles.
b.- Garajes: 25 metros cuadrados útiles.

3.- Las viviendas con menos de 45 m2 útiles, podrán contar con una superficie útil adicional a efectos de financiación de hasta el 30% de dicha superficie útil, que será destinada a servicios comunitarios siempre que dicha superficies estén vinculadas registralmente y en proyecto a dichas viviendas, se definan los usos de estas superficies adicionales en el correspondiente proyecto y se trate de una promoción exclusivamente compuesta por viviendas de esta superficie.

4.- Para el cómputo de la superficie útil a que se hace referencia en este artículo se seguirán los siguientes criterios:

a.- Superficie útil de vivienda: Será la resultante de medir directamente, según lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre,
excluyéndose del cómputo de la superficie la de las terrazas y balcones con una anchura menor o igual a un metro.

b.- Superficie útil de garajes: Será la resultante de multiplicar por 0,80 la superficie construida destinada a garajes o la del suelo de los mismos, cerrada por el perímetro definido por la cara interiores de sus cerramientos. A estos efectos la superficie útil o construida en garajes, incluirá la que corresponda a aceras, pasillos de maniobras, rampas de acceso y elementos de uso exclusivo de los garajes, pero no la destinada a otros usos (almacenillos, vestíbulo de
ascensores y cajas de escaleras entre otros).

c.- Superficie útil de trasteros: Será la mayor de entre la del suelo del trastero, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, o la resultante de multiplicar por 0,8 la superficie construida destinada a trasteros.

d.- A efectos de determinar la superficie útil de las viviendas acogidas al sistema de ayudas de adquisición de vivienda usada, alquiler y rehabilitación se considerará la que conste inscrita en el Registro de la Propiedad, y si no constara la superficie útil, se considerará que la misma es la resultante de multiplicar la construida por 0,8, salvo que se acredite otra mediante certificado emitido por técnico competente medida conforme a los criterios señalados en la letra a) precedente, sin perjuicio de las comprobaciones que de
las mismas puedan realizarse por la Administración.

Artículo 10. Precios máximos de venta y de referencia para alquiler

Los precios a que se refiere el artículo 10 del PEVR para las distintas formas de cesión de las viviendas protegidas y tipos de estas serán los siguientes:

1.- Los precios máximos de venta y de referencia para alquiler de las viviendas de nueva construcción para venta o alquiler, calificadas al amparo de lo dispuesto en el PEVR serán por metro cuadrado de superficie útil y en todo el territorio de la Ciudad de Ceuta, los siguientes:

a.- Precio máximo de venta y de referencia para alquiler de las viviendas de nueva construcción y libres usadas:

a.1.- Régimen Especial.-
MBE* 1,50

a.2.- Régimen General
MBE* 1,60

a.3.- Régimen Concertado
MBE* 1,80

a.4.- Viviendas libres usadas
MBE* 1,60

Dichos precios, serán incrementados, en su caso, con el coeficiente que corresponda a Ceuta por su condición de Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior. (ATPMS)

El precio de los garajes y trasteros que constituyan anejos inseparables de las viviendas señaladas en la letra a) tendrán un precio máximo de venta y de referencia para alquiler por metro cuadrado útil del 60% del de la vivienda de la que constituyan anejo.

b.- La renta máxima anual será para cada uno de los tipos de vivienda señalados en la letra a) de este articulo del 4,5% del precio máximo de venta y de referencia para alquiler en el caso de que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento por un periodo de

10 años; y del 5,5% para el caso de que las viviendas estén vinculadas al régimen de arrendamiento por un periodo de 25 años.

c.- El precio del metro cuadrado útil de las superficies adicionales con que puedan contar las viviendas al amparo de lo dispuesto en el artículo 8.4 del PEVR, será igual al precio del metro cuadrado útil de las viviendas a las que sirven, sin que en ningún caso se pueda computar a efectos del cálculo del precio de venta o de referencia para alquilar más del 30% de la superficie útil de la vivienda.

d.- Los precios máximos de venta de las viviendas de promoción pública al amparo del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre así como las promovidas conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del PEVR, será el que resulte de multiplicar el modulo básico nacional por 1,25, y el alquiler anual máximo no podrá superar el 3% del referido precio máximo de venta.

2.- Los precios máximos de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas promovidas y financiadas al amparo del PEVR serán los mismos que correspondan, en el momento de la venta, a una vivienda protegida del mismo tipo, calificada provisionalmente en esa misma fecha; en su defecto, el precio máximo de venta se calculará conforme a lo dispuesto para las segundas o posteriores transmisiones de las vivienda calificadas al amparo del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

Artículo 11. Precios máximos de venta de viviendas calificadas al amparo de Planes Anteriores

Los precios máximos de venta en segunda y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial o protegidas promovidas al amparo de anteriores planes de vivienda calificadas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre serán los siguientes:

a.- Viviendas de protección oficial de Promoción Pública al amparo del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre; el que resulte de multiplicar el modulo básico nacional vigente en el momento de la transmisión, por la superficie útil de la vivienda y por 1,25.

b.- Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada al amparo del Real Decreto 3148/1978 de 10 de noviembre; el resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda, por el módulo básico nacional vigente en el momento de la compraventa y por 1,7.

c.- Viviendas acogidas a otros regímenes de protección pública, al amparo de los Reales Decretos 1186/1998 de 12 de junio, 1/2002 de 11 de enero; el resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda, por el módulo básico nacional vigente en el momento de la compraventa, multiplicado por 1,56 y 1,10.

d.- Viviendas acogidas a regímenes de protección pública al amparo del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio; el resultante de aplicar un incremento anual del 2,35% , a partir de la fecha de la primera transmisión, al precio inicial de venta de la vivienda, actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precio al Consumo, Índice general. El precio el m2 de los anejos inseparables a estas viviendas se calculará del mismo modo, multiplicando el resultado por el coeficiente 0,60, siendo la superficie útil máxima computable a efectos de venta de 8 m2 para los trasteros y 25 m2 para los garajes.

3.- Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites que se fijan en este artículo para cada tipo de vivienda, e incluirán los conceptos a que se refiere el número 4 del artículo 10 del PEVR.

4.- En el supuesto de viviendas protegidas de nueva construcción promovidas para venta o alquiler que no fueran vendidas o arrendadas en el plazo de un año desde la obtención de la calificación definitiva, los precios a que se refiere este artículo podrán incrementarse en el mismo porcentaje en que se modifique el Módulo Básico Nacional, o en su defecto, el IPC del período.

Artículo 12. Visado de contratos

1.- Los contratos de compraventa o alquiler de viviendas que se celebren, calificadas y financiadas al amparo del PEVR, o calificadas al amparo de planes anteriores de vivienda deberán ser visados por la Ciudad de Ceuta.

A tal efecto, deberá solicitarse el visado de los mismos en el plazo de tres meses desde su celebración, acompañándose a la solicitud la siguiente documentación:

a.- Declaración responsable de que la vivienda constituirá la residencia habitual y permanente del adquirente o arrendatario.

b.- Declaración responsable de que ni el/los adquirente/s o arrendatario/s ni los miembros que constituyen su unidad familiar poseen otra vivienda, en los términos previstos en este Reglamento y en el PEVR.

c.- Título de familia numerosa, en su caso.

d.- Declaración responsable de no haber obtenido previamente ayudas financieras para el mismo tipo de actuación al amparo de Planes de Vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud actual, salvo en los supuestos contemplados en este Reglamento y el PEVR.

e.- Acreditar, conforme a la normativa reguladora de las respectivas situaciones, encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 1.2
del PEVR.

f.- Fotocopia del libro de familia del/os adquirente/s o arrendatarios de la vivienda.

g.- Acreditación de encontrarse empadronado en la Ciudad de Ceuta o, en su defecto, declaración responsable de que lo estará en el plazo de 3 meses a contar desde la subrogación en el préstamo cualificado o, a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento , en su caso.

2.- La solicitud de visado implicará la autorización por parte de todos los miembros de la unidad familiar para que la Administración de la Ciudad de Ceuta pueda solicitar y obtener la información relativa al nivel de ingresos, titularidad de otras viviendas, así como del estado del cumplimiento de obligaciones ante la Seguridad Social y las Haciendas Públicas estatal y local.

3.- En aquellos casos en que los interesados no hayan presentado la Declaración del IRPF correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha de firma del contrato, deberá presentarse declaración/es responsables de todos miembros de la unidad familiar de los ingresos habidos en el referido periodo o, en su caso de no haberlos habido, así como fotocopia del libro de familia.

4.- En los visados se hará constar el cumplimiento de los requisitos para obtener los distintos tipos de ayudas financieras previstas en el PEVR, quedando condicionada la concesión de la subvención y el abono de la misma a la existencia de crédito presupuestario a tal fin.

5.- Asimismo, en los visados deberá constar la siguiente información:

a.- Código de identificación del expediente

b.- Identificación del/os adquirente/s o arrendatario/s

c.- Ingresos acreditados en número de veces el IPREM.

d.- Identificación de la vivienda con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables.

e.- Precio de venta o de renta

f.- Precio máximo de venta o de referencia para alquiler.

g.- Cuantía máxima del préstamo convenido que pueda obtenerse.

h.- Cuantía de las ayudas económicas directas y subsidios a que se puede acceder.

i.- Recordatorio del régimen legal aplicable a la vivienda objeto de visado.

CAPITULO 2. SELECCION DE BENEFICIARIOS ACCESO A LAS AYUDAS

Artículo 13. Reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para acceder a las ayudas financieras y subvenciones previstas en el PEVR y a las ayudas locales

1.- El cumplimiento de las condiciones o requisitos para acceder a las ayudas financieras, subvenciones y ayudas locales prevista en el PEVR y este Reglamento, se reconocerá en el momento de la obtención de la calificación provisional de la actuación en el caso de

actuaciones de rehabilitación o en el del visado del contrato, en el caso de adquirentes de viviendas protegidas.

2.- Para el reconocimiento del derecho a percibir las ayudas o subvenciones, en el caso de las actuaciones de rehabilitación deberá presentarse solicitud en el plazo máximo de 6 meses desde la finalización de las obras acreditada esta mediante certificación final de las mismas o , en su caso, informe técnico elaborado por funcionario de la Ciudad; y en el caso de adquirentes de viviendas protegidas deberá presentarse solicitud en el plazo máximo de 6 meses desde la subrogación o formalización del préstamo convenido, mediante la presentación de la escritura de compraventa y préstamo.

3.- El abono de las subvenciones previstas se realizará previa acreditación de la existencia de crédito suficiente y adecuado.

El beneficiario deberá acreditar con carácter previo al reconocimiento del derecho a percibir las ayudas o subvenciones que no mantiene obligaciones con las haciendas local y estatal ni con la Seguridad Social, así como, en su caso, que la vivienda para la que se ha solicitado la subvención o ayuda constituye su residencia habitual y permanente.

4.- Para el abono de anticipos de la subvención o ayuda para las que los interesados hayan obtenido el reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las mismas, deberá prestarse aval o garantía por el importe del anticipo y los intereses legales de 2 años.

Artículo 14. Limitación de actuaciones y forma de acceso a la financiación y ayudas del PEVR

1.- El acceso a la financiación y ayudas establecidas por el PEVR, dada la limitación del número de actuaciones a calificar por la Ciudad de Ceuta para cada uno de los ejercicios del Plan y para cada uno de los ejes del mismo, se realizará mediante un procedimiento de concurrencia competitiva.

2.- Anualmente, por el órgano competente se procederá a la convocatoria de selección de beneficiarios para cada uno de los ejes del Plan, estableciéndose un sistema objetivo de selección. A estos efectos, por el órgano competente se procederá a establecer los criterios

y condiciones que deban regir el procedimiento de selección. Las convocatorias serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta.

3.- Si, transcurrido el plazo de presentación de solicitudes al procedimiento de selección, se hubieran presentado un número menor de estas que el número de objetivos convenidos para el desarrollo y aplicación del PEVR en alguno de los ejes previstos en el mismo, las solicitudes que sean presentadas con posterioridad a la terminación del plazo establecido en el procedimiento se selección serán tramitadas en el orden que determine su fecha de presentación y hasta el número de actuaciones convenidas con el Ministerio de Vivienda para la aplicación y desarrollo del PEVR.

4.- Si transcurrido el plazo de presentación de solicitudes y seleccionados los beneficiarios en los distintos ejes previstos en el PEVR, existiera mayor número de solicitudes que el de actuaciones convenidas con el Ministerio de Vivienda para la aplicación y desarrollo del PEVR, se procederá a solicitar a referido Ministerio la ampliación del número de actuaciones de los correspondientes ejes con cargo a la reserva de eficacia prevista. Si aún así las solicitudes no fueran calificadas dentro del ejercicio en que se produce la solicitud por inexistencia de actuaciones convenidas, los interesados deberán presentar nueva solicitud, en su caso, en el ejercicio siguiente. A estos efectos, las sucesivas convocatorias de selección de beneficiarios tendrán en cuenta esta circunstancia, a efectos de facilitar su acceso a la financiación y ayudas del PEVR.

CAPITULO 3. AYUDAS A LOS INQUILINOS

Artículo 15. Colectivos preferentes y selección de beneficiarios

1.- Tendrán preferencia a efectos de acceder a las ayudas a los inquilinos establecidas en el PEVR los colectivos que se señalan en el artículo 1.2 del PEVR .

Las correspondientes bases para la selección de los beneficiarios de estas ayudas determinarán la forma en que se hará efectivo el derecho preferente a que se refiere este artículo.

2.- En ningún caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.3 a) y b), se podrá conceder ayuda al inquilino:

a) Cuando el solicitante incurra en alguna de las circunstancias que se establecen en el artículo 38.3 del PEVR.

b) Quienes fueran propietarios de una vivienda o titulares de otro derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda, con las excepciones establecidas en el artículo 3.1 del R.D. 2066/2008 de 12 de diciembre y en este Reglamento.

c) Quienes disfruten de la Renta Básica de Emancipación.

d) Los beneficiarios de otras ayudas que, con la misma finalidad, sean otorgadas por la Administración de la Ciudad, con cargo a sus presupuestos, salvo las que, con carácter complementario, se establecen en este Reglamento.

e) Los arrendatarios de viviendas cuyo precio de renta se encuentra limitado como consecuencia de la sujeción de la vivienda a algún régimen de protección pública.

f) Cuando la vivienda arrendada sea objeto de expediente de disciplina urbanística, ruina o no cumpla las condiciones de habitabilidad establecidas.

Artículo 16. Cuantía y requisitos

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 39 del PEVR:

1.- La cuantía de la ayuda al inquilino para aquellos beneficiarios que acrediten ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM será del 40% de la renta anual que se vaya a satisfacer con un límite máximo de 3.200 euros por vivienda y con independencia del número de titulares del contrato.

2.- Además de los requisitos establecidos en el PEVR, y en virtud de lo dispuesto en el número 3 del artículo 39 del mismo , para el acceso a las ayudas del inquilino, los solicitantes deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.- Estar empadronado en Ceuta con al menos una antelación de 1 año a la fecha de solicitud de la ayuda. No deberán acreditar este extremo quienes trasladen su domicilio a Ceuta por razones laborales y otras relacionadas con la pertenencia a los colectivos con

derecho preferente establecidos en el artículo 1.2 del PEVR y este Reglamento y que así se determiné en las correspondientes bases de selección de los beneficiarios.

b.- Acreditar una fuente regular de ingresos conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1472/2007 de 2 de noviembre, por el que se regula la Renta Básica de Emancipación de los Jóvenes.

CAPITULO 4. VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION Y LIBRES USADAS

Artículo 17. Calificación de actuaciones

1.- Informe de viabilidad previa

Para la promoción de viviendas de nueva construcción, el promotor deberá dirigirse, con carácter previo a la solicitud de calificación de la promoción, al órgano competente de la Ciudad, a fin de obtener informe previo relativo a la viabilidad de incluir la actuación en los objetivos y programas del PEVR. Sin el informe previo de viabilidad no podrá obtenerse la calificación de la actuación.

2.- Solicitud de Calificación Provisional.

Los promotores de viviendas protegidas de viviendas de nueva construcción, para su venta, presentarán la solicitud de Calificación Provisional, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y, en su caso, la representación que ostente.

b) Licencia de obras.

c) Autorización de la Delegación del Gobierno para construir.

d) Cuando se trate de un promotor de un edificio de viviendas, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

e) Cuando se trate de un promotor de vivienda unifamiliar para uso propio, acreditación de la titularidad del terreno, donde se va a edificar.

f) Proyecto básico de edificación o proyecto de ejecución (los promotores para uso propio de vivienda unifamiliar, deberán presentar el proyecto de ejecución); en cualquier caso visados por el Colegio

d) Cuando se trate de un promotor de un edificio de viviendas, certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.

e) Cuando se trate de un promotor de vivienda unifamiliar para uso propio, acreditación de la titularidad del terreno, donde se va a edificar.

f) Proyecto básico de edificación o proyecto de ejecución (los promotores para uso propio de vivienda unifamiliar, deberán presentar el proyecto de ejecución); en cualquier caso visados por el Colegio Oficial de Arquitectos.

g) Cuando se trate de promotor para uso propio individualmente considerado, deberá acompañar además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos en el PEVR y este Reglamento para acceder al tipo de vivienda de que se trate, así como del cumplimiento de los requisitos para acceder a las ayudas financieras establecidas, en su caso.

h) En el caso de promotores privados, compromiso del promotor de presentar los contratos que se vayan suscribiendo, en el plazo de un mes desde su formalización, con la documentación necesaria para comprobar que los compradores cumplen con las condiciones establecidas en el Plan de Viviendas vigente, para subrogarse en el préstamo convenido, y se pueda proceder a su visado.

En la resolución de Calificación Provisional se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor e ingresos del mismo cuando se trate de un promotor para uso propio.

Régimen de la promoción y forma de cesión y uso a que se destinan las viviendas.

Identificación registral de la finca objeto de la actuación.

Número y superficie útil de las viviendas de la promoción, y en su caso, de los garajes, especificando si están o no vinculados a las viviendas de los edificios en que estén situados. Se hará constar así mismo el número de trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados, así como sus respectivas superficies útiles.

Precio de venta máximo aplicable.

Cuantía máxima del préstamo convenido.

Ayudas que se reconocen, con expresión de las cuantías de las mismas.

3.- Calificación definitiva.

La Calificación Definitiva se solicitará por el promotor, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de notificación de la licencia de utilización del edificio o vivienda, presentando la documentación siguiente:

a) Licencia de utilización.

b) Certificación de instalación de infraestructuras comunes, para acceso a los servicios de telecomunicaciones, expedida por la administración competente en los supuestos de aplicación, conforme a la normativa vigente.

c) Justificante de haber presentado la declaración de alta en el impuesto de bienes inmuebles (IBI) cuando se trate de promotores para uso propio.

d) Justificación de haberse practicado la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva y división horizontal.

e) Cuando se trate de un promotor para uso propio, deberá aportar, además, certificado de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

La calificación definitiva, se resolverá en un plazo máximo de dos meses, contados desde la solicitud de la misma, y se harán constar en ella los datos que se reflejan en la calificación provisional, así como las modificaciones que se hayan producido en esta.

4.- Solicitud y Calificación de adquisición de vivienda libre usada.

Las solicitudes de Calificación de Adquisición Protegida de Viviendas usadas, se presentarán, aportando la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante o solicitantes y en su caso la representación que ostente.

b) Fotocopia de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, si no fuera posible su obtención por parte de la Administración, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, o en el caso de no estar obligado a declarar dichas rentas, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado.

c) Libro de familia de los adquirentes si no presentan declaración del IRPF.

d) Título de familia numerosa en su caso.

e) Acreditación, en su caso, de tener a cargo de la unidad familiar alguna persona de más de 65 años.

f) Documentación que acredite la titularidad del vendedor, de la vivienda que se va a enajenar, en su caso.

g) Acreditación de la superficie útil de la vivienda.

h) Certificación del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad del solicitante y del resto de componentes de la unidad familiar, tenida en cuenta para el cálculo de ingresos ponderados, acreditativo de no poseer otra vivienda, según se contempla en el Plan de Vivienda vigente.

i) Declaración responsable de que la vivienda, objeto de la actuación, constituirá el domicilio habitual y permanente del solicitante y su unidad familiar.

j) Declaración responsable, de no poseer otra vivienda en los términos establecidos en el Plan de Vivienda vigente del adquirente o adquirentes, y de encontrarse, en su caso, en los supuestos de primer acceso en propiedad.

k) Certificado de discapacidad en el caso de que algún miembro de la unidad familiar esté en ese supuesto.

l) Cédula de habitabilidad.

m) Copia del contrato de compraventa, contrato de opción de compra o escritura de compraventa.

n) Declaración responsable, de no haber obtenido previamente ayudas financieras al amparo de planes estatales de vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud de la actual ayuda, salvo en los supuestos contemplados en el Plan de vivienda vigente.

o) Certificados de estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias, con la Hacienda Estatal y con la Ciudad de Ceuta, así como con la Administración de la Seguridad Social.

En la Calificación de actuación protegida se harán constar los siguientes datos:

Código de identificación del expediente.

Identificación del adquirente o adquirentes.

Ingresos acreditados en número de veces el I.P.R.E.M.

Identificación de la vivienda con mención de los anejos inseparables de que conste, así como las superficies útiles computables

Precio de venta máximo aplicable.

Precio de venta

Cuantía máxima del préstamo convenido y ayudas económicas directas que se pueden obtener.

La obligatoriedad del cumplimiento de lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, en cuanto al régimen de uso, destino, prohibiciones y limitaciones a
la facultad de disponer.

Artículo 18. Condiciones para la venta de las viviendas destinadas a arrendamiento y arrendamiento con opción de compra una vez transcurrido los plazos de 10 o 25 años.

Las condiciones para obtener la autorización a que se refiere el articulo 30 del PEVR son :

1.- Las viviendas protegidas para alquiler vinculadas a dicho régimen durante 25 años, una vez transcurrido dicho plazo desde su calificación definitiva, podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta.

Podrán venderse por edificios completos o viviendas aisladas. La Ciudad de Ceuta no ejercerá el derecho de adquisición preferente a que se refiere este Reglamento cuando se trate de la venta del edificio completo o cuando, en el caso de venta de viviendas aisladas, esta se produzca a favor del inquilino que lleve, al menos 5 años en arrendamiento en la vivienda y cumpla los requisitos necesarios para acceder al tipo de vivienda de que se trate, salvo el referente al límite de ingresos, que podrá ser un 20% superior al establecido.

2.- Las viviendas protegidas de alquiler vinculadas a dicho régimen durante 10 años podrán ser enajenadas, una vez transcurrido dicho plazo desde la calificación definitiva, a un precio

máximo de venta de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma.

La Ciudad de Ceuta no ejercerá el derecho de adquisición preferente a que se refiere este Reglamento cuando se trate de la venta del edificio completo o cuando, en el caso de venta de viviendas aisladas, esta se produzca a favor del inquilino que lleve, al menos, 5 años en arrendamiento en la vivienda y cumpla los requisitos necesarios para acceder al tipo de vivienda de que se trate, salvo el referente al límite de ingresos, que podrá ser un 20% superior al establecido.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento hubiera de prolongarse por encima de los 10 años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC, índice general.

Artículo 19. Viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años con opción de compra

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del PEVR, las viviendas para arrendamiento a 10 años podrán arrendarse con cláusula de opción de compra, sin que dicha cláusula pueda estar sujeta a precio.

2.- El precio fijado en la opción de compra no podrá ser superior a 1,7 veces el precio máximo de referencia para arrendamiento establecido en la calificación provisional de la vivienda.

3.- En el caso de que se haga efectiva la cláusula de opción de compra, se deducirá del precio de venta pactado al menos, un 30% de las rentas que hayan sido abonadas por el optante hasta la fecha en que se haga efectiva la compraventa, sin que dicha cuantía sea objeto de actualización.

4.- El inquilino que ejercite la opción de compra no deberá volver a acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Reglamento para acceder al tipo de vivienda de que se trate, salvo el de no disponer de otra vivienda protegida. Tampoco tendrá que estar inscrito en el Registro Público de Demandantes a que se refiere este Reglamento.

Artículo 20. Alojamientos protegidos para colectivos vulnerables

1.- Podrán ser promotores de los alojamientos protegidos a que se refiere el artículo 35 del PEVR los entes públicos, así como las empresas públicas y las organizaciones sin ánimo de lucro que tengan por objeto la promoción de viviendas o en general, la atención de colectivos especialmente vulnerables o en riesgo de exclusión social.

2- El número de alojamientos por edificio destinado a cada uno de los grupos señalados en el referido artículo 35 , será el que determine la normativa urbanística de aplicación en cada caso, o en su caso, el que se determine en cada una de las actuaciones por el órgano competente en materia de vivienda, previo acuerdo con el promotor de la actuación.

Artículo 21. Régimen de los Alojamientos Protegidos

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 del PEVR, las condiciones de uso y ocupación de los alojamientos protegidos serán las que se establecen en el mismo, y en este artículo.

2.- El régimen de ocupación, el plazo de duración de esta, las formas de cesión, los precios o, en su caso, retribución que deban satisfacer los ocupantes de los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos serán los determinados en la correspondiente calificación provisional, así como en las normas reguladoras de selección de adjudicatarios.

3.- Cuando concurran circunstancias excepcionales, relacionadas con la pertenencia a algunos de los colectivos especialmente vulnerables establecidos en el PEVR y en este Reglamento, podrá autorizarse la ocupación de un alojamiento protegido a quienes posean otra vivienda. La autorización deberá contener el régimen de cesión del alojamiento así como el plazo en el que se podrá ocupar el mismo.

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

CAPITULO 5. AREAS DE REHABILITACION Y RENOVACION URBANA

Artículo 22. Determinaciones sobre las áreas de rehabilitación integral

A los efectos de lo dispuesto en los artículo 47.2 y 3:

1.- Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas para la rehabilitación de edificios y viviendas para uso propio, calificadas en el ámbito de un ARI, las personas físicas que acrediten ingresos familiares no superiores a 6,5 veces el IPREM.

2.- En el caso de que se trate de la rehabilitación de elementos comunes de un edificio, o la totalidad del mismo para destinarlo a arrendamiento, podrán ser beneficiarios los promotores que vinculen las viviendas resultantes a dicho régimen por un periodo no inferior a 10 años.

Artículo 23. Determinaciones sobre las áreas de renovación urbana

Conforme a lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo III del PERV:

1.- Las viviendas resultantes de las actuaciones en ARUS podrán acogerse a la financiación establecida en el PEVR previa calificación de las mismas y en las condiciones establecidas para ello para cada tipo de vivienda, debiendo ser destinadas las mismas a demandantes de vivienda afectados por las actuaciones de renovación urbana que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al tipo de vivienda de que se trate.

2.- Los demandantes a que se refiere el número anterior deberán cumplir los requisitos para acceder al tipo de vivienda de que se trate salvo los relativos a su inscripción en el Registro de Demandantes y, conforme al número 2 de este artículo, el de no poseer otra vivienda, siempre que la que posean se encuentren dentro del de la delimitación geográfica del ARU y esta sea objeto de demolición o sustitución del edificio en que se encuentren.

3.- En caso de que no existieran demandantes en estas condiciones, podrán acceder a las mismas aquellos otros demandantes que cumplan los requisitos establecidos en el PEVR y este Reglamento para el tipo de vivienda de que se trate.

Artículo 24. Condiciones de los beneficiarios

1.- Los beneficiarios de las ayudas para actuaciones de rehabilitación de elementos privativos de los edificios (viviendas) contempladas en el PEVR, cuando se trate de personas físicas, deberán acreditar ingresos familiares iguales o menores a 6,5 veces el IPREM, conforme a lo dispuesto en el artículo 57.1 del PEVR.

2.- Cuando las viviendas objeto de la rehabilitación se destinen a arrendamiento, y los propietarios de las mismas, beneficiarios de las ayudas, quieran acogerse al supuesto contemplado en el apartado b) del articulo 61 del PEVR, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a.- El periodo mínimo de arrendamiento será de 5 años, contados a partir de la calificación definitiva de la actuación.

b.- Las viviendas objeto de rehabilitación para su arrendamiento deberán ser arrendadas a demandantes con ingresos no superiores a 6,5 veces el IPREM y que cumplan el resto de los requisitos establecidos para el acceso a las viviendas protegidas.

c.- La renta anual máxima de los contratos formalizados a partir de la calificación definitiva, y durante 5 años será el 5,5% del precio máximo de referencia para las viviendas de régimen concertado.

3.- No podrá obtenerse la calificación de actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas cuando hayan sido objeto de actuación de rehabilitación calificada al amparo de este o anteriores Planes de Vivienda en el plazo de 10 años, salvo que se traten de obras de distinta naturaleza o funcionalidad

Artículo 25. Calificación Provisional de las Actuaciones

1.- Las solicitudes de calificación provisional de rehabilitación se presentarán acompañadas de la siguiente documentación:

a.- Acreditación del solicitante. En el supuesto de Comunidades de Propietarios o vecinos, el DNI del presidente de la misma, el CIF de la Comunidad, certificación relativa al

nombramiento y vigencia del cargo, así como que el titular del cargo ostenta las facultades y representación suficientes para realizar la solicitud.

b.- certificación relativa al acuerdo de la Comunidad para la realización de las obras.

c.- Presupuesto de las obras a ejecutar, donde figure desglose de las distintas unidades de obra acompañado de un plano de situación. Los servicios técnicos de la Ciudad podrán, si se considera necesario, informe suscrito por técnico competente relativo al cumplimiento de que al menos el 25% de las obras corresponde a actuaciones sobre utilización de energías renovables, mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud, protección del medio ambiente y la accesibilidad.

d.- Licencia municipal de obras que se corresponda con las obras contenidas en el presupuesto a que se refiere la letra b) de este número.

e.- Documentación acreditativa de la titularidad del edificio o vivienda que se va a rehabilitar cuando se trate de propietarios o Comunidades de Propietarios.

f.- Contrato de arrendamiento o título de ocupación, cuando se trate de usuarios de las viviendas, así como autorización del propietario para realizar las obras.

g.- Acreditación de ingresos, en aquellos supuestos en que exista limitación de estos a tenor de lo dispuesto en el PEVR, presentado fotocopia de la declaración del IRPF, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, o en el caso de no estar obligado a declarar por dicho impuesto, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado, acompañado, en su caso, de fotocopia del libro de familia

h.- Declaración relativa al plazo de ejecución de las obras.

2.- En las Calificaciones de Actuaciones Protegidas de Rehabilitación, reguladas por el PEVR, constarán los siguientes datos:

a.- Código de Identificación del expediente.

b.- Ubicación

c.- Número de viviendas afectadas.

d.- Plazo de ejecución otorgado por la Administración.

e.- Tipología de las obras.

f.- Presupuesto protegido.

g.- Acreditación de ingresos, en aquellos supuestos en que exista limitación de estos a tenor de lo dispuesto en el PEVR, presentado fotocopia de la declaración del IRPF, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, o en el caso de no estar obligado a declarar por dicho impuesto, declaración responsable de no tener ingresos o de los habidos en el periodo impositivo mencionado, acompañado, en su caso, de fotocopia del libro de familia

h.- Declaración relativa al plazo de ejecución de las obras.

2.- En las Calificaciones de Actuaciones Protegidas de Rehabilitación, reguladas por el PEVR, constarán los siguientes datos:

a.- Código de Identificación del expediente.

b.- Ubicación

c.- Número de viviendas afectadas.

d.- Plazo de ejecución otorgado por la Administración.

e.- Tipología de las obras.

f.- Presupuesto protegido.

g.- Presupuesto máximo protegible.

h.- Verificación del cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas establecidas en el PEVR.

Artículo 26. Calificación definitiva

1.- La Calificación Definitiva se solicitará una vez finalizadas las obras de rehabilitación, sin que, entre la finalización del plazo de ejecución otorgado y la solicitud de calificación definitiva transcurra más de un mes, acompañándose la siguiente documentación:

a.- Certificación de técnico competente relativo al cumplimiento de que al menos el 25% de las obras corresponde a actuaciones sobre utilización de energías renovables, mejora de la eficiencia energética, la higiene, la salud, protección del medio ambiente y la accesibilidad.

b.- Factura de honorarios facultativos, si los hubiera.

c.- Facturas o certificaciones del abono de las obras, con desglose de las partidas correspondientes al presupuesto o proyecto calificado. Las facturas deberán contener los datos referidos en el artículo 6 del Real Decreto 1496/2003 de 28 de noviembre.

d.- Relación de propietarios y/o usuarios de las viviendas.

2.- En la Calificación Definitiva constarán los datos que se recogen en la provisional, con las posibles modificaciones que se hayan producido, además de la fecha de finalización de las obras.

Artículo 27. Presupuesto protegible y plazo de ejecución de las obras

1.- Calificada provisionalmente la actuación de rehabilitación que corresponda, los incrementos del presupuesto protegible establecido en la misma deberán ser comunicados a la Ciudad. Si dichos incrementos fueran debidos a razones debidamente justificadas o a nuevas unidades de obra que cumplan con los requisitos establecidos en el PEVR, se procederá mediante diligencia a establecer el nuevo presupuesto protegible, siempre que el mismo no supere el presupuesto protegible máximo fijado en el PEVR para cada tipo de actuación.

2.- Las obras deberán ejecutarse en el plazo establecido en la calificación provisional. No obstante, cuando se prevea que las mismas tendrán una duración superior a la establecida, el promotor deberá solicitar una prórroga en la ejecución de las obras, alegando las razones que la justifiquen. No podrá solicitarse prórroga una vez transcurrido un mes desde la finalización del plazo de ejecución fijado en la calificación provisional.

3.- La no finalización de las obras en el plazo fijado en la calificación provisional sin haber solicitado y, en su caso obtenido, la correspondiente prórroga determinará el archivo del expediente, y, en su caso, la cancelación anticipada de las ayudas financieras obtenidas.

Artículo 28. Presupuesto protegible mínimo

Los Presupuestos Protegibles mínimos para actuaciones protegidas de rehabilitación contempladas en el PEVR, serán los siguientes:

a.- Para actuaciones de rehabilitación de viviendas, 6.000 euros por vivienda,

b.- Para actuaciones de rehabilitación de edificios, 12.000 euros, con un mínimo de 600 euros por cada vivienda.

Artículo 29. Actuaciones predominantes

A los efectos previstos en el PEVR, cuando se trate de una actuación de rehabilitación de un edificio de una sola vivienda, se entenderá por actuación predominante aquella que, a la vista del presupuesto de las obras contempladas en la actuación, referida a utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, la salud, protección del medio ambiente o accesibilidad, predomine según se establezca en las bases de la convocatoria de selección de beneficiarios.

CAPITULO 6. REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Artículo 30. Registro Público de Demandantes de Vivienda

Se establece, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 y la Disposición Transitoria Sexta del PEVR, en el ámbito de la Ciudad de Ceuta el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública como instrumento mediante el cual se obtiene el conocimiento de la

demanda de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, tanto compraventa como alquiler, y permite facilitar a los inscritos la información de aquellas promociones en las que estén interesados, con anterioridad al inicio de los procesos de selección.

Artículo 31. Objeto

El Registro de Demandantes de Viviendas de la Ciudad de Ceuta tendrá por objeto:

a.- El conocimiento, a través de los datos obrantes en el mismo, de la demanda de viviendas con protección pública en la Ciudad de Ceuta.

b.- Prevención del fraude en la venta y alquiler de estas viviendas.

c.- Información a los ciudadanos demandantes y en su caso, oferentes de viviendas con protección pública.

d.- La elaboración de informes y estadísticas relacionadas con la materia.
e.- Cualesquiera otras que le puedan ser encomendadas en relación con la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.

Artículo 32. Régimen

1.- El Registro, que tiene carácter administrativo, se regirá por las normas de derecho administrativo aplicables, las contenidas en este Reglamento y aquellas otras que en su desarrollo puedan dictarse.

2.- La competencia sobre la materia objeto del Registro corresponderá al órgano administrativo de la Ciudad de Ceuta que ostente la competencia en materia de vivienda, pudiendo ser encomendada su gestión a la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta S.A. en alguna de las formas previstas en la legislación vigente.

Artículo 33. Inscripción en el Registro

1.- Para adquirir o acceder al uso de una Vivienda con Protección Pública en Ceuta se deberá acreditar por el demandante con carácter previo la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública a que se refiere este Capítulo, con una

antelación mínima de 6 meses para la adquisición de una vivienda de nueva construcción, o de 3 meses si se trata de arrendamiento de una vivienda protegida o adquisición de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones.

2.- Para acceder al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, los solicitantes deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a.- Estar empadronado en Ceuta

b.- Poseer el nivel de ingresos adecuado al tipo de vivienda con protección pública que se solicita, y en todo caso, no exceder del nivel máximo general establecido para el acceso a la financiación y ayudas establecidas en el PEVR.

c.- No poseer otra vivienda, o, en su caso, acreditar el cumplimiento de alguna de las excepciones establecidas en el PEVR y en este Reglamento.

d.- Ser mayor de edad o menor emancipado.

e.- Ser español, ciudadano comunitario, o, en el caso de ciudadanos extracomunitarios, poseer la residencia permanente en España salvo que se demande una vivienda con protección pública en alquiler, en cuyo caso la residencia podrá tener carácter temporal.

3.- A los efectos de la acreditación del cumplimiento de los requisitos mencionados en el anterior apartado, los interesados deberán presentar una solicitud de inscripción, en el modelo que se determine por la Administración competente, que deberá ir acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos señalados, y en todo caso, la siguiente:

a.- Acreditación de la mayoría de edad, mediante fotocopia del DNI, NIE o certificación de nacimiento, o en su caso, fotocopia compulsada de la resolución de emancipación.

b.- Acreditación de la nacionalidad mediante el documento acreditativo expedido por el Estado de pertenencia, en el caso de ciudadanos comunitarios.

Los ciudadanos extracomunitarios deberán presentar permiso de residencia permanente, cuando soliciten el acceso a la vivienda en propiedad, o permiso de residencia temporal cuando soliciten el acceso a la vivienda en arrendamiento.

c.- Certificado de empadronamiento en Ceuta

d.- Certificación catastral de no poseer otra vivienda, con las excepciones establecidas en el PEVR y este Reglamento.

e.- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del periodo impositivo inmediato anterior a la fecha de presentación de la solicitud, con fecha de presentación vencida de todos los miembros de la unidad familiar. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar no haya tenido obligación de declarar el impuesto o de haber obtenido renta no sujeta al mismo, se presentará declaración responsable de los ingresos obtenidos en el periodo referido.

f.- Declaración responsable referente a las personas que constituyen la unidad familiar.

4.- El modelo de solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes deberá incluir los siguientes datos:

a.- Número de miembros de la unidad familiar, incluyen relación nominal de los mismos.

b.- Indicación de cualquiera de las circunstancias de las que dan acceso a alguno de los colectivos para los que se establece una protección preferente en el PEVR y en este Reglamento.

c.- Régimen de tenencia de la vivienda que constituye el domicilio habitual de la unidad familiar en el momento de presentación de la solicitud de inscripción.

5.- En la solicitud se hará constar expresamente la autorización a la Ciudad de Ceuta para acceder a la información que otras Administraciones posean relativa a los datos del nivel de renta de todos los miembros de la unidad familiar, existencia de obligaciones con las Haciendas Públicas estatal y local y frente a la Seguridad Social, así como sobre la titularidad de bienes inmuebles.

Artículo 34. Transmisión del derecho de adquisición preferente

Cuando la Ciudad, a tenor de las normas aplicables o de la existencia de inscripción del mismo, cuente con un derecho de adquisición preferente de una vivienda con protección pública, podrá transmitir el mismo a un demandante de este tipo de vivienda inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda.

Artículo 35. Organización del Registro

1.- El Registro Público de Demandantes de Viviendas diferenciará a los inscritos, al menos conforme a los siguientes criterios:

a.- Nivel de ingresos.

b.- Régimen de acceso de la vivienda.

2.- Se complementará el Registro de Demandantes con un registro auxiliar de beneficiarios formado por quienes accedan o hayan accedido a una vivienda con protección pública en propiedad o alquiler, distinguiendo a los beneficiarios del Plan actual de otros beneficiarios de Planes anteriores, en su caso.

3.- A los efectos de dar acceso a los ciudadanos a toda la información relativa al acceso a viviendas financiadas al amparo del PEVR, se llevará un Registro en el que se incluirá cualquier vivienda con protección pública que deba ser objeto de enajenación o alquiler. A la información contenida en este registro tendrán acceso todos los ciudadanos.

4.- A fin de garantizar la igualdad, publicidad y concurrencia de todos los demandantes de vivienda, la Ciudad elaborará un Registro de Viviendas Protegidas en Venta o Alquiler acogidas al PEVR, que estará constituido, al menos, por todas aquellas actuaciones que obtengan calificación provisional para la promoción de viviendas en régimen de venta o alquiler, aquellas viviendas para las que sus propietarios hayan obtenido autorización a que se refiere el número 2 de este artículo, y cualquier otra vivienda protegida que vaya a ser objeto de enajenación o alquiler y se encuentre acogida al PEVR.

A estos efectos los promotores de viviendas deberán suministrar , con carácter previo al inicio de la venta de las viviendas información referente al sistema de selección de

adquirentes o inquilinos de las viviendas, fecha prevista para iniciar el proceso de comercialización, dirección de las oficinas donde se comercialice la venta o arrendamiento de las viviendas, teléfono, pagina web, correo electrónico o cualquier otro donde puedan dirigirse las personas inscritas en el Registro de Demandantes para obtener la información necesaria. Igualmente deberán suministrar los datos de contacto quienes obtengan la autorización señalada más arriba o cualquier otro propietario interesado en enajenar o alquilar una vivienda acogida al PEVR.

Los datos del referido Registro de Viviendas Protegidas en Venta o Alquiler serán accesibles para todos los ciudadanos.

Artículo 36. Protección de los datos

1.- El registro de demandantes gozará de todas las medidas de protección y control, establecidas en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la LOPD.

De conformidad con la LOPD, los datos suministrados por el ciudadano quedarán incorporados en un fichero automatizado, el cual será procesado exclusivamente para la finalidad descrita. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado, según las disposiciones vigentes en la materia, tomándose las medidas de seguridad necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado por parte de terceros que lo puedan utilizar para finalidades distintas para las que han sido solicitados al interesado. El interesado podrá ejercer sus derechos de oposición, acceso, rectificación y cancelación, en cumplimiento de lo establecido en la LOPD, en la oficina donde se habilite el Registro de Demandantes.

Artículo 37. Resolución

La inclusión en el Registro de Demandantes de Viviendas con protección pública se producirá mediante resolución del órgano competente, así como en el caso de que no se produzca resolución expresa en el plazo de dos meses.

Artículo 38. Uso de la información

Los datos contenidos en el Registro a que se refiere este Capítulo podrán ser utilizados para la elaboración de estadísticas y estudios referente a la demanda de vivienda en la Ciudad de Ceuta. Estas estadísticas e informes podrán ser objeto de publicación periódica.

CAPITULO 7. AYUDAS LOCALES

Artículo 39. Ayudas y forma de acceso

1.- La Ciudad de Ceuta, con cargo a sus presupuestos generales y con carácter complementario a las ayudas establecidas en el PEVR, fomentará el acceso de los ciudadanos de Ceuta a la vivienda en alquiler y la mejora del parque inmobiliario mediante la concesión de ayudas a la rehabilitación de vivienda y edificios, especialmente, aquellas actuaciones de rehabilitación que incluyan obras o instalaciones para la supresión de barreras arquitectónicas, en la forma y cuantía que se determina en este Reglamento y normas que lo desarrollen. El número de estas ayudas se establecerá en las bases de selección de beneficiarios y estará condicionado al crédito presupuestario existente.

2.- Para el acceso a estas ayudas los interesados deberán obtener la calificación de la actuación o visado del contrato de alquiler conforme a los dispuesto en el PEVR y este Reglamento, previa selección en el procedimiento dispuesto en el Capitulo 2º de este Reglamento.

Artículo 40. Ayudas a los inquilinos

1.- Quienes habiendo obtenido la ayuda al inquilino a que se refiere el PEVR y este Reglamento, cumplan los requisitos que se establecen en este artículo, podrán obtener, además, un ayuda complementaria, con cargo a los presupuestos de la Ciudad, equivalente, al menos, al importe necesario para que la renta anual a satisfacer, restado el importe de la ayuda estatal obtenida, no suponga más de un 30% de los ingresos acreditados. En las correspondientes bases de selección de beneficiarios de estas ayudas se establecerá el límite máximo de la ayuda, así como aquellas otras circunstancias a tener en cuenta para establecer el importe de las mismas.

2.- Para acceder a estas ayudas complementarias, deberán acreditarse ingresos no superiores a 2 veces el IPREM.

3.- Esta ayuda complementaria no será compatible con cualquier otra ayuda de la que, con cargo a los Presupuestos de la Ciudad y con la misma finalidad, sea titular el solicitante; así mismo será incompatible con la Renta Básica de Emancipación.

4.- La duración de esta ayuda complementaria será de 3 meses, pudiendo prorrogarse por nuevos periodos trimestrales, siempre que se continúe cumpliendo los requisitos establecidos, hasta un máximo de 24 mensualidades. Transcurrido el periodo de 24 meses señalado, no podrá obtenerse nuevamente esta ayuda hasta transcurridos 2 años desde el reconocimiento del derecho al último pago de la misma.

5.- En los correspondientes procedimientos de selección de beneficiarios de las ayudas previstas en este Reglamento se establecerá la forma

Artículo 41. Rehabilitación de edificios

1.- La Ciudad a través de sus Presupuestos Generales fomentará la rehabilitación de edificios a través de la concesión de ayudas económicas a los promotores de actuaciones de rehabilitación que hayan obtenido la calificación de actuaciones de rehabilitación conforme a lo dispuesto en el PEVR y este Reglamento.

2.- Las ayudas, que tendrán carácter complementario a las establecidas en el Plan RENOVE del PEVR serán las siguientes:

a.- El importe correspondiente a los costes soportados por honorarios de redacción del proyecto y licencia de obras, en su caso. El importe de esta ayuda irá destinado al promotor de la actuación.

b.- Una ayuda destinada al promotor o a la Comunidad de Propietarios del edificio por importe del 10% del presupuesto protegible de la actuación con un
límite máximo de 1.100 euros por vivienda o local. Cuando la actuación contemple la supresión de barreras arquitectónicas mediante obras de eliminación de estas, la ayuda podrá alcanzar el 15% del presupuesto protegible de la actuación, con un límite máximo de 1.500 euros por vivienda o local.

c.- En el caso de que, entre las medidas de supresión de barreras arquitectónicas , se contemple la primera instalación de aparatos elevadores, el importe de la ayuda será incrementada en la cuantía de 6.000 euros por aparato a instalar, y si se tratara de sustitución de los aparatos elevadores la ayuda se verá incrementada en 4.000 euros por aparato sustituido, sin que, en cualquier caso, la suma de las cantidades referidas y las ayudas obtenidas a través del PEVR pueda suponer más de un 50% del presupuesto protegible total de la actuación de rehabilitación. En el caso de que la suma de las cantidades referidas fuera superior al porcentaje indicado, estas ayudas se verán reducidas hasta alcanzar el referido porcentaje como máximo.

Artículo 42. Ayudas para la rehabilitación de viviendas

1.- La Ciudad con cargo a sus Presupuestos Generales fomentará la rehabilitación de viviendas a través de la concesión de ayudas económicas a los promotores de estas actuaciones que hayan obtenido la calificación de actuaciones de rehabilitación conforme a lo dispuesto en el PEVR y este Reglamento.

2.- Las ayudas serán complementarias a las establecidas en el PEVR, y tendrán una cuantía del 10% del presupuesto protegible, con un límite absoluto de 2.500 euros.

3.- Los requisitos y condiciones para acceder a estas ayudas se establecerán en las correspondientes bases de selección de beneficiarios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- Para acceder aun vivienda de promoción pública en segundas y posteriores transmisiones, el límite de ingresos del adquirente será de 2,5 veces el IPREM.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Las referencias al IPREM se hacen al importe del mismo fijado para los casos en que este sustituya las referencias al
S.M.I.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- Los términos incluidos en este Reglamento serán interpretados conforme al Anexo del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre.

DISPOSICION TRANSITORIA.- Lo dispuesto en el artículo 33 de este Reglamento será de aplicación una vez se haya cumplido un año de la vigencia del mismo. No obstante, durante el referido periodo de un año, quienes adquieran o alquilen una vivienda con protección pública promovida al amparo del PEVR deberán acreditar estar inscritos en el Registro de Demandantes.

DISPOSICION DEROGATORIA.- Este Reglamento deroga el Reglamento 1/2006, de 21 de Septiembre, Regulador de las Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo en la Ciudad de Ceuta (BOCE extraordinario nº 7 de 19/10/2006), salvo lo prevenido en el Capítulo VIII "régimen sancionador",
que será de plena aplicación durante la vigencia del PEVR.

DISPOSICION FINAL PRIMERA.- Régimen sancionador

1.- Será de aplicación el Régimen Sancionador regulado en el Reglamento 1/2006, de 21 de Septiembre, Regulador de las Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo en la Ciudad de Ceuta (BOCE extraordinario nº 7 de 19/10/2006), y con carácter supletorio, el regulado en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre.

2.- No obstante, serán consideradas infracciones graves además de las recogidas en el artículo 55 del Reglamento 1/2006, las siguientes:

h) el incumplimiento, por quienes promuevan o tengan las viviendas en propiedad, de la obligación de hacer constar en la escritura pública las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer resultantes de actuaciones protegidas.

3.- Se regulan como infracciones accesorias:

a) la pérdida y devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas, en caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas.

b) la inhabilitación de la persona infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Ciudad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años para las infracciones muy graves.

4.- Cuando el beneficio que resulte de una infracción fuera superior al de la multa que corresponde, deberá ser incrementada hasta alcanzar la cuantía equivalente al doble del beneficio obtenido.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA.- Entrada en vigor.

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Ciudad de Ceuta.

Destinatario: BOCCE

Ceuta, a 13 de julio de 2010.

Expte.: 15374/09

Asunto: Publicación Acuerdo Pleno

Se adjunta, para su publicación, acuerdo del Ilustre Pleno de la Asamblea de la Ciudad de Ceuta, en Sesión Ordinaria celebrada el pasado día 24 de junio de 2010 por el que se aprueba definitivamente el Reglamento de Desarrollo del Plan de Vivienda 2009-2012 y Ayudas Locales a la Adquisición, Alquiler y Rehabilitación de Viviendas y Edificios.- LA SECRETARIA GENERAL.

Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Artículo 3. Competencia.

Artículo 4. Beneficiarios de las actuaciones protegidas.

Artículo 5. Ayudas autonómicas.

Artículo 6. Duración del régimen de protección.

Artículo 7. Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disposición y uso.

Artículo 8. Superficies mínima y máxima de las viviendas.

Artículo 9. Condiciones generales de acceso a la vivienda protegida.

Artículo 10. Condiciones de acceso a la financiación autonómica.

Artículo 11. Ingresos Familiares Ponderados.

Artículo 12. Presupuesto Protegido.

Artículo 13. Registros.

Artículo 14. Zonificación.

Artículo 15. Viviendas Protegidas del Plan Especial.

TÍTULO I. LÍNEA 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I. PROGRAMA 1.1. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA VENTA

SECCIÓN I. VIVIENDAS DEL PROGRAMA ESPECIAL

Artículo 16. Características de las Viviendas del Programa Especial.

Artículo 17. Contenido del Programa Especial.

Artículo 18. Calificación de actuación protegida de Vivienda del Programa Especial.

Artículo 19. De los requisitos de acceso a la propiedad y ayudas de las viviendas del programa especial.

Artículo 20. Ayudas financieras.

SECCIÓN II. VIVIENDAS MEDIAS

Artículo 21. Características de las Viviendas Medias.

Artículo 22. Contenido del Programa de Vivienda Media.

Artículo 23. De la calificación de actuación protegida en materia de Vivienda Media.

Artículo 24. Requisitos de acceso a la propiedad de la Vivienda Media.

Artículo 25. Ayudas financieras.

SECCIÓN III. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL, GENERAL Y CONCERTADO

Artículo 26. Características de las viviendas.

Artículo 27. Requisitos de acceso a la propiedad y ayudas de las viviendas del régimen especial, general y concertado.

Artículo 28. Ayudas autonómicas.

SECCIÓN IV. CLÁUSULAS CONTRACTUALES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 29. Cláusulas contractuales obligatorias.

CAPÍTULO II. PROGRAMA 1.2. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO

SECCIÓN I. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO

Artículo 30. Características de las viviendas.

Artículo 31. Beneficiarios de las ayudas.

Artículo 32. Ayudas autonómicas.

SECCIÓN II. PROMOCIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Artículo 33. Características de las viviendas.

Artículo 34. Opción de compra.

Artículo 35. Beneficiarios de las ayudas.

Artículo 36. Ayudas autonómicas.

SECCIÓN III. CLÁUSULAS CONTRACTUALES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 37. Cláusulas contractuales obligatorias.

CAPÍTULO III. PROGRAMA 1.3. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

Artículo 38. De los regímenes de adjudicación.

Artículo 39. Características de las viviendas.

Artículo 40. Condiciones para su adjudicación.

Artículo 41. Ayudas autonómicas.

Artículo 42. Incompatibilidades.

CAPÍTULO IV. PROGRAMA 1.4. AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 43. Del concepto de actuación protegida.

Artículo 44. De la calificación de actuación protegida.

Artículo 45. De los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas.

Artículo 46. De la modalidad y cuantía de la ayuda autonómica.

Artículo 47. De las incompatibilidades.

CAPÍTULO V. PROGRAMA 1.5. ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES Y OTROS COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 48. Destinatarios, condiciones y régimen de uso.

Artículo 49. Ayudas autonómicas.

TÍTULO II. LÍNEA 2. AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDA USADA Y APOYO A LOS INQUILINOS

CAPÍTULO I. PROGRAMA 2.1. AYUDAS A LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDA USADA

Artículo 50. Viviendas objeto del programa.

Artículo 51. Beneficiarios de las ayudas.

Artículo 52. Ayudas autonómicas.

Artículo 53. Cláusulas contractuales en los contratos de compraventa.

CAPÍTULO II. PROGRAMA 2.2. AYUDAS A LOS INQUILINOS

Artículo 54. Condiciones de los beneficiarios.

Artículo 55. Cuantía y gestión de la ayuda autonómica.

TÍTULO III. LÍNEA 3. MEDIDAS DE APOYO A LA REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I. PROGRAMA 3.1. REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 56. Ámbito objetivo del programa.
Artículo 57. Condiciones de los edificios y viviendas.
Artículo 58. Condiciones de acceso a las ayudas autonómicas.
Artículo 59. Límites del Presupuesto Protegido.
Artículo 60. Ayudas.
Artículo 61. Límites de las ayudas.

CAPÍTULO II. PROGRAMA 3.2. ADQUISICIÓN PRIVADA Y REHABILITACIÓNEN CASCOS URBANOS CONSOLIDADOS

Artículo 62. Objeto del programa.
Artículo 63. Condiciones de los edificios y viviendas resultantes.
Artículo 64. Destinatarios de las ayudas.
Artículo 65. Ayudas.
Artículo 64. Destinatarios de las ayudas.
Artículo 65. Ayudas.

CAPÍTULO III. PROGRAMA 3.3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS)

Artículo 66. Objeto del programa.
Artículo 67. Condiciones de las áreas de rehabilitación integral.
Artículo 68. Condiciones de los beneficiarios.
Artículo 69. Ayudas autonómicas.

CAPÍTULO IV. PROGRAMA 3.4. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)

Artículo 70. Objeto del programa.
Artículo 71. Condiciones de las Áreas de Renovación Urbana.
Artículo 72. Condiciones de los beneficiarios.
Artículo 73. Ayudas autonómicas.
Artículo 74. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.

CAPÍTULO V. PROGRAMA 3.5. REHABILITACIÓN PARA PERSONAS MAYORES

Artículo 75. Ámbito objetivo del programa.
Artículo 76. Condiciones de los edificios y viviendas.
Artículo 77. Condiciones de los beneficiarios.

Artículo 78. Límites del Presupuesto Protegido.
Artículo 79. Ayudas autonómicas.

CAPÍTULO VI. PROGRAMA 3.6. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Artículo 80. Objeto del programa.
Artículo 81. Destinatarios de las viviendas.
Artículo 82. Condiciones de las viviendas.
Artículo 83. Convocatoria.
Artículo 84. Ayudas.

TÍTULO IV. LÍNEA 4. ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA: PROGRAMA 4.1. AYUDAS A LA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO

Artículo 85. Objeto del programa.
Artículo 86. Condiciones de las actuaciones protegidas.
Artículo 87. Requisitos para acceder a la financiación.
Artículo 88. Ayudas autonómicas.

TÍTULO V. LÍNEA 5. ACCESO A LA VIVIENDA DE JÓVENES: PROGRAMA 5.1. VIVIENDA JOVEN

CAPÍTULO I. APOYO AL ALQUILER JOVEN

Artículo 89. Subvenciones a la promoción de viviendas en alquiler para jóvenes.
Artículo 90. Subvenciones a los inquilinos jóvenes.

CAPÍTULO II. AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDA

Artículo 91. Subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección pública de régimen especial, general y vivienda usada.
Artículo 92. Ayudas a la adquisición de viviendas de promoción pública.

CAPÍTULO III. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 93. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
Artículo 94. Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES COMUNES DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO PARA RECONOCER EL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 95. De la solicitud de las ayudas.
Artículo 96. De la tramitación y resolución del procedimiento.
Artículo 97. De la alteración de las circunstancias personales.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR LA PÉRDIDA DEL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 98. De la tramitación y resolución.
Artículo 99. De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control.

Disposición adicional primera. Precios de vivienda autopromovida.
Disposición adicional segunda. Precios de vivienda protegida de regímenes anteriores.
Disposición adicional tercera. Cupo de financiación autonómica a las actuaciones protegidas.
Disposición adicional cuarta. Convocatoria pública de suelo.
Disposición adicional quinta. Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.
Disposición adicional sexta. Expedientes de construcción.

Disposición transitoria primera. Ámbito temporal de aplicación a Viviendas protegidas de nueva construcción.
Disposición transitoria segunda. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a adquirentes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos.
Disposición transitoria tercera. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a la rehabilitación y renovación urbana.
Disposición transitoria cuarta. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a la adquisición y urbanización de suelo.
Disposición transitoria quinta. Ámbito temporal de aplicación de la descalificación de viviendas.
Disposición transitoria sexta. Registros de demandantes.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
Disposición final única. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

A lo largo de veinticinco años la Junta de Extremadura ha impulsado una política decidida en materia de vivienda con el fin de garantizar a los ciudadanos el ejercicio constitucional del derecho de acceso a una vivienda digna.

De manera gradual la implicación de la Comunidad Autónoma en el diseño de una estrategia propia en materia de vivienda ha ido creciendo y consolidándose a lo largo de los años, pasando por diferentes etapas.

En una primera etapa, durante el periodo 1984-1988, se gestionaban las ayudas diseñadas por el Estado a través de sus planes, con una configuración propia en el ámbito autonómico reflejado en las modalidades de actuación estatal que se concertaban para el territorio de nuestra Comunidad Autónoma.

En una segunda etapa, a partir de año 1989 la Junta de Extremadura ha ido conformando una política de vivienda propia, que inicialmente tenía un carácter marcadamente complementario de la del Estado, aprobándose en esta línea el Decreto 47/1989 y el Decreto 49/1992 (Plan 1992-1995), que incidieron fundamentalmente en el apoyo a la Vivienda de Protección Oficial y las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas.

En el año 1996 la Junta de Extremadura a través del Decreto 11/1996 introduce una nueva modalidad de actuación protegida exclusiva del ámbito autonómico, la autopromoción de vivienda, que coexiste a partir de dicho momento con otras figuras tradicionales en el ámbito estatal, tales como la vivienda de protección oficial y la rehabilitación, a las que se sigue complementando con ayudas autonómicas propias a través del Decreto 34/1996 (Plan 1996-1999).

En el año 1999 se decidió unificar en un solo cuerpo legislativo los decretos relativos a vivienda, que se transformaron en un Plan Regional 1999-2003, aprobado por el Decreto 162/1999. En esos momentos Extremadura se sitúa en las posiciones más adelantadas dentro del espectro autonómico nacional en lo que respecta al ratio de vivienda protegida edificada con respecto a la vivienda libre.

Una tercera etapa se inicia con el Plan Regional de Vivienda 2004-2007 (prorrogado durante 2008), en el que además de mantener las actuaciones protegidas recogidas en planes anteriores, incorpora nueva modalidades de actuación protegida, de configuración exclusivamente autonómica. En ese sentido surge el Programa Especial de Vivienda, introduciendo en el Plan una nueva figura dirigida a aquellos ciudadanos con ingresos familiares ponderados que no superen en 2,5 veces el SMI y cuyo precio máximo se sitúa inicialmente en 60.000 euros. A su vez se contempla la Vivienda Media, de mayor superficie y precio, dirigida a familias con mayores ingresos, pero para las que sigue siendo difícil acceder a la propiedad de una vivienda nueva, dado el incremento de precios que se produce en la promoción libre de viviendas.

Especial relevancia en esta etapa tiene el desarrollo de los denominados Planes Especiales de Vivienda, en los que con el concurso de Promotores Colaboradores y, en su caso, de otras Administraciones locales, se promueven una serie de actuaciones en determinadas poblaciones en las que se incluyen diversas tipologías de vivienda protegida, especialmente del programa especial, así como Vivienda Media y Vivienda de Protección Oficial, diseñadas para garantizar la presencia de vivienda protegida allí donde no existen o la oferta es insuficiente y conseguir, además, que distintos niveles de renta convivan y se consiga hacer ciudad más compacta. En estos Planes Especiales la Administración Autonómica ha hecho un considerable esfuerzo en recursos, cediendo gratuitamente suelo público, urbanizando suelo o financiando dicha urbanización, impulsando proyectos de interés regional y planeamientos de desarrollo y creando una infraestructura específica para su gestión con abundantes medios materiales y humanos.

Este Plan también incorpora por vez primera las actuaciones protegidas en materia de arrendamiento y suelo.

En la actual situación por la que atraviesa la sociedad en general y la extremeña en particular, se hace preciso mantener aquellas medidas que han demostrado en los últimos años un nivel óptimo de eficiencia a la hora de satisfacer la expectativas de la ciudadanía en orden al acceso a la vivienda, así como la implementación de nuevas medidas que posibiliten mejoras en el acceso a la propiedad y al arrendamiento, así como a la rehabilitación del parque de vivienda existente, siendo igualmente relevante apoyar las fórmulas que permitan generación de suelo con destino a vivienda protegida.

En términos generales el presente Plan refuerza las líneas existentes en materia de fomento de las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción y ayudas a su adquisición, así como impulsa nuevas medidas que posibiliten el acceso a la vivienda a través del arrendamiento. Todo ello acompañado de un ambicioso Plan de Rehabilitación que abarca todos los ámbitos de actuación, apostando por la regeneración de los barrios y la mejora energética de edificios y viviendas. Las políticas de Vivienda también se ven reforzadas por medidas específicas en la generación de suelo apto para edificar vivienda protegida, con el impulso a las ayudas para la adquisición y urbanización de suelo. En definitiva, un Plan que persigue aumentar la demanda de vivienda protegida garantizando el ejercicio por parte de todos los ciudadanos extremeños de su derecho constitucional al acceso a una vivienda digna, sin perjuicio de la producción de otras sinergias que posibiliten la generación de empleo en un sector vital para el desarrollo de la economía regional y nacional.

A estos efectos, en el presente Plan las actuaciones protegidas se estructuran en cinco líneas de actuación claramente diferenciadas, que a su vez engloban quince programas.

El Decreto por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 se estructura en un Título Preliminar, relativo a disposiciones generales, y seis Títulos; los cinco primeros dedicados a desarrollar cada una de las cinco líneas de actuación antes señaladas y el sexto a regular las disposiciones comunes de procedimiento, cuenta asimismo con seis disposiciones adicionales, seis transitorias, una derogatoria y una final.

El **Título Preliminar**, bajo la denominación de disposiciones generales, regula el marco general en el que se van a desarrollar todas las líneas de actuación y sus correspondientes programas. Define su objeto y ámbito de aplicación, así como la atribución competencial para la resolución de las distintas ayudas. Señala a los destinatarios de las actuaciones protegidas, cataloga los diferentes tipos de ayudas, así como establece el régimen al que se sujetaran las viviendas y beneficiarios de las ayudas en lo que respecta a su duración, limitaciones a la facultad de disposición y uso, destino y ocupación de las viviendas, superficies y condiciones generales de acceso a la propiedad de las viviendas y a las ayudas del Plan. Por último, se hace una breve referencia a los Registros de demandantes y al concepto de Plan Especial de Vivienda.

El **Título primero**, se destina a la regulación de la primera línea de actuación bajo la denominación de promoción de viviendas protegidas de nueva construcción. Se estructura

en cinco Capítulos, uno para cada programa en los que se desglosa esta línea. El Capítulo I abarca todo lo referente a la promoción privada de viviendas protegidas para venta; el Capítulo II se dedica a las viviendas con destino a arrendamiento; el Capítulo III a la promoción pública; el Capítulo IV a la autopromoción de viviendas; y el Capítulo V a los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos. A lo largo de los cinco programas que contiene se desarrollan las condiciones para el fomento de las promociones de vivienda tanto en venta como en alquiler, a través de ayudas a los promotores y a los adquirentes de viviendas protegidas en sus distintas modalidades.

Como importante novedad se introduce una ayuda directa al promotor, en cualquiera de las tipologías de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta o renta, en forma de subvención a proyectos que obtengan una determinada calificación energética. Esta ayuda al promotor se suma a las ayudas directas a promotores de actuaciones con destino a arrendamiento que se ven reforzadas, mediante el incremento de las subvenciones y la introducción de tipologías nuevas de vivienda, como la promoción autonómica de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, así como los alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, en consonancia con las medidas del Plan Estatal de Vivienda.

Se produce una reestructuración de los precios máximos de venta, fundamentalmente en la vivienda del programa especial, para adecuarlos a la misma sistemática que en el resto de las figuras, tomando como referencia un precio por metro cuadrado de superficie útil. Asimismo se regulan las superficies mínimas exigibles para ajustarse a las directrices que señala el Plan Estatal de Vivienda.

El **Título II** bajo el epígrafe de ayudas a demandantes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos contempla la segunda línea de actuación. Se estructura en dos Capítulos, el primero destinado regular el programa de ayudas a adquirentes de vivienda usada y el segundo a regular el programa de ayudas a los inquilinos. En este último programa se incrementa el periodo de percepción de las ayudas, como un complemento autonómico a las ayudas estatales.

El **Título III** denominado medidas de apoyo a la rehabilitación y a la renovación urbana conforma la tercera línea de actuación. Se estructura en seis Capítulos, uno para cada programa en los que se desglosa esta línea. El Capítulo I regula la rehabilitación aislada de

edificios y viviendas; el Capítulo II introduce una nueva modalidad de actuación protegida bajo la denominación de adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados; el Capítulo III se refiere a las Áreas de Rehabilitación de centros urbanos, barrios degradados, conjuntos históricos y municipios rurales (ARIS); el Capítulo IV regula las Áreas de Renovación Urbana (ARUS); el Capítulo V trata la rehabilitación por personas mayores; y el Capítulo VI hace alusión al nuevo programa de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal.

Constituye una de las líneas básicas de este Plan, que contempla las medidas de apoyo a la rehabilitación. Introduce dos programas nuevos con respecto al anterior Plan, la rehabilitación en cascos urbanos consolidados, que abre a la iniciativa privada, para la adquisición y rehabilitación de viviendas protegidas con destino a venta y arrendamiento, así como la posibilidad de suscribir convenios con los Ayuntamientos para la rehabilitación del parque de viviendas de propiedad municipal.

Los programas destinados a las Áreas de Rehabilitación Integral y Áreas de Renovación Urbana se amplían e impulsan con nuevas ayudas en el ámbito autonómico.

Por último se mantiene el Programa de Rehabilitación para personas mayores, con una ayuda muy importante para obras de mejora de las condiciones de adaptación de espacios y accesibilidad de las viviendas destinadas a uso propio de sus propietarios.

El **Título IV** se refiere a la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida. Esta cuarta línea de actuación se estructura en un único Capítulo. Hasta este momento las ayudas a la urbanización en el ámbito autonómico se reducían a financiar la urbanización de suelo para la edificación de viviendas en el marco exclusivo de los Planes Especiales de Vivienda de la Comunidad Autónoma. Conscientes de la importancia de contar con suelo urbanizado, este Plan complementa las ayudas estatales para impulsar esta figura, que se constituye como un eje fundamental para impulsar y garantizar una oferta de vivienda protegida que se mantenga en los próximos años.

Finalmente el Plan cuenta con una línea específica desarrollada en el Título V a través de un Programa de Vivienda Joven, donde se determinan las ayudas y medidas específicas para este colectivo.

Con esta actuación se pretende poner en valor la importancia que el colectivo joven tiene para el Gobierno de Extremadura, planteando medidas de apoyo importantes para que el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes, ya sea mediante la adquisición o el arrendamiento, haga posible cumplir sus objetivos de emancipación, dando respuesta a las demandas que este estrato de la población plantea en este momento.

Por último, el **Título VI** bajo el epígrafe de disposiciones comunes de procedimiento establece una regulación básica de procedimiento, estructurándose en sendos Capítulos, uno para reconocer el derecho a las ayudas y otro para declarar la pérdida del derecho a las mismas.

Las disposiciones adicionales regulan diversos aspectos relacionados con los precios de las viviendas autopromovidas y de viviendas de regímenes anteriores, los cupos de financiación, convocatorias de suelo, el Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-1012, así como normas básicas referentes a los expedientes de construcción.

Este Decreto finaliza con seis disposiciones transitorias, una derogatoria y una final.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión del día 21 de mayo de 2009, dispongo:

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

El objeto de la presente norma es la regulación del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, como instrumento para impulsar las políticas de fomento público de la vivienda y promoción del suelo, a fin de facilitar a los ciudadanos que residen en Extremadura el ejercicio del derecho constitucional de disfrutar de una vivienda digna y adecuada; todo ello de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura y la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. El presente Decreto extiende su ámbito territorial de aplicación a toda la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. El Plan regulado en la presente norma extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de la misma hasta el 31 de diciembre de 2012.

3. Las actuaciones protegidas que conforman el ámbito objetivo del presente Plan se instrumentan a través de las siguientes líneas, programas y tipos de actuación:

Línea 1. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción.
Programa 1.1. Promoción privada de viviendas protegidas para venta:
1.1.1. Viviendas del Programa Especial.
1.1.2. Viviendas Medias.
1.1.3. Viviendas Protegidas de Régimen Especial, General y Concertado.
Programa 1.2. Promoción privada de viviendas protegidas para arrendamiento:
1.2.1. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento.
1.2.2. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra.

Programa 1.3. Promoción Pública de Viviendas.
Programa 1.4. Autopromoción de Viviendas.
Programa 1.5. Promoción de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

Línea 2. Ayudas a demandantes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos.
Programa 2.1. Ayudas a los adquirentes de vivienda usada.
Programa 2.2. Ayudas a los inquilinos.

Línea 3. Medidas de apoyo a la rehabilitación y renovación urbana.
Programa 3.1. Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
Programa 3.2. Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados.
Programa 3.3. Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.
Programa 3.4. Áreas de renovación urbana.
Programa 3.5. Rehabilitación para personas mayores.
Programa 3.6. Rehabilitación de viviendas de propiedad municipal.

Línea 4. Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
Programa 4.1. Ayudas a la adquisición y urbanización de suelo.

Línea 5. Acceso a la vivienda de jóvenes.
Programa 5.1. Vivienda Joven.

Artículo 3. Competencia

1. La competencia para tramitar los procedimientos de protección de las actuaciones reguladas en la presente norma, con las excepciones señaladas en el apartado siguiente, se atribuye a la Dirección General competente en materia de vivienda, que declarará o calificará la actuación como protegida y reconocerá, en su caso, el derecho a percibir las ayudas que correspondan, en la forma y cuantía previstas en el presente Decreto.

2. Tratándose de viviendas protegidas del Programa Especial y de Viviendas Medias incorporadas al Plan Especial, la competencia para tramitar y resolver el procedimiento corresponderá a la Dirección General competente en materia de Programas Especiales de Vivienda.

3. La Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Dirección General competente en materia de vivienda, extiende su competencia a la tramitación, reconocimiento y abono, en su caso, de las ayudas estatales vigentes en materia de vivienda, rehabilitación y suelo, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos por la normativa estatal y con arreglo a los términos y cupos anuales previstos en los convenios de colaboración que a estos efectos se suscriban entre ambas Administraciones Públicas.

4. Las ayudas autonómicas y la financiación cualificada estatal se condiciona a la existencia de disponibilidad presupuestaria y cupo de financiación.

Artículo 4. Beneficiarios de las actuaciones protegidas

1. Podrán ser beneficiarios de las actuaciones protegibles quienes cumplan los requisitos previstos en el presente Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

a. Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM).

b. Jóvenes, menores de 35 años.

c. Personas mayores de 65 años y las familias con alguna de estas personas a su cargo.

d. Familias numerosas.

e. Víctimas del terrorismo.

f. Mujeres víctimas de la violencia de género.

g. Afectados por situaciones catastróficas.

h. Familias monoparentales con hijos.

i. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo.

j. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

k. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

l. Emigrantes retornados.

m. Otros colectivos en situación de riesgo o exclusión social.

3. Se consideran familia o unidad de convivencia de especial protección los siguientes grupos:

a. La que cuente con dos o más hijos.

b. La formada únicamente por el padre o la madre y el/los hijo/s.

c. La integrada por, al menos, una persona dependiente o con discapacidad o con persona mayor de 65 años a su cargo.

d. La que cuente con algún miembro víctima del terrorismo o que haya sufrido violencia de género, física o psicológica, y que necesite un nuevo hogar.

e. Aquella que se encuentre en situación de exclusión social, acreditado por los servicios sociales de la Dirección General competente en materia de vivienda.

4. A los efectos previstos en el presente Decreto, se entenderá por:

a. Promotor, la persona física o jurídica, pública o privada que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos la edificación de viviendas protegidas de nueva construcción o actuaciones protegidas en materia de

rehabilitación, con destino venta o arrendamiento; así como la urbanización de suelo con destino a las actuaciones anteriores.
Asimismo, tendrán esta consideración la cooperativa de viviendas de nueva construcción, la comunidad de propietarios en materia de rehabilitación de edificios y los entes gestores en las áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana.

b. Promotor para uso propio, la familia, unidad de convivencia o persona física que, contando con independencia y capacidad económica, promueve la construcción de su vivienda, individualmente o agrupada en cooperativa; así como la familia, unidad de convivencia o persona física, individualmente considerada o agrupada en comunidad de propietarios, que promuevan obras de rehabilitación de edificios o viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

c. Promotor Colaborador, la persona física o jurídica, pública o privada que acogido al Plan Especial, se compromete a edificar las viviendas declaradas como tal por la Dirección General competente en materia de Planes y Programas Especiales de Vivienda.

d. Adquirente, la familia, unidad de convivencia o persona física que, contando con independencia y capacidad económica, pretende acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción o existente, a cuyo objeto formalizan contratos de compraventa o ejercen la opción de compra prevista en contratos de arrendamiento.

e. Adjudicatario, la familia, unidad de convivencia o persona física que, contando con independencia y capacidad económica, pretende acceder a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción y han obtenido de una cooperativa la adjudicación formal de una vivienda y, en su caso, garaje y trastero, así como la familia, unidad de convivencia o persona física que obtiene la adjudicación de una vivienda de promoción pública o de una vivienda existente que haya sido objeto de adquisición pública, de conformidad con el presente Decreto y demás normas aplicables.

f. Arrendador, la persona física o jurídica que conforme a la normativa vigente ostenta tal condición, como parte de un contrato de arrendamiento de vivienda, y arrendatario o inquilino, aquella persona o personas que, ostentando esta condición en virtud del mismo contrato, destina la vivienda arrendada a residencia habitual y permanente.

g. Familia, la unidad familiar tal y como se encuentra definida en la normativa reguladora del IRPF, así como las parejas de hecho constituida de conformidad con la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin perjuicio de las limitaciones que para estas últimas puedan resultar de la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda, así como de la normativa sectorial en materia de viviendas de promoción pública, que resulten aplicables. A estos efectos, tratándose de parejas de hecho, sus hijos serán considerados parte integrante de la unidad de convivencia, siempre que reúnan las condiciones exigidas por la normativa reguladora del IRPF.

h. Joven, aquella persona cuya edad, a la fecha de la solicitud de ayudas, sea menor de 35 años. No obstante, si hubiere más de un interesado en la actuación protegida, bastará con que el requisito de edad sea cumplido por el que aporte la totalidad o la mayoría de los ingresos familiares, a los efectos de ser reconocida como beneficiarios de las ayudas prevenidas para jóvenes en el presente Decreto.

i. Mayor, aquella persona cuya edad, a la fecha de la solicitud de ayudas, exceda de 65 años. No obstante, si hubiere más de un interesado en la actuación protegida, bastará con que el requisito de edad sea cumplido por uno de los miembros de la familia o unidad de convivencia.

j. Unidad de convivencia, la unión de personas físicas, con vocación de estabilidad, que necesitan acceder a la propiedad compartida de una vivienda protegida.

k. Tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 %. En todo caso, se considerarán afectados por una minusvalía en grado igual o superior al 33 % los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

5. No podrán ser beneficiarios de las ayudas contenidas en el presente Decreto quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas para la condición de beneficiarios en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 5. Ayudas autonómicas

Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura se destinan al cumplimiento del objeto de este Decreto, que podrán ser:

1. Ayudas no financieras:

a. El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.

b. El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.

c. La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

2. Ayudas financieras:

a. Los préstamos concertados, que serán los acogidos a convenios de colaboración entre la Consejería competente en materia de vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, para financiar a compradores y promotores las actuaciones protegidas.

b. Las ayudas económicas directas, que consistirán en la aportación de recursos presupuestarios en forma de subvenciones.

La suma de las ayudas financieras estatales y autonómicas, así como la de otras Administraciones, en el caso de puedan complementarse según lo dispuesto en cada tipo de actuación, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido de la actuación protegida.

Artículo 6. Duración del régimen de protección

1. Las viviendas o alojamientos de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Decreto tendrán un régimen de protección de la siguiente duración:

a. De carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotación al público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años desde su calificación definitiva.

b. De 30 años desde la calificación definitiva si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en otros suelos o se trate de actuaciones que no cuenten con financiación cualificada estatal.

2. Durante un plazo de 10 años a partir de su calificación definitiva no podrán admitirse a trámite solicitudes de descalificación voluntaria de las viviendas protegidas de nueva construcción. Una vez transcurrido dicho plazo, la estimación de la solicitud de descalificación será discrecional y no conllevará la devolución de las ayudas autonómicas, en su caso. No obstante lo anterior, no podrá accederse a la solicitud de descalificación:

a. Cuando se aprecien perjuicios para el interés general o para terceros interesados.

b. Cuando se trate de viviendas de promoción pública o de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

c. Cuando la vivienda protegida siga afectada por la vinculación a un régimen de arrendamiento.

d. En aquellos casos en que concurra una prohibición específica de descalificación impuesta por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

e. Cuando la vivienda se ubique en municipios donde no exista un parque de viviendas protegidas suficiente.

3. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas, conllevará la limitación de sus precios máximos de venta en las sucesivas transmisiones, durante un periodo de 15

años a contar desde la fecha de adquisición o la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

4. Tratándose de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, la ayuda autonómica comporta la persistencia de las limitaciones a las facultades de disposición y uso y de la limitación de precio máximo de venta durante un plazo de 5 años, salvo que la vivienda rehabilitada se destine a arrendamiento en cuyo caso aquel plazo coincidirá con el de vinculación a dicho régimen de uso.

Artículo 7. Destino y ocupación de las viviendas. Limitaciones a la facultad de disposición y uso

1. Las viviendas objeto de protección al amparo del presente Decreto deberán destinarse a residencia habitual y permanente de propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir por ningún título intervivos, ni ceder el uso de las viviendas que hayan sido objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, durante el plazo de 10 años, excepto para los promotores individuales para uso propio de actuaciones de rehabilitación para los que este plazo será de cinco años.

3. Los plazos a que se refiere el apartado anterior se computarán desde la fecha de la escritura pública de compraventa o de obra nueva terminada, según los casos, excepto en materia de rehabilitación, en que se contará desde la fecha de la cédula de calificación definitiva.

4. El adquirente, adjudicatario, promotor individual para uso propio o, en su caso, el inquilino, deberán ocupar la vivienda objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto, en el plazo de tres meses, salvo prórroga justificada por razones de tipo laboral o familiar, que deberá ser autorizada por la Dirección General competente para declarar protegida la actuación. El plazo se computará:

1. Desde la formalización de la escritura pública de compraventa, en el caso de adquirentes o adjudicatarios.

2. Desde la obtención de Cédula de habitabilidad, en caso de promotores para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción.

3. Desde la calificación definitiva o Cédula de habitabilidad si fuere precisa, en el caso de promotores individuales para uso propio de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

4. Los derechos reales de tanteo y retracto de que es titular la Junta de Extremadura, de conformidad con el artículo 52 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, persistirán mientras dure el plazo de protección, y se garantizarán de conformidad con el artículo 52 de dicha Ley.

5. Podrá dejarse sin efecto, antes del transcurso del plazo de protección señalado, la prohibición de disponer referida en el apartado 2 del presente artículo, cuando concurra cualquiera de las circunstancias que a continuación se relacionan:

a. Cambio en la localidad de residencia habitual del titular de la vivienda, concurriendo causa motivada que lo haga aconsejable.

b. Familias que necesitan acceder a la propiedad de una vivienda de mayor superficie por incremento del número de miembros de la misma.

c. Personas mayores de 65 años que deseen trasladarse de residencia, así como las personas con discapacidad y las víctimas de violencia de género o del terrorismo u otros colectivos que por razón de sus circunstancias necesiten trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d. Personas que por circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

e. Se produzca el divorcio, nulidad o separación matrimonial de la unidad familiar o extinción de la unidad de convivencia propietaria de la vivienda.

f. Otros motivos justificados y debidamente acreditados.

A estos efectos, el interesado deberá dirigir su solicitud al titular de la Dirección General competente para tramitar el procedimiento conforme al artículo 3 del presente Decreto, no pudiendo estimarse aquélla si el solicitante no procede, previamente, a la cancelación del préstamo hipotecario acogido a convenios de financiación pública, y al reintegro de las ayudas económicas estatales y autonómicas percibidas, incrementadas con los intereses legales correspondientes desde la fecha de su percepción.

No obstante lo anterior, en los casos señalados en las letras b c y d sólo se exigirá la previa cancelación del préstamo hipotecario acogido a convenidos de financiación pública y en el supuesto e cuando uno de los copropietarios adquiera la totalidad de la propiedad de la vivienda como consecuencia de la extinción del condominio no se exigirá la cancelación del préstamo cualificado ni el reintegro de las ayudas.

En los supuestos de transmisión de la vivienda en los casos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo no será necesaria la autorización regulada en este apartado.

7. Las viviendas promovidas para venta o renta tendrán limitados los precios de venta y los importes de renta mientras dure su plazo de protección, con arreglo a lo prevenido en el presente Decreto.

8. Los contratos de compraventa y de arrendamiento y los títulos de adjudicación de viviendas protegidas conforme al presente Decreto, deberán obtener el preceptivo visado de la Dirección General competente para declarar protegida la actuación. A tal efecto, las escrituras públicas de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas, o bien las escrituras de formalización del préstamo hipotecario, deberán expresar la fecha y el número de dicho visado. La responsabilidad derivada de la omisión del visado de contratos de viviendas protegidas será exigida de conformidad con la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

9. Las limitaciones a la facultad de disposición y uso se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación, en la declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar tales limitaciones por nota marginal.

10. Lo dispuesto en los apartados 2, 3, 6 y 9 del presente artículo no serán de aplicación a las actuaciones protegidas en materia de autopromoción de vivienda protegida, que se regirán, a tales efectos, por lo dispuesto en el Capítulo IV del Título I de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

Artículo 8. Superficies mínima y máxima de las viviendas

1. Sólo podrán acogerse a la financiación prevista en este Decreto, las viviendas protegidas para venta o alquiler y la usada que dispongan de una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva con ellas.

2. La superficie máxima se determinará en cada programa.

3. La superficie útil máxima a efectos de financiación establecida en este Decreto será, con carácter general, de 90 metros cuadrados. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente, destinadas a familias numerosas o rehabilitadas dicho límite podrá ampliarse hasta un máximo de 120 metros cuadrados. Las viviendas destinadas a familias numerosas no podrán exceder de un 5 % de la totalidad de cada promoción.

Cuando el programa correspondiente admita anejos a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 metros cuadrados útiles para el trastero y 25 para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

4. Para el cómputo de las superficies se aplicará lo dispuesto en la normativa autonómica vigente por la que se regule las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 9. Condiciones generales de acceso a la vivienda protegida

1. Los beneficiarios que pretendan acceder en propiedad o arrendamiento a la vivienda protegida deberán reunir las siguientes condiciones generales:

a. No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en todo el territorio nacional.

b. No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causa no imputable a los interesados, cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda, del 40% del precio máximo de venta de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero objeto de la actuación protegida, o del 60% en el caso de familias numerosas que necesitan acceder a una vivienda de mayor superficie, por incremento del número de sus miembros, y en el caso de personas mayores de 65 años, de discapacitados, víctimas de violencia de género o del terrorismo, familias monoparentales con hijos y separados o divorciados que se encuentren al corriente de sus pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso. Este requisito no será de aplicación a los beneficiarios que pretendan acceder a la propiedad de una Vivienda Media.

c. Deberán estar inscritos en un registro público de demandantes, creado y gestionado por la Comunidad Autónoma de Extremadura, que garantice los principios de igualdad, publicidad y concurrencia; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias.

d. Deberán no superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa de este Decreto, que en ningún caso pueden exceder de 7,5 veces el IPREM.

e. Los demandantes deberán disponer de unos ingresos familiares mínimos calculados conforme al artículo 11 del presente Decreto, que al menos sean iguales o superiores a la quinceava parte del precio de compra de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso, o bien del coste de construcción en caso de vivienda protegida autopromovida.

La acreditación de su obtención podrá estar referenciada al tiempo de la presentación de la solicitud de ayudas. Excepcionalmente los ingresos mínimos podrán ser inferiores a los establecidos en el presente párrafo cuando así se declare mediante resolución de la Dirección General competente para las modalidades de vivienda que se determinen y por causas debidamente justificadas.

2. Las condiciones incluidas en el apartado 1 deberán cumplirse en el momento de la solicitud de visado de contrato y de las ayudas, salvo que se trate de viviendas protegidas del Plan Especial que fueran objeto de sorteo público, en cuyo caso deberán cumplirse a la fecha en que se produzca el llamamiento como comprador provisional.

3. Los siguientes grupos de demandantes se regirán por las condiciones específicas que se establecen en los correspondientes programas:

a. Los adquirentes de su primera vivienda en propiedad.

b. Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Decreto.

c. Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d. Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

Artículo 10. Condiciones de acceso a la financiación autonómica

1. Sin perjuicio de los requisitos, limitaciones y excepciones que, con carácter particular se prevén en el presente Decreto y en la normativa vigente en la materia para cada modalidad de actuación protegida en cada uno de los programas, son condiciones generales para acceder a las ayudas financieras autonómicas las siguientes:

A. Que la actuación respecto de la que se pretende ayuda autonómica haya sido calificada o declarada como protegida por la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B. Que ni el promotor individual para uso propio de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, ni ningún miembro de su familia o unidad de convivencia, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni sobre una vivienda libre cuando el valor de esta última, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo de venta de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, objeto de la actuación protegida, o del 60% en el caso de familias numerosas que necesitan acceder a una vivienda de mayor superficie, por incremento del número de sus miembros, y en el caso de personas mayores de 65 años, de discapacitados, víctimas de violencia de género o del

terrorismo, familias monoparentales con hijos y separados o divorciados que se encuentren al corriente de sus pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

C. Que los adquirentes o adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, según los casos, reúnan el requisito de primer acceso a vivienda en propiedad en las actuaciones protegidas que seguidamente se relacionan, entendiendo que reúnen dicho requisito cuando ni aquellos ni ningún miembro de su familia sean o hubieran sido titulares o cotitulares del pleno dominio de una vivienda cuyo valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 25% del precio total de venta de la vivienda objeto de actuación protegida:

1. Viviendas de protección pública de Régimen General y Especial.

2. Viviendas de Promoción Pública

3. Viviendas protegidas autopromovidas.

4. Viviendas usadas objeto de adquisición privada.

El requisito de primer acceso a vivienda en propiedad no será aplicable a los destinatarios de las ayudas a la adquisición de viviendas acogidas al Programa de renovación urbana; a los mayores de 65 años o discapacitados cuya vivienda no esté adaptada a sus necesidades específicas o no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad; a los emigrantes que deseen retornar a Extremadura; a las familias o personas físicas que, conservando la propiedad de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, no dispongan del uso y disfrute de la misma por atribución al otro cónyuge como consecuencia de separación legal, divorcio o nulidad del matrimonio; así como a las familias numerosas que pretendan acceder a una vivienda de mayor superficie.

D. Que los ingresos familiares ponderados, en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) de los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio, no excedan del siguiente límite:

TIPO ACTUACIÓN PROTEGIDA	IFP MÁXIMOS en número de veces IPREM
1.1.1. Programa Especial	≤ 2,5
1.1.2. Viviendas Medias	≤ 7,5
1.1.3 Vivienda Régimen Especial	≤ 2,5
1.1.3. Vivienda Régimen General	≤ 3,5
1.1.3. Vivienda Precio Concertado	≤ 6,5
1.2.1. Arrendamiento Régimen Especial	≤ 2,5
1.2.1. Arrendamiento Régimen General	≤ 4,5
1.2.1. Arrendamiento Régimen Concertado	≤ 6,5
1.3. Vivienda Promoción Pública	≤ 2,0
1.4. Vivienda Autopromovida	≤ 3,5
2.1 Ayudas adquirentes vivienda usada	≤ 3,5
2.2. Ayudas a los inquilinos	≤ 2,5
3.1. Rehabilitación aislada edificios y viviendas	≤ 4,5
3.5. Rehabilitación para personas mayores general	≤ 2,0
3.5. Rehabilitación para personas mayores: Accesibilidad	≤ 1,2

E. Los demandantes deberán disponer de unos ingresos familiares mínimos que al menos sean iguales o superiores a la quinceava parte del precio de compra de la vivienda protegida, y del garaje y trastero en su caso, o bien del presupuesto protegido en materia de rehabilitación o del coste de construcción en caso de vivienda protegida autopromovida. Excepcionalmente los ingresos mínimos podrán ser inferiores a los establecidos en el presente párrafo cuando así se declare mediante resolución de la Dirección General competente para las modalidades de vivienda que se determinen y por causas debidamente justificadas.

F. Que las viviendas objeto de ayudas autonómicas conforme al presente Decreto se destinen a residencia habitual y permanente, mientras dure el régimen de protección.

G. Que el solicitante o solicitantes y su cónyuge o pareja de hecho, en su caso, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal y Autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social. Este requisito podrá acreditarse de conformidad con lo previsto en el Decreto 125/2005, de 24 de mayo, por el que se aprueban medidas para la mejora de la tramitación administrativa y simplificación documental asociada a los procedimientos de la Junta de Extremadura.

H. Que ni el precio de venta, adjudicación o coste de construcción de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso, ni su superficie útil mínima y máxima, excedan de los límites prevenidos en la normativa estatal y autonómica de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable. A estos efectos:

1. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas se establecerán, con carácter general, introduciendo un elemento de zonificación.

2. Las mejoras solicitadas por los adquirentes o adjudicatarios y no incluidas en el proyecto presentado para la obtención de calificación provisional, que consistan en la instalación de calefacción y/o refrigeración individual, o en la adopción de medidas de ahorro energético, en viviendas protegidas de nueva construcción, deberán ajustarse en su precio a la Base de Precios de la Construcción de la Junta de Extremadura. Estos precios serán actualizados conforme al Índice Nacional Sectorial de la construcción del Sistema de Índice de Precios al Consumo.

I. Que el solicitante o solicitantes y su cónyuge o pareja de hecho, en su caso, que resulten ser adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, no hayan obtenido previamente, durante los diez años inmediatamente anteriores a su actual solicitud de ayudas, financiación autonómica al amparo de planes autonómicos de vivienda. Dicho plazo se computará desde la anterior resolución estimatoria de ayudas, aunque exigirá la efectiva percepción de las mismas. Se exceptúa de dicha condición aquellos casos en que la nueva solicitud de ayudas se deba a:

1. La necesidad de acceder a una vivienda de mayor superficie o de rehabilitar una vivienda para dotarla, igualmente, de mayor superficie, debido al incremento del número de miembros de la familia, a partir del tercero.
2. La adquisición, rehabilitación o promoción individual para uso propio de una vivienda protegida para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad, por cambio de residencia del titular o titulares de la vivienda.

3. La adquisición, rehabilitación o promoción individual para uso propio de una vivienda protegida por atribución al otro cónyuge de la propiedad de la vivienda que constituía el domicilio conyugal, como consecuencia de separación legal, divorcio o nulidad del matrimonio.

4. La necesidad de acceder a una vivienda adaptada a la discapacidad del solicitante o de algún miembro de su familia.

5. La adquisición, rehabilitación o promoción individual para uso propio de una vivienda protegida por parte de emigrantes que desean retornar a Extremadura.

6. La adquisición de viviendas acogidas al Programa de renovación urbana.
Únicamente en el caso del apartado 2 de la presente letra, será preciso proceder a la previa cancelación del préstamo concertado, en su caso, y al reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde la fecha de su percepción.

J. Que el adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio reúna los requisitos para obtener la condición de beneficiario, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b, c y d del apartado segundo del mencionado precepto.

2. El mantenimiento o conservación de las ayudas autonómicas reconocidas y, en su caso, percibidas, se condiciona al cumplimiento de lo dispuesto en las letras F y H del apartado anterior, así como de las obligaciones que se imponen en el apartado siguiente, sin perjuicio de cualesquiera otras condiciones que, con carácter particular o general, se prevean en el presente Decreto y en la normativa aplicable en la materia.

3. Son obligaciones del beneficiario de las subvenciones reguladas en el presente Decreto, las contempladas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de

Subvenciones, cuyo incumplimiento, según los casos, impedirá el acceso a la ayuda pretendida o conllevará la incoación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas reconocidas y el correspondiente procedimiento de reintegro de las mismas.

Artículo 11. Ingresos Familiares Ponderados

1. Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente al tiempo de la solicitud. No obstante, en la ponderación de aquellos se aplicará con carácter general un coeficiente autonómico de conformidad con la siguiente tabla:

Miembros de la familia o unidad de convivencia	Zona A	Zona B	Zona C
1	0,95	1,00	1,00
2	0,90	0,95	1,00
3	0,85	0,90	0,95
4	0,83	0,85	0,90
5	0.83	0,83	0,85
6 o más	0,83	0,83	0,83

2. Tratándose de viviendas protegidas del Programa Especial desarrolladas en Planes Especiales de vivienda, el coeficiente previsto en el apartado anterior se sustituirá por 0,71 para las unidades familiares de 1 sólo miembro y de 0,70 para el resto de unidades familiares.

Artículo 12. Presupuesto Protegido

1. A efectos de reconocimiento de las ayudas autonómicas previstas en el presente Decreto, se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las obras, determinado por la suma del precio total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios facultativos y el importe de la licencia de obra satisfechos por razón de las actuaciones.

No obstante lo anterior, en actuaciones protegidas de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda acogidas al Programa de rehabilitación para personas mayores, el presupuesto protegido incluirá el Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. En actuaciones protegidas en materia de rehabilitación:

a. El presupuesto provisionalmente protegido mediante el otorgamiento de la correspondiente Cédula de Calificación no admitirá modificaciones sustanciales, a juicio del personal técnico de la Administración competente en la materia. El resto de alteraciones deberá ser formalmente autorizada por el órgano administrativo competente.

b. Si la rehabilitación comprende varias actuaciones protegidas susceptibles de ser financiadas con ayudas autonómicas compatibles, haciendo necesario distinguir entre las partidas de un mismo presupuesto, deberán presentarse presupuestos parciales.

c. El presupuesto mínimo protegido, imprescindible para acceder a financiación cualificada conforme al presente Decreto, se establece con carácter general en 900 €, pudiendo ser modificada dicha cuantía, al alza o a la baja, mediante Orden. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre elementos comunes sujetos al régimen de la división horizontal este límite se entenderá referido a la parte del presupuesto que corresponda a cada propietario en función de sus cuotas de participación.

Artículo 13. Registros

1. La Consejería de Fomento regulará mediante Orden la creación de un Registro de Demandantes y las normas de funcionamiento del sistema de inscripción de los demandantes de vivienda acogidos a las medidas previstas en la normativa estatal y autonómica de financiación pública en materia de vivienda. Dicho sistema garantizará la adjudicación de viviendas protegidas según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad.

No obstante lo anterior, en tanto no transcurran los plazos señalados en la disposición transitoria sexta, la condición general señalada en la letra c del apartado 1 del artículo 9 de este Decreto no será exigible a los demandantes de vivienda.

2. El sistema de selección de los demandantes de viviendas protegidas sujetas a Planes Especiales de Vivienda se regirá por lo dispuesto en el Decreto 6/2008, de 25 de enero, de medidas tendentes a mejorar el funcionamiento del Registro de Demandantes del Plan Especial de Vivienda y a simplificar los trámites de procedimiento de sorteo y por la normativa que lo desarrolle.

Artículo 14. Zonificación

3. A efectos del cálculo de los ingresos familiares ponderados y la aplicación de precios máximos de venta o renta los municipios de la Comunidad Autónoma de Extremadura se integran en cuatro zonas:

ZONAS	MUNICIPIOS
Ámbito de Precio Máximo Superior (APS)	Suelo cuyo planeamiento de desarrollo esté aprobado y que se ubique en las localidades de Badajoz y Cáceres.
Zona A	Almendralejo, Badajoz, Cáceres, Don Benito, Mérida, Navalmoral de la Mata, Plasencia y Villanueva de la Serena.
Zona B	Arroyo de la Luz, Azuaga, Cabeza del Buey, Calamonte, Campanario, Casar de Cáceres, Castuera, Coria, Fuente del Maestre, Gévora, Guareña, Hervás, Jaraíz de la Vera, Jarandilla de la Vera, Jerez de los Caballeros, Malpartida de Cáceres, Malpartida de Plasencia, Plasencia, Miajadas, Monesterio, Montijo, Moraleja, Olivenza, Puebla de la Calzada, Los Santos de Maimona, Sierra de Fuentes, Talavera la Real, Talayuela, Trujillo, Valdebótoa, Valdesalor, Valencia de Alcántara, Villafranca de los Barros, Villafranco del Guadiana, Zafra.
Zona C	Resto de municipios de Extremadura y entidades locales menores.

2. La zonificación podrá ser modificada mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 15. Viviendas Protegidas del Plan Especial

Se entiende por Plan Especial de Vivienda de Extremadura aquella estrategia diseñada, impulsada, coordinada y supervisada por la Consejería competente en materia de vivienda que, incorporando a la programación específica inherente al Plan Especial actuaciones protegidas propias y singulares de Extremadura, y otras tradicionales, persigue garantizar la presencia de tales actuaciones protegidas en grandes núcleos de población y en sus proximidades, o bien en localidades con características peculiares, para paliar así el déficit detectado de vivienda protegida. La incorporación de actuaciones protegidas al Plan Especial se llevará a cabo mediante resolución del titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

TÍTULO I. LÍNEA 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I. PROGRAMA 1.1. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA VENTA

SECCIÓN I. VIVIENDAS DEL PROGRAMA ESPECIAL

Artículo 16. Características de las Viviendas del Programa Especial

1. Serán consideradas viviendas del Programa Especial aquellas viviendas de nueva construcción promovidas al amparo del mismo, y cuyo precio máximo de venta o adjudicación, IVA no incluido, no exceda de 838,26 euros por metro cuadrado de superficie útil. En todo caso, el precio total de venta de las mismas no puede exceder del que correspondería a una vivienda de 80 metros cuadrados de superficie útil, y habrán de disponer de una plaza de garaje vinculada incluida en dicho precio.

No obstante lo anterior, cuando la superficie de la vivienda tipo del Programa Especial sea igual o superior a los noventa metros cuadrados, con el límite de precio total señalado en el párrafo anterior, no será necesario que cuente con garaje vinculado.

En los casos en que la promoción incluyera más plazas de garaje que viviendas, las ayudas se limitarán a la adquisición o adjudicación de la vivienda y de un garaje vinculado. Los garajes excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas, su precio máximo de venta, IVA no incluido, no podrá exceder de 502,95 euros por metro cuadrado de superficie útil y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta o adjudicación:

1. Compradores de viviendas.
2. Compradores de locales comerciales.
3. Terceros interesados.

Cuando la promoción de viviendas en bloque incluya trasteros, éstos se acomodarán a las siguientes reglas:

1. No serán objeto de ayudas autonómicas.

2. No podrán estar vinculados a las viviendas plurifamiliares en bloque.

3. Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá exceder de 502,95 euros, IVA no incluido; siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, con independencia de que su superficie real sea superior. Esta limitación de precio y superficie regirá igualmente para viviendas unifamiliares.

4. El promotor deberá respetar, en la venta o adjudicación de los trasteros, idéntico orden de preferencia que el señalado anteriormente respecto de los garajes excedentes.

2. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera transmisión, de la vivienda del Programa Especial y del garaje y trastero, en su caso, en cualquiera de las modalidades reguladas en el apartado anterior, se actualizará de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

No obstante lo anterior, una vez expedida calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial de nueva construcción, el promotor no podrá

proceder a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera hasta transcurrido seis meses desde su calificación definitiva.

3. El precio máximo de venta de la vivienda del Programa Especial y del garaje y trastero, en su caso, en segundas o ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Artículo 17. Contenido del Programa Especial

El Programa Especial de Vivienda comprende las medidas tendentes a alcanzar los fines que le son propios, y que se detallan en el siguiente Catálogo de Actuaciones en materia de viviendas del Programa Especial:

A. Ayudas autonómicas en materia de vivienda del Programa Especial, que consistirán en una o varias de las que seguidamente se relacionan:

1. Acceso a la vivienda del Programa Especial.

2. Cesión de suelo de titularidad pública, para la inmediata urbanización y edificación de viviendas del Programa Especial.

3. Urbanización de suelo de titularidad pública o privada, para la inmediata edificación de viviendas del Programa Especial.

4. Ayuda financiera consistente en el establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Consejería competente en materia de vivienda.

5. Ayuda financiera consistente en una aportación económica destinada a financiar, a adquirentes o adjudicatarios, los honorarios profesionales que se devenguen por la formalización de escritura pública de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva de la vivienda protegida y de inscripción en el Registro de la Propiedad.

B. Medidas de intervención en la construcción de viviendas del Programa Especial.

Las viviendas del Programa Especial deberán obtener calificación provisional y definitiva de actuación protegida, en los términos establecidos en el presente Capítulo, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra A del presente artículo.

C. Medidas de control en materia de compraventa de viviendas del Programa Especial.
Los contratos privados de compraventa de viviendas del Programa Especial deberán ajustarse a las exigencias establecidas para los contratos privados de compraventa de viviendas de protección oficial de régimen general o especial, en cuanto no resulten modificadas por las previsiones contenidas en el presente Capítulo, debiendo obtener el visado por el órgano competente de la Dirección competente en materia de Planes y Programas Especiales de Vivienda, como requisito indispensable para acceder o conservar las ayudas autonómicas reguladas en la letra A del presente artículo.

Artículo 18. Calificación de actuación protegida de Vivienda del Programa Especial

1. Son requisitos para obtener la calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de vivienda del Programa Especial, los exigidos a este respecto para viviendas protegidas de régimen general y especial, en cuanto no resulten modificados por las previsiones contenidas en los apartados siguientes.

2. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de viviendas del Programa Especial, que tales viviendas, y la promoción en que se integran:

a. Se ajusten a los límites de precio, superficie y características contemplados en el artículo 16.

b. Se ubiquen en los municipios de la zona A y, excepcionalmente, en otros municipios cuando así se declare mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de vivienda.

3. Se consideran obligaciones esenciales del promotor o cooperativa de viviendas del Programa Especial:

a. Que los contratos de compraventa o de arrendamiento, o bien los documentos de adjudicación formal de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección competente para declarar protegida la actuación.

b. La efectiva terminación de las obras.

c. La obtención de calificación definitiva de actuación protegida en materia de vivienda acogida al Programa Especial.

4. La calificación de vivienda del Programa Especial y las ayudas autonómicas que integran el Catálogo de Actuaciones en materia de vivienda del Programa Especial son incompatibles con las ayudas autonómicas previstas en otros Capítulos del presente Título así como con la financiación pública estatal en materia de vivienda de nueva construcción o existente, aunque compatibles con su calificación como vivienda de protección oficial de régimen especial, a los solos efectos de la obtención de beneficios fiscales, en los términos previstos por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

Artículo 19. De los requisitos de acceso a la propiedad y ayudas de las viviendas del programa especial

1. Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las viviendas del Programa Especial, en primera o sucesivas transmisiones, los previstos en los artículos 9 y 10 del presente Decreto.
Los ingresos familiares ponderados de los demandantes que pretendan acceder a la propiedad de estas viviendas no podrán exceder de 2,5 veces el IPREM.

2. Mediante el preceptivo visado de los contratos de compraventa o adjudicación por parte de la Dirección General competente para declarar protegida la actuación, se resolverá el derecho de los interesados de acceso a la propiedad de las viviendas, previa acreditación de los requisitos señalados en el apartado anterior.

3. El incumplimiento de los requisitos a que se refieren los dos apartados anteriores, así como de las condiciones a que se supedita el mantenimiento de las ayudas autonómicas y estatales, en su caso, conllevará la incoación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas regulado en el presente Decreto, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 20. Ayudas financieras

1. Los préstamos concertados se regirán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél.
La tasación que pueda efectuarse a efectos de valoración de la vivienda, tendrá en cuenta el valor del suelo, el coste de la urbanización, así como el precio de la vivienda protegida.

2. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas del programa especial, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

3. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas del programa especial cuyos proyectos estén sujetos al Código Técnico de la Edificación tendrán una ayuda que consistirá en una subvención por importe de 3.000 euros por cada vivienda a las que sea de aplicación dicho Código Técnico.

4. Los jóvenes que resulten ser adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas del programa especial, cuyos ingresos familiares ponderados no excedan de 2,5 veces el IPREM, podrán acceder a una ayuda económica destinada a financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en Registro de la Propiedad. La ayuda tendrá un límite cuantitativo máximo de 900 euros.

SECCIÓN II. VIVIENDAS MEDIAS

Artículo 21. Características de las Viviendas Medias

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de Vivienda Media aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas al amparo del mismo, cuya superficie útil no sea inferior a 30 metros cuadrados ni superior a 120 metros cuadrados y cuyo precio máximo de venta o adjudicación no exceda de los siguientes límites en función de la superficie y la ubicación geográfica de la vivienda:

SUPERFICIE ÚTIL POR METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA		PRECIO MÁXIMO POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE ÚTIL (IVA NO INCLUIDO)		
MÍNIMA	MÁXIMA	ZONA A	ZONA B	ZONA C
> 30	≤ 60	1.409,87	1.366,94	1.231,38
> 60	≤ 90	1.293,52	1.253,97	1.129,70
> 90	≤ 120	1.174,89	1.138,75	1.109,37

En el caso de existir garajes y/o trasteros vinculados a las viviendas el precio de éstos no podrá exceder del 60 % del precio por metro cuadrado por superficie útil que corresponda a la vivienda.

Para los garajes y/o trasteros no vinculados a viviendas, el precio de éstos no podrá exceder del 70 % del precio por metro cuadrado de superficie útil que corresponda a la tipología de vivienda que predomine en la promoción; en caso de igualdad, por el que corresponda a la tipología de superficie más alta de las existentes. Los adquirentes de vivienda y de una o varias plazas de garaje, deberán tener al menos una de estas últimas vinculada a la vivienda.

2. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera transmisión, regulado en el apartado anterior, se actualizará de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

No obstante lo anterior, una vez que el promotor hubiere obtenido calificación provisional de actuación protegida del Programa de Vivienda Media de nueva construcción, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera, hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.

3. El precio máximo de venta de la Vivienda Media y del garaje y trastero, en su caso, en segundas o ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Artículo 22. Contenido del Programa de Vivienda Media

El Programa de Vivienda Media comprende las medidas tendentes a alcanzar los fines que le son propios, y que se detallan en el siguiente Catálogo de Actuaciones:

A. Ayudas autonómicas, que consistirán en una o varias de las que seguidamente se relacionan:

1. Acceso a la Vivienda Media, con una superficie y un precio limitado.

2. El establecimiento de préstamos concertados con entidades de crédito públicas o privadas, al amparo de los convenios formalizados por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El desarrollo de suelo susceptible de ser ofertado a promotores interesados en la construcción de viviendas vinculadas a este programa.

B. Medidas de intervención en la construcción de Viviendas Medias:
Las Viviendas Medias deberán obtener calificación provisional y definitiva de actuación protegida, en los términos establecidos en la presente Sección.

C. Medidas de control en materia de compraventa de Viviendas Medias:

Los contratos de compraventa de las Viviendas Medias deberán ajustarse a las exigencias establecidas para los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial, en cuanto no resulten modificadas por las previsiones contenidas en la presente Sección, debiendo obtener el visado por el órgano competente de la Dirección competente para proteger la actuación.

Artículo 23. De la calificación de actuación protegida en materia de Vivienda Media

1. Son requisitos para obtener la calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de Vivienda Media, los exigidos a este respecto para viviendas de protección oficial de régimen general y especial, en cuanto no resulten modificados por las previsiones contenidas en los apartados siguientes.

2. Es requisito necesario para la obtención de calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de Vivienda Media, que tales viviendas, y la promoción en que se integran se ajusten a los límites de precio, superficie y características contemplados en el artículo 21, siendo aplicables a estos efectos las limitaciones que respecto de la superficie útil computable de los garajes se hallan previstas en la vigente normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda.

3. Se consideran obligaciones esenciales del promotor o cooperativa de Viviendas Medias:

a. Que los contratos de compraventa o de arrendamiento, o bien los documentos de adjudicación formal de la vivienda y, en su caso, del garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección competente para declarar protegida la actuación.

b. La efectiva terminación de las obras.

c. La obtención de calificación definitiva de actuación protegida.

4. En los casos en que la promoción incluyera más plazas de garaje que viviendas, las ayudas se limitarán a la adquisición o adjudicación de la vivienda y de un garaje vinculado. Los garajes excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta o adjudicación:

1. Compradores de viviendas.

2. Compradores de locales comerciales.

3. Terceros interesados.

5. Cuando la promoción de viviendas en bloque incluya trasteros, éstos se acomodarán a las siguientes reglas:

1. No serán objeto de ayudas autonómicas.

2. Podrán estar vinculados a las viviendas plurifamiliares en bloque

3. Su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será idéntico al del garaje no vinculado, y la superficie útil máxima computable se regirá por la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda. Esta limitación de precio y superficie regirá igualmente para viviendas unifamiliares.

4. El promotor deberá respetar en la venta o adjudicación de los trasteros, idéntico orden de preferencia que el señalado anteriormente respecto de los garajes excedentes.

6. Se considera obligación esencial del promotor o cooperativa de Viviendas Medias que los contratos de compraventa o los documentos de adjudicación formal de la vivienda, garaje y trastero, obtengan el preceptivo visado de la Dirección General competente para la protección de la actuación.

7. La calificación de Vivienda Media, y las ayudas autonómicas que integran el Catálogo de Actuaciones en Materia de Vivienda Media son incompatibles con las ayudas autonómicas previstas en otros Capítulos del presente Título, así como con la financiación pública estatal en materia de vivienda de nueva construcción.

Artículo 24. Requisitos de acceso a la propiedad de la Vivienda Media

1. Son requisitos indispensables para acceder a la propiedad de las Viviendas Medias, en primera o sucesivas transmisiones, los previstos en el artículo 9 y en el artículo 10 del presente Decreto.

Cuando los interesados no puedan acreditar el requisito previsto en la letra a del apartado 1 del artículo 9 en el momento de presentar la solicitud de reconocimiento del derecho de acceder a la propiedad de la vivienda protegida y/o a las ayudas estatales y autonómicas, podrá resolverse el visado del contrato mediante el que accede a la propiedad de la vivienda protegida sin su acreditación; no obstante, la eficacia del visado quedará condicionada a su

acreditación en un plazo no superior a un mes a partir de la obtención de la calificación definitiva de la promoción a la que pertenezca la vivienda objeto de la/s solicitud/es y siempre antes de su escrituración.

Los ingresos familiares ponderados de los demandantes que pretendan acceder a la propiedad de estas viviendas no podrán exceder de 7,5 veces el IPREM.

2. Mediante el preceptivo visado de los contratos de compraventa o adjudicación por parte de la Dirección General competente para declarar protegida la actuación, se resolverá el derecho de los interesados de acceso a la propiedad de las viviendas, previa acreditación de los requisitos señalados en el apartado anterior.

3. El incumplimiento de los requisitos a que se refiere el apartado anterior, así como de las condiciones a que se supedita el mantenimiento de las ayudas autonómicas, conllevará la incoación del procedimiento de declaración de pérdida del derecho a las ayudas regulado en el presente Decreto, sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 25. Ayudas financieras

Tanto para los promotores como para los demandantes, los préstamos concertados se regirán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél.

La tasación que pueda efectuarse a efectos de valoración de la vivienda, tendrá en cuenta el valor del suelo, el coste de la urbanización, así como el precio de la vivienda protegida.

SECCIÓN III. VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RÉGIMEN ESPECIAL, GENERAL Y CONCERTADO

Artículo 26. Características de las viviendas

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de Vivienda de Régimen Especial, General y Concertado aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas al amparo de la legislación autonómica y estatal de financiación pública de vivienda, cuyas superficies y

precios máximos de venta o adjudicación se ajusten a los límites establecidos en los apartados siguientes.

A. Límites de superficies:

1. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Decreto las viviendas que dispongan de una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable a 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva con ellas.

2. Sólo podrán acogerse a la financiación de este Decreto las viviendas que dispongan de una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con carácter general.

Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, o destinadas exclusivamente a familias numerosas, podrá sobrepasarse dicho límite hasta un máximo de 120 metros cuadrados. En cada promoción no podrán incluirse más de un cinco % de las viviendas destinadas exclusivamente a familias numerosas.

B. Los precios máximos de compraventa o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil (IVA no incluido), de las viviendas protegidas en primera transmisión, se ajustarán a los siguientes límites:

1. Viviendas protegidas de régimen especial:

ZONA	BLOQUE	UNIFAMILIAR
APS	976,57	979,21
A	941,69	944,73
B	842,76	862,05
C	788.10	806,87

2. Viviendas protegidas de régimen general:

ZONA	BLOQUE	UNIFAMILIAR
APS	1.085,08	1.110,18
A	1.046,33	1.070,53
B	936,39	957,82
C	875,67	896,56

3. Viviendas protegidas de régimen concertado:

ZONA	BLOQUE	UNIFAMILIAR
APS	1.235,98	1.264,56
A	1.191,83	1.219,40
B	1.066,61	1.091,02
C	997,44	1.021,52

4. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable de los garajes, trasteros y otros anejos vinculados será del 60 % de la vivienda.

En los casos en que la promoción incluyera más trasteros y plazas de garaje que viviendas, las ayudas se limitarán a la adquisición o adjudicación de la vivienda, de un garaje y de un trastero vinculados. Los garajes y trasteros excedentes no podrán estar vinculados a las viviendas, su precio máximo por metro cuadrado de superficie útil computable será del 70 % del de la vivienda, y el promotor deberá respetar el siguiente orden de preferencia en su venta o adjudicación:

1. Compradores de viviendas.

2. Compradores de locales comerciales.

3. Terceros interesados.

5. El precio máximo de venta o adjudicación, en primera transmisión, regulado en los apartados anteriores, se actualizará de forma automática en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo. La actualización se operará cada mes de enero, el día en que se haga público el índice anual del ejercicio económico inmediato anterior.

No obstante lo anterior, una vez que el promotor hubiere obtenido calificación provisional de actuación protegida de nueva construcción, no podrá procederse a la actualización del

precio de las viviendas a que aquélla se refiera, hasta transcurridos seis meses desde su calificación definitiva.

6. A los efectos del presente artículo, se entiende por unifamiliar, la vivienda en dos o más plantas, así como la vivienda encimada, siempre que, en ambos casos, la escalera de acceso figure en la declaración de obra nueva como elemento privativo incluido en el perímetro interior de la vivienda.

C. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas o ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda calificada, provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

Artículo 27. Requisitos de acceso a la propiedad y ayudas de las viviendas del régimen especial, general y concertado

1. Los requisitos de acceso a la propiedad de los demandantes de las viviendas del régimen especial, general y concertado serán los previstos en el artículo 9 del presente Decreto.
Los ingresos familiares ponderados de los demandantes que pretendan acceder a la propiedad de estas viviendas no podrán exceder de los siguientes:

TIPO ACTUACIÓN PROTEGIDA	INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (EN N.º VECES IPREM)
Viviendas de Régimen Especial	≤ 2,5
Viviendas de Régimen General	≤ 4,5
Viviendas de Régimen Concertado	≤ 6,5

2. Los requisitos de acceso a las ayudas de los demandantes de las viviendas del régimen especial, general y concertado serán los previstos en el artículo 10 del presente Decreto, así como la necesaria obtención de préstamo cualificado conforme a la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

Artículo 28. Ayudas autonómicas

1. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas de régimen especial, general y concertado, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el plan estatal de vivienda vigente para la misma finalidad

4. Los demandantes de las viviendas del régimen especial y general, que cumplan los requisitos a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, en función de su nivel de ingresos y situación familiar o personal, tendrán derecho a las siguientes ayudas autonómicas directas a la entrada:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (EN N.º VECES IPREM)	CUANTÍA GENERAL	FAMILIA O UNIDAD DE CONVIVENCIA DE ESPECIAL PROTECCIÓN
≤ 2,5	3.000	7.000
≥ 2,5 ≤ 3,5	2.000	5.000

Las subvenciones previstas en este apartado son incompatibles entre sí.

Las ayudas autonómicas previstas para los demandantes de vivienda en el presente Capítulo, unidas a las ayudas estatales u otras subvenciones reguladas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, no podrán exceder, con carácter general, del 20 % del precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso. Cuando las ayudas tengan por beneficiarias a unidades familiares que

ostenten la condición de familia numerosa dicho límite será del 22 %. En caso de superarse tales límites el exceso se disminuirá de las subvenciones autonómicas.

3. El importe de las subvenciones a que se refiere el apartado 2 del presente artículo tendrá efectividad para los demandantes en el momento de la celebración del contrato privado de compraventa o formalización de la adjudicación, cuando así se solicite por parte del promotor y con la conformidad del comprador. A tales efectos, el promotor o cooperativa, deberá descontar del precio de venta o adjudicación de la vivienda y del garaje y trastero, en su caso, el importe de las subvenciones que correspondan.

No obstante lo anterior, la Consejería competente en materia de vivienda podrá anticipar al promotor de actuaciones protegidas en materia de vivienda de protección pública de nueva construcción acogidas al régimen especial o general, las subvenciones a que se refiere el apartado anterior. La solicitud de anticipo que se presente a estos efectos deberá acompañarse, en todo caso, del certificado de inicio de las obras y del compromiso firme de constitución de aval o contrato de seguro de caución, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de las subvenciones, o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

La resolución estimatoria de la solicitud de anticipo a que se refiere el párrafo anterior se condicionará al efectivo cumplimiento del compromiso asumido por el interesado. Si la solicitud de anticipo fuere desestimada, el importe de la subvención descontada será abonada al promotor o cooperativa una vez otorgada la escritura pública de compraventa o adjudicación de la vivienda, y del garaje y trastero, en su caso.

SECCIÓN IV. CLÁUSULAS CONTRACTUALES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 29. Cláusulas contractuales obligatorias

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa o títulos de adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, que deberán estar redactados en el papel oficial que facilite la Dirección General competente en materia, las siguientes:

a. Que el adquirente o adjudicatario de la vivienda protegida se encuentra sujeto al plazo de limitación de la facultad de disposición y uso que corresponda, así como al plazo de ocupación de la vivienda y de duración del régimen de protección que resulten aplicables, señalándose expresamente tales plazos.

b. Que la vivienda se encuentra sujeta a los derechos de tanteo y retracto, legal y reglamentariamente previstos, mientras dure el plazo de protección.

c. Que la ulterior venta o arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero, en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de venta, renta o adjudicación mientras dure el plazo de protección, con especificación de los precios máximos que se hallen vigentes al tiempo del contrato.

d. Que el promotor o cooperativa se obliga a entregar al adquirente o adjudicatario un ejemplar, debidamente visado, del contrato de compraventa o título de adjudicación, así como a elevar éste a escritura pública y a entregar las llaves de la vivienda protegida en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la calificación definitiva, o desde la fecha del propio contrato o título de adjudicación si fuere posterior, salvo prórroga autorizada mediante resolución de la Dirección competente en materia de vivienda, concurriendo causa justificada.

e. Que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos para acceder a la propiedad de la vivienda protegida objeto del contrato, cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato.

f. En su caso, que el adquirente o adjudicatario reúne los requisitos para acceder a las ayudas.

g. Especificación, en su caso, de las cantidades que durante la ejecución de la obra, deben entregarse a cuenta de la parte del precio de venta o adjudicación que no haya de aplazarse en el contrato de compraventa o título de adjudicación. En este caso deberá expresarse la fecha de la resolución administrativa de autorización de la percepción de cantidades a cuenta, la cuenta especial de la entidad de crédito donde deba verificarse su ingreso y la garantía constituida que asegura la devolución de dichas cantidades en caso de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

h. Especificación de la fecha de calificación provisional de actuación protegida.

i. Especificación del precio de venta o adjudicación de la vivienda y del garaje y/o trastero, en su caso, forma y condiciones de pago, y señalamiento de la superficie útil de cada uno de aquéllos.

j. Señalamiento del plazo previsible de terminación de la obra y entrega de la vivienda, con expresa indicación del plazo límite para ello, mediante la fijación de una fecha cierta.

CAPÍTULO II. PROGRAMA 1.2. PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO

SECCIÓN I. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO

Artículo 30. Características de las viviendas

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de Vivienda protegidas de nueva construcción para arrendamiento aquellas viviendas promovidas y calificadas como tales al amparo de la legislación autonómica y estatal de financiación pública en materia de vivienda, cuyas superficies se ajusten a los límites previstos en los programas correspondientes del Capítulo I del presente Título.

2. El nivel de ingresos familiares máximos de los inquilinos a que se destinen estas viviendas, la duración mínima del arrendamiento, las rentas máximas, el precio máximo de venta y las condiciones para formalizar contratos con opción de compra, en su caso, serán los determinados en la legislación estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente. Los de la vivienda del programa especial se ajustarán a los previstos para la vivienda de régimen especial y los de la vivienda media se ajustarán a los del régimen concertado.

Artículo 31. Beneficiarios de las ayudas

Son beneficiarios de las ayudas previstas en la presente Sección los promotores de viviendas de nueva construcción que hubieran obtenido calificación de vivienda protegida para arrendar con arreglo a la normativa estatal o autonómica de financiación pública en

materia de vivienda, siempre y cuando hayan obtenido préstamo cualificado o concertado para financiar la promoción.

Artículo 32. Ayudas autonómicas

La ayuda autonómica a los promotores de viviendas protegidas con destino a arrendamiento, que hayan obtenido préstamo cualificado o concertado conforme a la normativa estatal o autonómica de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, adoptará la forma de subvención y se ajustará a los siguientes límites:

A. En función del tipo de financiación se distinguirá entre las promociones financiadas a 10 y 25 años.

a. Promociones financiadas a 10 años.

ARRENDAMIENTO RÉGIMEN ESPECIAL	ARRENDAMIENTO RÉGIMEN GENERAL
70 €/m² sup. útil	50 €/m² sup. útil

b. Promociones financiadas a 25 años.

ARRENDAMIENTO RÉGIMEN ESPECIAL	ARRENDAMIENTO RÉGIMEN GENERAL
100 €/m² sup. útil	80 €/m² sup. útil

C. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas para arrendamiento de régimen especial, general y concertado, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, pueden acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el plan estatal de vivienda vigente para la misma finalidad.

SECCIÓN II. PROMOCIÓN AUTONÓMICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Artículo 33. Características de las viviendas

1. Serán consideradas viviendas acogidas al Programa de viviendas protegidas para su arrendamiento con opción de compra, aquellas viviendas de nueva construcción, promovidas y calificadas como tales al amparo de la legislación autonómica, cuyas superficies se ajusten a los límites previstos en los programas correspondientes del Capítulo I del presente Título.

2. El nivel de ingresos familiares máximos de los inquilinos a que se destinen estas viviendas no podrá exceder de 7,5 veces el IPREM.

3. La duración mínima del arrendamiento de las viviendas a que se refiere este programa será de 6 años.

4. Las renta máxima anual a establecer por los arrendadores será como máximo el 5,5 % de los precios máximos de venta previstos en los programas correspondientes del Capítulo I del presente Título, con excepción de las viviendas del régimen especial o del programa especial para las que será del 4,5 %, y deberá figurar en la Calificación Provisional de la vivienda y en el visado de los contratos de arrendamiento. Dicha renta podrá actualizarse anualmente, a partir del año de la obtención de calificación definitiva de la promoción, en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Artículo 34. Opción de compra

Las viviendas protegidas al amparo de este programa podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en cuyo caso el inquilino podrá adquirirla a un precio de hasta 1,4 veces el precio máximo de venta que con arreglo a su régimen hubiese tenido la vivienda en el momento de su Calificación Provisional. Se deducirá del precio de venta, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 50 % de la suma de los alquileres

satisfechos por el inquilino, sin actualizaciones si se ejerce dicha opción a la finalización del periodo de 6 años desde la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 35. Beneficiarios de las ayudas

Son beneficiarios de las ayudas previstas en la presente Sección los promotores de viviendas de nueva construcción que hubieran obtenido calificación de vivienda protegida para su arrendamiento con opción de compra con arreglo a la normativa autonómica de financiación pública en materia de vivienda.

Artículo 36. Ayudas autonómicas

1. Préstamos concertados, que se regirán por lo prevenido en el convenio que a estos efectos formalice la Consejería competente en materia de vivienda con las entidades de crédito públicas y/o privadas, aplicándose supletoriamente la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente a la fecha de aquél.

2. Los promotores de viviendas calificadas como protegidas al amparo del Programa regulado en esta Sección, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción pueden acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	NIVELES DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA		
	A	B	C
Subvención en euros por cada vivienda	1.500	1.000	700

Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el plan estatal de vivienda vigente para la misma finalidad.

SECCIÓN III. CLÁUSULAS CONTRACTUALES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 37. Cláusulas contractuales obligatorias

Son cláusulas obligatorias de los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción, las siguientes:

a. Que el arrendamiento de la vivienda protegida, y del garaje y trastero, en su caso, se encuentra afectada por un precio máximo de renta, con especificación del que se halle vigente al tiempo del contrato.

b. Especificación del precio de arrendamiento de la vivienda, y del garaje y/o trastero, en su caso, así como de la fórmula de revisión, que deberá ajustarse a la normativa en materia de vivienda que resulte aplicable, con señalamiento de la superficie útil de cada uno de ellos.

c. Que el arrendatario se obliga a no subarrendar la vivienda, garaje y/o trastero, en su caso, cuyo incumplimiento constituye causa de resolución del contrato.

d. Plazo de duración del contrato de arrendamiento.

e. En su caso, condiciones de la oferta de venta de la vivienda, especificando los límites temporales y de precio, que deben ajustarse a la normativa existente.

CAPÍTULO III. PROGRAMA 1.3. PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

Artículo 38. De los regímenes de adjudicación

Las viviendas de promoción pública de nueva construcción o las resultantes de adquisición y rehabilitación de vivienda existente ubicada en los núcleos urbanos de las poblaciones, en función de la programación que en cada momento efectúe la Consejería competente en materia de vivienda, podrán adjudicarse en régimen de:

a. Arrendamiento.

b. Compraventa con garantía hipotecaria. Consistirá en la enajenación onerosa de la vivienda mediante escritura pública de compraventa, transmitiendo al adjudicatario el pleno dominio de la misma y constituyendo, como garantía del pago del precio de la vivienda, una hipoteca a favor de la Junta de Extremadura.

Artículo 39. Características de las viviendas

1. La superficie útil máxima de las viviendas de promoción pública de nueva construcción no podrá exceder de 90 metros cuadrados.

2. La superficie útil máxima de las viviendas de promoción pública resultantes de la adquisición y rehabilitación de viviendas al amparo del programa de cascos urbanos consolidados, no podrá exceder de los 120 metros cuadrados. Una vez rehabilitadas su superficie útil mínima no podrá ser inferior a 50 m² y deberá contar, al menos, con las siguientes dependencias: estar, comedor, cocina, dormitorio y baño completo.
El coste máximo de adquisición de las viviendas y su posterior rehabilitación por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar en más de un 20 % el precio máximo que corresponda a una vivienda de protección pública de régimen general.

Artículo 40. Condiciones para su adjudicación

1. Los ingresos familiares ponderados máximos de los demandantes de estas viviendas no podrán exceder de 2 veces el IPREM.

2. La selección de los compradores y arrendatarios de las viviendas de promoción pública se llevará a cabo de conformidad con la normativa sectorial vigente.

3. El precio de compraventa de las viviendas de promoción pública no podrá exceder de los límites prevenidos en la normativa sectorial que se halle vigente en el momento de la formalización del contrato de compraventa. Esto mismo será aplicable a la renta anual inicial en los contratos de arrendamiento de viviendas de promoción pública de nueva construcción con destino a arrendamiento.

Artículo 41. Ayudas autonómicas

Los demandantes de estas viviendas que accedan a la compra de las mismas y cumplan los requisitos previstos en el artículo 10 de este Decreto podrán obtener una ayuda económica

del 20 % del precio final pendiente de pago, una vez aplicados los descuentos en concepto de rentas devengadas abonadas y gastos de conservación, reparación y mejora, conforme a la normativa sectorial.

Artículo 42. Incompatibilidades

La adquisición o adjudicación en compraventa de una vivienda de promoción pública cuya propiedad ostente la Junta de Extremadura, es incompatible con la financiación cualificada estatal y el resto de ayudas autonómicas en materia de vivienda protegida de nueva construcción previstas en el presente Decreto, salvo lo previsto en este Capítulo.

CAPÍTULO IV. PROGRAMA 1.4. AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 43. Del concepto de actuación protegida

1. Se considera actuación protegida en materia de autopromoción de vivienda, la promoción individual para uso propio de una vivienda unifamiliar de nueva construcción, con arreglo a los requisitos y límites contemplados en el presente Capítulo, y en el planeamiento, ordenanzas y normas de policía aplicables.

2. Así mismo, tendrán tal carácter:

a. Las autopromociones que exijan la demolición del edificio existente, manteniendo, no obstante, la fachada protegida del mismo.

b. La rehabilitación de edificios deshabitados en centros urbanos, siempre que: el coste de las obras de rehabilitación suponga más del 80% del coste máximo de construcción previsto en el artículo 44.1.g del presente Decreto, calculándose ambos en la forma indicada en el citado precepto; que el edificio cuente con una antigüedad mínima de quince años; y que la vivienda resultante reúna los requisitos prevenidos en el presente Capítulo, salvo el relativo a la superficie útil.

3. Se excluyen del concepto de actuaciones protegidas en materia de autopromoción y se considerarán ejecutadas en fraude de Ley, aquellas actuaciones que por su ámbito y naturaleza supongan promociones comerciales encubiertas. Se presumirá, salvo prueba en

contrario, que existe promoción comercial cuando concurra una o varias de las siguientes circunstancias:

a. Que exista unidad de gestión de autopromociones, en parcelas semejantes y/o colindantes procedentes de un mismo origen.

b. Que cuenten con un mismo proyectista y/o constructor para el conjunto de las actuaciones.

Artículo 44. De la calificación de actuación protegida

1. Son requisitos indispensables para calificar como actuación protegida la autopromoción de vivienda:

a. Que la vivienda protegida autopromovida se ajuste a las condiciones y límites prevenidos en la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

b. Que la vivienda autopromovida protegida se acomode a las normas técnicas y urbanísticas de obligado cumplimiento.

c. Que la vivienda autopromovida se acomode a la tipología de viviendas que seguidamente se relaciona:

1. Unifamiliar aislada.

2. Unifamiliar pareada.

3. Unifamiliar entre medianeras.

4. Unifamiliar encimada.

A estos efectos, tendrá la consideración de vivienda unifamiliar encimada, la que se ejecuta:

E. Sobre local comercial y, en su caso, garaje, ejecutados y financiados simultáneamente a costa del promotor para uso propio.

F. Sobre obra existente.

Asimismo tendrá dicha consideración aquella vivienda encimada sobre otra, siempre que ambas sean ejecutadas conjunta y simultáneamente en un solar proindiviso por parientes hasta el segundo grado de consanguinidad, dispongan de acceso independiente desde el exterior y no excedan de dos.

d. Que el valor del suelo en que se pretenda construir la vivienda protegida autopromovida, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40% del coste de construcción previsto en la letra g del presente apartado, porcentaje que se incrementará hasta el 50 % cuando la vivienda se promueva en un suelo procedente de patrimonios públicos de suelo de titularidad municipal y hubieran sido adquiridos onerosamente por el adjudicatario.

e. Que la superficie útil de la vivienda no exceda, con carácter general, de 90 metros cuadrados; o de 120 metros cuadrados cuando estén destinadas a familias numerosas o discapacitados con movilidad reducida permanente.

f. Que la superficie útil del garaje, si lo hubiere, no exceda de 25 metros cuadrados, que quedará absorbida por la superficie útil del local comercial en planta baja, si existiere, la cual no excederá del 115% de la superficie útil real de la vivienda.

g. Que el coste de construcción de la vivienda autopromovida protegida, por metro cuadrado de superficie útil, no exceda del precio máximo vigente, al tiempo de la iniciación de las obras en la zona geográfica donde se ubique, para una vivienda de protección oficial de régimen general. El coste de construcción estará integrado por el presupuesto de ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial.

No obstante, si el promotor individual para uso propio reuniera la condición de familia de especial protección o concurrieran otras causas justificadas y debidamente acreditadas, el Director General competente en materia de vivienda podrá autorizar un coste de construcción y una superficie útil superiores a las previstas en el presente artículo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra f del apartado anterior, la calificación de actuación protegida se refiere exclusivamente a la vivienda. En consecuencia, el promotor

para uso propio no obtendrá calificación ni ayudas autonómicas por la ejecución del local comercial y del garaje en planta baja.

Artículo 45. De los requisitos de acceso a las ayudas autonómicas

1. Son requisitos para adquirir la condición de autopromotor, así como de acceso a las ayudas autonómicas previstas en el presente Capítulo, además de los prevenidos en el artículo 10 del presente Decreto:

a. Que el promotor individual para uso propio reúna alguno de los siguientes requisitos:

1. Ser titular del pleno dominio de un solar o de un derecho real de vuelo o superficie, física y jurídicamente aptos para edificar la vivienda protegida autopromovida.

2. Ostentar la condición de cesionario del pleno dominio o de los derechos reales que se refiere el párrafo anterior, y así se acredite mediante documento privado de cesión formalizado entre padres e hijos.

3. Ser adjudicatario de un solar en virtud de cesión operada por Entidad Local.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, no será precisa la calificación de solar cuando las obras de urbanización y edificación puedan simultanearse conforme a las exigencias contenidas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b. Que el promotor individual para uso propio, o, al menos, uno de los cónyuges o miembros de la pareja de hecho, haya residido durante los dos últimos años anteriores a la solicitud en el municipio donde pretende llevar a cabo la actuación protegida y se encuentre empadronado en el mismo. Del cumplimiento de este requisito se exceptúan los emigrantes que deseen retornar a Extremadura.

2. La resolución administrativa que reconozca el derecho a acceder a las ayudas reguladas en el presente artículo se condicionará al cumplimiento de los requisitos prevenidos en las normas de desarrollo del presente Decreto.

El incumplimiento de los requisitos a que se condiciona la resolución de reconocimiento de ayudas traerá consigo la incoación de procedimiento de declaración de pérdida del derecho a la ayuda reconocida, de conformidad con el artículo 98 del presente Decreto.

Artículo 46. De la modalidad y cuantía de la ayuda autonómica

1. La ayuda autonómica para actuaciones protegidas en materia de autopromoción de vivienda adoptará la forma de ayuda económica directa y comprenderá dos subvenciones:

a. Una subvención por importe de quince mil euros (15.000) como medida de financiación tendente a costear los gastos de construcción de la vivienda protegida.

b. Una subvención por importe de seis mil euros (6.000) destinada a financiar los gastos derivados de trámites administrativos, así como los provenientes de los honorarios devengados por la redacción del proyecto y de la dirección de la obra de la vivienda protegida y de su ejecución, así como del estudio y coordinación de seguridad y salud laboral.

Artículo 47. De las incompatibilidades

La calificación de actuación protegida en materia de autopromoción de vivienda protegida y las ayudas autonómicas previstas en el presente Capítulo son incompatibles con la calificación de vivienda de protección oficial de régimen general o especial y su financiación pública estatal.

CAPÍTULO V. PROGRAMA 1.5. ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS PARA COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES Y OTROS COLECTIVOS ESPECÍFICOS

Artículo 48. Destinatarios, condiciones y régimen de uso

1. Los destinatarios, características y condiciones de uso y gestión de los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, serán los definidos por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente.

2. También serán considerados destinatarios de los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables los colectivos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 49. Ayudas autonómicas

La ayuda autonómica a los promotores de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos adoptará la forma de subvención, de las siguientes cuantías por metro cuadrado de superficie útil:

	Alojamientos para colectivos especialmente vulnerables	Alojamientos para otros colectivos específicos
CUANTÍA GENERAL (en euros por m² de s. útil)	120	70

Estas ayudas serán compatibles con las ayudas estatales previstas con carácter específico para este tipo de actuación protegida, sin perjuicio de los límites previstos en el artículo 5 de este Decreto.

TÍTULO II. LÍNEA 2. AYUDAS A DEMANDANTES DE VIVIENDA USADA Y APOYO A LOS INQUILINOS

CAPÍTULO I. PROGRAMA 2.1. AYUDAS A LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDA USADA

Artículo 50. Viviendas objeto del programa

1. Las viviendas susceptibles de obtener financiación autonómica como vivienda usada son las viviendas libres adquiridas a título oneroso en segunda o posterior transmisión en los términos y condiciones previstos por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a. Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b. Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c. Las viviendas rurales usadas, entendiendo por tales aquellas cuya superficie útil no exceda de 120 metros cuadrados de superficie útil y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho.

d. Las viviendas libres a las que se refiere el apartado 2 c de la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las características de las viviendas son las previstas en el artículo 26 de este Decreto para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general.

Artículo 51. Beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de estas ayudas deberán cumplir las condiciones de acceso a la financiación autonómica previstas en el artículo 10 del presente Decreto y, además, deberán obtener un préstamo cualificado al amparo del Plan estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente.

Artículo 52. Ayudas autonómicas

La ayuda autonómica directa a la entrada a los adquirentes de vivienda usada adoptará la forma de subvención y tendrá los siguientes límites:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (EN N.º VECES IPREM)	CUANTÍA GENERAL	FAMILIA O UNIDAD DE CONVIVENCIA DE ESPECIAL PROTECCIÓN
≤ 2,5	3.000	7.000
> 2,5 ≤ 3,5	2.000	5.000

Las ayudas autonómicas previstas para los demandantes de vivienda en el presente Capítulo, unidas a las ayudas estatales u otras subvenciones reguladas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, no podrá exceder del 20 % del precio de venta de la vivienda, incluidos el garaje y el trastero, en su caso. Cuando las ayudas tengan por beneficiarias a unidades familiares que ostenten la condición de familia numerosa dicho límite será del 22 % En caso de superarse tales límites el exceso se disminuirá de las subvenciones autonómicas.

Artículo 53. Cláusulas contractuales en los contratos de compraventa

Son cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa de viviendas protegidas existentes, las reguladas en las letras b, c, e y la i del artículo 29 del presente Decreto. No obstante lo anterior, se hará constar expresamente en el contrato que el adquirente destinará la vivienda protegida a residencia habitual y permanente mientras dure el plazo de protección, señalando expresamente éste y la forma de computarlo.

CAPÍTULO II. PROGRAMA 2.2. AYUDAS A LOS INQUILINOS

Artículo 54. Condiciones de los beneficiarios

1. Las condiciones que han de reunir los beneficiarios de este programa son las previstas en el artículo 10 del presente Decreto y en la legislación estatal de financiación pública en materia de vivienda vigente.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos relacionados en el apartado 2 del artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 55. Cuantía y gestión de la ayuda autonómica

1. La ayuda a que se refiere este Capítulo consistirá en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 % de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato.

2. La Comunidad Autónoma subvencionará el importe de ayuda correspondiente a la renta de la tercera anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que se hubiese obtenido la ayuda prevista por la legislación estatal pública de financiación en materia de vivienda vigente para las dos primeras anualidades y que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

TÍTULO III. LÍNEA 3. MEDIDAS DE APOYO A LA REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I. PROGRAMA 3.1. REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 56. Ámbito objetivo del programa.

1. Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificio aquéllas que tengan por objeto:

a. Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

b. Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.

c. Iluminación y ventilación de espacios.

d. Condiciones de salubridad.

e. Sistemas de ahorro energético.

f. Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.

g. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

h. Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.

i. La remodelación del número y/o superficie de las viviendas de un edificio, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil.

2. Son actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de vivienda aquéllas que tengan por objeto:

a. Redistribución interior.

b. Iluminación, extracción de humos y ventilación.

c. Instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad y otros suministros energéticos.

d. Servicios sanitarios, cocina, saneamiento y fontanería.

e. Ampliación de la superficie de la vivienda, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, hasta un máximo de 120 metros cuadrados.

f. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

g. Sistemas de ahorro energético.

h. Aislamiento térmico y acústico.

3. La rehabilitación de edificio de una sola vivienda podrá comprender obras de rehabilitación de edificio y/o de vivienda. Si la rehabilitación tuviere por objeto obras en edificio y en vivienda, serán de aplicación las limitaciones y ayudas autonómicas previstas en el presente Capítulo para la actuación predominante, con excepción de las ayudas en materia de accesibilidad o adaptabilidad, que se reconocerán, en su caso, cualquiera que sea la actuación predominante.

Artículo 57. Condiciones de los edificios y viviendas

1. Los edificios y viviendas que sean objeto de este programa deberán tener una antigüedad mínima de 15 años. No será preciso cumplir dicha condición en los supuestos siguientes:

a. Cuando se trate de edificios o viviendas con protección preferente.

b. Cuando las obras de rehabilitación tengan por objeto suprimir barreras a personas con discapacidad o adecuar la vivienda o los accesos al edificio a las necesidades específicas de personas mayores de 65 años.

c. Cuando las obras tengan por objeto adaptar las instalaciones a normativa técnica aplicable que haya entrado en vigor con posterioridad a la terminación de la vivienda o edificio.

2. A los efectos previstos en esta norma se considera que la rehabilitación de un edificio o vivienda goza de protección preferente en los siguientes supuestos:
a. La rehabilitación de edificios de interés histórico cultural, hipológico o arquitectónico. Teniendo tal consideración:

1. Los bienes inmuebles inventariados y los de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. Bienes catalogados conforme a la normativa municipal.

En todo caso, la actuación se llevará a cabo utilizando soluciones constructivas, hipológicas y de diseño acordes con las características originales del edificio.

Estas actuaciones, con excepción de las acogidas al Programa para personas mayores, gozarán de la exención de las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y antigüedad del edificio, siempre que exista informe previo favorable del órgano administrativo competente, atendiendo al valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar.

b. Las actuaciones de rehabilitación requeridas para restablecer las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y/o estructurales y funcionales del edificio, alteradas por circunstancias excepcionales o extraordinarias.

c. Las actuaciones cuyo objetivo principal sea la rehabilitación de cubiertas y/o la dotación de servicios higiénicos a aquellas viviendas que no los posean o que se encuentren en estado precario.

d. La rehabilitación de edificios y viviendas en Áreas de Rehabilitación.

Tendrán la consideración de Áreas de Rehabilitación aquellas que, de conformidad con el Decreto 47/1997, de 22 de abril, se declaren como tales en virtud de convenio entre las Consejerías competentes en materia de vivienda y de patrimonio y los Ayuntamientos interesados.

La declaración de Área de Rehabilitación conforme al Decreto 47/1997 conllevará, salvo en las actuaciones acogidas al Programa para personas mayores, la exención de limitaciones existentes, relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y antigüedad del edificio, siempre que exista informe previo favorable del órgano administrativo competente, atendiendo al valor patrimonial o ambiental del inmueble a rehabilitar.

e. Las obras de accesibilidad y adaptabilidad. Se consideran como tales aquellas obras que tengan por objeto adaptar y hacer accesible la vivienda o las zonas comunes de un edificio, para garantizar su uso de manera autónoma por personas mayores o con minusvalía igual o superior al 33%, que integren la familia usuaria de la vivienda o se encuentren a su cargo.
Sin perjuicio de los demás requisitos exigidos, a efectos de calificación y de ayudas a la actuación protegida de accesibilidad o adaptabilidad que consista en la rehabilitación de zonas comunes de un edificio, será preciso que alguna de las familias que se personen en el

procedimiento como promotor para uso propio reúna el requisito de edad o minusvalía a que se refiere el párrafo anterior.

f. Las obras que tengan por objeto la reducción del consumo energético. A estos efectos se entenderán por tales las definidas en el Plan Estatal de vivienda en vigor.

3. Los edificios deberán tener al menos un 50 por cien de su superficie útil existente o resultante de las obras destinadas a uso de vivienda.

Artículo 58. Condiciones de acceso a las ayudas autonómicas

1. Las condiciones de acceso a las ayudas reguladas en este programa son las previstas con carácter general en el artículo 10 del presente Decreto, en cuanto no resulten modificadas por los siguientes:

a. Que al promotor individual para uso propio no se le haya reconocido, como tal, ayudas autonómicas y/o estatales en materia de rehabilitación en los últimos 10 años, a contar desde la nueva solicitud.

Dicho requisito no será de aplicación en caso de que, no existiendo identidad entre actuaciones protegidas, las ayudas públicas autonómicas y/o estatales anteriormente reconocidas no excedan del límite cuantitativo de ayudas autonómicas previsto en el artículo 61, en cuyo caso el límite cuantitativo de la nueva ayuda autonómica vendrá constituido por la diferencia entre dicho límite y la ayuda pública anteriormente reconocida.

En la rehabilitación de edificios de una sola vivienda, el límite cuantitativo aplicable será el de edificio, en el caso de que en dicho plazo de 10 años se ejecutara actuación predominante en edificio.

b. Dedicar la vivienda o edificio a residencia habitual y permanente durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras.

c. Que en la actuación protegida de rehabilitación de vivienda o de edificio de una sola vivienda, el interesado reúna la condición de promotor individual para uso propio.

Artículo 59. Límites del Presupuesto Protegido

1. Las ayudas autonómicas y los límites máximos cuantitativos y porcentuales regulados en el presente Capítulo se hallarán partiendo del presupuesto protegido, calculado conforme

previene el artículo 12 del presente Decreto, teniendo en cuenta la Base de Precios de la Construcción de la Junta de Extremadura y, en su caso, las exenciones reconocidas en el artículo anterior.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el presupuesto protegido tendrá como límite máximo el resultado de multiplicar los siguientes conceptos:

a. El 70% del Módulo Básico Estatal, por metro cuadrado de superficie útil, vigente al tiempo de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida.

b. La superficie útil máxima que, con carácter general, podrá computarse a efectos de cálculo del presupuesto protegido en materia de rehabilitación será de 120 metros cuadrados por vivienda o local, en su caso. Cuando la vivienda objeto de la rehabilitación tenga un garaje y/o trastero vinculados en proyecto y registralmente, podrá computarse como máximo 25 metros cuadrados útiles al garaje y 8 al trastero.

Artículo 60. Ayudas

1. La ayuda a las actuaciones protegidas cuya regulación se contiene en el presente Capítulo, consistirá en una subvención, que, con carácter general, se hallará aplicando el porcentaje que proceda al presupuesto protegido. Dicha subvención se ajustará a los siguientes límites:

TIPO DE ACTUACIÓN		AYUDA (Porcentaje sobre Ppto. Pgdo.)
Sin Protección Preferente		10%
Con Protección Preferente	Edificio Interés Histórico Rehabilitación excepcional Áreas Rehabilitación. Decreto 47/1997 Cubiertas y Servicios higiénicos Accesibilidad y adaptabilidad Mejora Eficiencia energética	30% 30% 30% 30% 50% 30%
	Adquisición	5%

2. El derecho a la subvención para financiar la adquisición de la vivienda para su inmediata rehabilitación exigirá el cumplimiento específico de los siguientes requisitos:

a. Que la actuación protegida se realice por un promotor para uso propio.

b. Que el precio de compraventa no exceda del precio máximo vigente para una vivienda protegida de nueva construcción del régimen general, en la zona geográfica donde se ubique la vivienda, en el momento de la formalización del contrato de compraventa.

c. Que el presupuesto de la rehabilitación no sea inferior al 40% del precio de la compraventa.

d. Que la solicitud de Calificación Provisional se presente en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha del contrato o de la escritura pública de compraventa.

La ayuda autonómica que se contempla en este apartado es incompatible con otras ayudas autonómicas a la adquisición de vivienda y se calculará sobre un máximo de 120 metros cuadrados de superficie útil del edificio o vivienda objeto de compraventa cuando su superficie real sea superior.

3. Serán beneficiarios de las ayudas previstas en materia de rehabilitación principal de cubiertas y/o dotación de servicios higiénicos, únicamente los promotores individuales para uso propio.

5. Únicamente son compatibles entre sí, y con el resto de las subvenciones contempladas en el apartado 1 del presente artículo, las subvenciones previstas en materia de adquisición y las previstas en el artículo 93 para jóvenes.

No obstante lo anterior, el porcentaje de las ayudas autonómicas a las actuaciones protegidas de accesibilidad y adaptabilidad y de rehabilitación principal de cubierta y/o dotación de servicios higiénicos se aplicarán sobre los presupuestos parciales que a estos efectos deberán presentarse de conformidad con el artículo 12.2.b del presente Decreto. Las ayudas en materia de accesibilidad y adaptabilidad y de rehabilitación principal que consista en la dotación de servicios higiénicos serán incompatibles entre sí, aunque compatibles con el resto de las subvenciones contempladas en el apartado 1 del presente artículo.

En la actuación protegida de compraventa de vivienda o edificio de una sola vivienda para su inmediata rehabilitación, el porcentaje de ayuda se aplicará sobre el precio de compraventa.

Tratándose de las ayudas autonómicas para la actuación protegida en materia de accesibilidad y adaptabilidad, sus importes no se sumarán al resto de las ayudas compatibles que eventualmente correspondan al interesado, a efectos de calcular el porcentaje máximo de subvención, ni el límite máximo cuantitativo de ésta.

5. Las ayudas autonómicas reconocidas se harán efectivas una vez se haya expedido Cédula de calificación definitiva y haya recaído resolución.

En caso de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificios, el promotor o promotor para uso propio que hubiere ejecutado el 10% de las obras en que consista la actuación protegida, podrá solicitar el pago anticipado de las ayudas, garantizando mediante aval o contrato de seguro de caución, que garantice la devolución de las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de las subvenciones, o de falta de terminación de las obras con la calificación definitiva correspondiente.

La solicitud de pago anticipado deberá acompañarse de cuantos documentos sean exigibles según la normativa de desarrollo del presente Decreto, y en todo caso de la siguiente documentación:

a. Si la obra ha exigido redacción de proyecto, se acompañará certificado del técnico director de la obra en el que se haga constar las unidades de obra ejecutada al momento de la solicitud.

b. Si la obra hubiese exigido memoria valorada, se acompañará informe valorado del técnico redactor de la memoria en la que se determinen las unidades de obra ejecutadas al momento de la solicitud.

c. Si la obra hubiese exigido únicamente presupuesto, se acompañará factura parcial de las unidades de obra ejecutadas al momento de la solicitud del pago anticipado.

Artículo 61. Límites de las ayudas

1. El importe total de subvenciones estatales y autonómicas en materia de rehabilitación aislada no podrá exceder del 40% del presupuesto protegido. Se exceptúa de dicha limitación las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad.

Si el importe total de subvenciones estatales y autonómicas superara el límite porcentual regulado en el presente apartado, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

2. El límite máximo cuantitativo de las ayudas autonómicas reguladas en el presente Capítulo, sumado a las que eventualmente se reconozcan de conformidad con la normativa estatal de financiación pública en materia de rehabilitación, será el siguiente:

ACTUACIÓN PROTEGIDA	LÍMITE
Rehabilitación de vivienda	12.000 €
Rehabilitación de edificio una sola vivienda	16.000 €
Rehabilitación de elementos comunes en edificios	7.000 € por vivienda

De estos límites se exceptúan las actuaciones protegidas en materia de accesibilidad.
Si el importe total de las ayudas superara el límite máximo cuantitativo regulado en este apartado, las subvenciones autonómicas se reducirán en el exceso.

CAPÍTULO II. PROGRAMA 3.2. ADQUISICIÓN PRIVADA Y REHABILITACIÓNEN CASCOS URBANOS CONSOLIDADOS

Artículo 62. Objeto del programa

1. El programa de adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en actuaciones de recuperación de núcleos urbanos mediante intervenciones de rehabilitación de sus edificios, con el objeto de destinar las viviendas resultantes a venta o arrendamiento.

2. En particular podrán obtener la financiación establecida en este Decreto las siguientes actuaciones:

a. La adquisición de edificios o viviendas en los núcleos urbanos de las poblaciones para su inmediata rehabilitación, con el objeto poner en venta o arrendamiento las viviendas resultantes en promociones no inferiores a dos viviendas.

b. Las actuaciones se desarrollarán en municipios de menos de 10.000 habitantes. Excepcionalmente podrán desarrollarse en municipios con mayor población, previa resolución motivada de la Dirección General en materia de vivienda.

Artículo 63. Condiciones de los edificios y viviendas resultantes

1. Las viviendas rehabilitadas deberán obtener calificación de vivienda protegida de nueva construcción para venta o arrendamiento del programa correspondiente, sometiéndose al régimen establecido para estas viviendas en cada caso en los Capítulos 1 y 2 del Título I.
En todo caso la calificación como vivienda protegida deberá comprender al menos el 60 % de las viviendas resultantes de la rehabilitación.

2. Los límites de superficies mínimas y máximas de las viviendas resultantes de la rehabilitación, sus precios máximos de venta o renta y los requisitos a cumplir por los demandantes de las mismas serán los previstos en los Capítulos 1 y 2 del Título I para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta o arrendamiento.

Artículo 64. Destinatarios de las ayudas

Los destinatarios de las ayudas de este programa serán las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen como promotores de estas actuaciones de conformidad con la definición contenida en el apartado 4 del artículo 4 del presente Decreto, que obtengan calificación protegida de la actuación con arreglo a las condiciones establecidas en este Capítulo.

Artículo 65. Ayudas

1. Los promotores de vivienda rehabilitadas con destino a venta o renta podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

SUP. ÚTIL DE LA VIVIENDA RESULTANTE DE LA REHABILITACIÓN	SUBVENCIÓN POR ADQUISICIÓN
> 30 ≤ 60 metros cuadrados	5.000 € por vivienda
> 60 ≤ 120 metros cuadrados	7.000 € por vivienda

Estas ayudas en ningún caso podrán superar el 60 % del precio de adquisición del inmueble a rehabilitar.

2. La subvención se reconocerá con la acreditación de compra del inmueble y el compromiso de iniciar las obras de rehabilitación en un plazo de 1 año. El abono de la subvención se condicionará a la obtención de calificación provisional de la actuación protegida que corresponda para el proyecto de rehabilitación de las viviendas.

3. Estas ayudas son compatibles con la financiación contemplada en el Plan Estatal de Vivienda vigente para las viviendas protegidas de nueva construcción para venta y renta y con aquellas que puedan percibir los compradores o inquilinos de las viviendas rehabilitadas.

CAPÍTULO III. PROGRAMA 3.3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE CONJUNTOS HISTÓRICOS, CENTROS URBANOS, BARRIOS DEGRADADOS Y MUNICIPIOS RURALES (ARIS).

Artículo 66. Objeto del programa

1. El programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones sobre tejidos residenciales en el medio rural y urbano, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas e intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

a. En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.

b. En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.

c. En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

Artículo 67. Condiciones de las áreas de rehabilitación integral

Las Áreas de Rehabilitación Integral habrán de ser declaradas por la Comunidad Autónoma de Extremadura en los términos y condiciones establecidos en el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Artículo 68. Condiciones de los beneficiarios

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas autonómicas no podrán exceder de 4,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Artículo 69. Ayudas autonómicas

1. Las ayudas autonómicas de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados por vivienda.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes con el Ministerio competente en materia de vivienda en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación, tal y como determina el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación vigente.

4. La ayuda autonómica consistirá en una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 25 % del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 6.000 euros.

Estas ayudas son compatibles con aquellas que pueda reconocer la Administración del Estado, los Ayuntamientos u otros organismos públicos para el mismo objeto.

CAPÍTULO IV. PROGRAMA 3.4. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA (ARUS)

Artículo 70. Objeto del programa

1. El programa de ARUS establece las condiciones básicas para obtener financiación del Plan para la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las siguientes actuaciones:

a. La demolición de las edificaciones existentes.
b. La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
c. La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.

Artículo 71. Condiciones de las Áreas de Renovación Urbana

Las Áreas de Renovación Urbana habrán de ser declaradas por la Comunidad Autónoma de Extremadura en los términos y condiciones establecidos en el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación.

Artículo 72. Condiciones de los beneficiarios

Los promotores de la actuación deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 % de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

Artículo 73. Ayudas autonómicas

1. Las ayudas autonómicas de las actuaciones protegidas en ARUS consistirán en subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones.

2. El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 % del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados, con carácter general, y hasta 120 cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, o destinadas exclusivamente a familias numerosas. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 %.

3. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de Renovación Urbana.

4. La ayuda autonómica consistirá en una subvención que se calculará aplicando un porcentaje al presupuesto protegido, que podrá ser de las siguientes cuantías:

a. Una subvención por un importe máximo del 30% del presupuesto protegido o del coste de ejecución de las viviendas renovadas, siempre que no exceda de una cuantía máxima media por vivienda preexistente de 12.000 euros.

b. Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU, por un importe máximo del 15 % del presupuesto de dichas obras, con el límite del 15 % de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

Estas ayudas son compatibles con aquellas que pueda reconocer la Administración del Estado, los Ayuntamientos u otros organismos públicos para el mismo objeto.

Artículo 74. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas

Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán los establecidos en este Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

CAPÍTULO V. PROGRAMA 3.5. REHABILITACIÓN PARA PERSONAS MAYORES

Artículo 75. Ámbito objetivo del programa

1. El programa de rehabilitación para personas mayores comprende dos modalidades de actuación protegida:

a. General.

b. Accesibilidad, que será de aplicación en aquellos casos en que el presupuesto protegido parcial de las obras de accesibilidad o adaptabilidad excedan del 50 % del presupuesto protegido total.

2. En este programa se protegerán aquellas actuaciones en materia de rehabilitación de edificio que tengan por objeto:

a. Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

b. Estanqueidad frente a la lluvia, evacuación del agua de lluvia y supresión de humedades.

c. Condiciones de salubridad.

d. Adecuación de las redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía y saneamiento.

e. Accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

f. Instalación, renovación y mejora de ascensores y sus condiciones de seguridad.

3. En este programa se protegerán aquellas actuaciones en materia de rehabilitación de vivienda que tengan por objeto:

a. Dotar a esta de servicio higiénico, por carecer del mismo.

b. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

c. Mejora de la eficiencia energética.

Artículo 76. Condiciones de los edificios y viviendas

Los edificios y viviendas que sean objeto de este programa deberán tener una antigüedad mínima de 15 años.

Artículo 77. Condiciones de los beneficiarios

Podrán acogerse al Programa de rehabilitación para personas mayores las familias o personas físicas que, individualmente o agrupados en comunidad de propietarios, promuevan actuaciones en materia de rehabilitación de edificios o viviendas, siempre que cumplan las condiciones de acceso a las ayudas previstas con carácter general en el artículo 10 del presente Decreto, en cuanto no resulten modificadas por los siguientes:

a. Que el solicitante tenga la condición de mayor y sus ingresos familiares ponderados no excedan de 2 veces el IPREM, en la actuación protegida general, y de límite 1,2 veces el IPREM en la actuación protegida de accesibilidad para mayores.

b. Que el promotor para uso propio no sea titular o cotitular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda, ni lo haya sido en los dos últimos años.

c. Que el solicitante, o su cónyuge, sea titular del pleno dominio de la vivienda o bien de un derecho real de usufructo que recaiga sobre la misma y lo haya sido en los últimos cinco años a contar desde la solicitud.

Artículo 78. Límites del Presupuesto Protegido

Al Presupuesto Protegido de las actuaciones de rehabilitación financiadas al amparo del presente programa le serán de aplicación las limitaciones previstas en el artículo 59 del presente Decreto.

Artículo 79. Ayudas autonómicas

Las ayudas a la actuación protegida del Programa de Rehabilitación para personas Mayores, adoptarán la forma de subvenciones, que se ajustarán a los siguientes límites y modalidades:

a. En el caso de rehabilitación de vivienda y de edificio de una sola vivienda, la ayuda consistirá en una subvención autonómica del 75% del presupuesto protegido, sin que en ningún caso pueda exceder del importe de 9.000 € por vivienda en la actuación general y de 12.000 € por vivienda en la actuación de accesibilidad. Dicha subvención autonómica será incompatible con el resto de ayudas autonómicas en materia de rehabilitación, así como con la financiación pública estatal en dicha materia.

b. Cuando se trate de rehabilitación de edificio, la ayuda consistirá en adicionar a las ayudas estatales y autonómicas que en cada caso correspondan de conformidad con el Capítulo I del presente Título, una subvención autonómica cuyo importe ascenderá a la cuantía necesaria y suficiente para alcanzar la financiación pública del 75% del presupuesto protegido que corresponda al beneficiario por su cuota de participación del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, sin que en ningún caso pueda exceder del importe de 9.000 € por vivienda en la actuación general y de 12.000 € por vivienda en la actuación de accesibilidad. Esta subvención será incompatible con las ayudas en materia de accesibilidad reguladas en el Capítulo I del presente Decreto.

c. Las dos modalidades de actuación protegida del Programa de rehabilitación para personas mayores comprenderán una ayuda económica directa que adoptará la forma de subvención por importe de hasta novecientos euros (900), destinada a financiar los gastos acreditados que se hubieren derivado de los honorarios profesionales devengados por la redacción de proyecto o de la memoria habilitante, según los casos.

CAPÍTULO VI. PROGRAMA 3.6. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Artículo 80. Objeto del programa

1. El programa de rehabilitación de viviendas de propiedad municipal recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan a través de convenios de colaboración con Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, para la recuperación de barriadas o promociones públicas de viviendas de propiedad municipal, mediante intervenciones de rehabilitación de sus edificios y viviendas.

2. En particular, podrán obtener la financiación establecida en este programa las actuaciones previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 56.

Artículo 81. Destinatarios de las viviendas

Los destinatarios de estas viviendas deberán tener unos ingresos familiares ponderados que no exceden de 2,5 veces el IPREM, teniendo carácter preferente aquellos colectivos señalados en al apartado 2 del artículo 4 del presente Decreto.

Artículo 82. Condiciones de las viviendas

1. Las viviendas deberán destinarse a arrendamiento durante un periodo mínimo de cinco años a partir de la calificación definitiva de la actuación protegida.

2. Sólo podrán acogerse a la financiación prevista en este Decreto, las viviendas protegidas de promoción pública que dispongan de una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados, para un máximo de dos personas, ampliable 15 metros cuadrados por cada persona adicional que conviva con ellas y una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados.

3. Los edificios y viviendas que sean objeto de este programa deberán tener una antigüedad mínima de 15 años.

Artículo 83. Convocatoria

La Consejería competente en materia de vivienda mediante Orden dispondrá la apertura de un plazo para que los Ayuntamientos propietarios de viviendas de promoción pública soliciten el acogimiento a este programa.

Artículo 84. Ayudas

1. El presupuesto protegido de la actuación estará sujeto a los límites previstos en el artículo 59 del presente Decreto.

2. La ayuda a las actuaciones protegidas cuya regulación se contiene en el presente Capítulo, consistirá en una subvención, que podrá llegar hasta el 40 % del presupuesto protegido de la actuación y con un límite cuantitativo máximo de 12.000 euros por vivienda.

TÍTULO IV. LÍNEA 4. ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA: PROGRAMA 4.1. AYUDAS A LA ADQUISICIÓN Y URBANIZACIÓN DE SUELO

Artículo 85. Objeto del programa

El programa de adquisición y urbanización de suelo recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en actuaciones de generación de suelo apto para la inmediata edificación de vivienda protegida, mediante intervenciones que faciliten el acceso de los promotores a la propiedad de suelo, así como para la urbanización de los mismos.

Artículo 86. Condiciones de las actuaciones protegidas

1. El porcentaje mínimo de edificabilidad residencial de la unidad de actuación que debe destinarse a vivienda protegida será al menos del 60 %.

2. La unidad de actuación de urbanización contendrá al menos un 40 % de viviendas de protección oficial de régimen especial y/o general en venta o arrendamiento.

Artículo 87. Requisitos para acceder a la financiación

1. Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b. Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 % de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo siguiente, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c. Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

d. Para acceder a la financiación autonómica para la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, esta deberá producirse dentro del año inmediatamente anterior a la fecha de presentación de las ayudas o con posterioridad a ésta.

2. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención de préstamo convenido o concertado correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales o autonómicos anteriores.

3. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 88. Ayudas autonómicas

Las ayudas autonómicas en materia de suelo consistirán en subvenciones a promotores para la adquisición y urbanización de suelo con destino a la edificación de vivienda protegida, cuyas cuantías serán las siguientes:

PROMOCIONES CON UN 90% DE VIVIENDA PROTEGIDA	
> 50 por ciento de Vdas. de Régimen Especial o renta	1.000 euros por vivienda
En el resto de casos	500 euros por vivienda
Con adquisición onerosa de suelo	200 euros adicionales por vivienda en los dos casos anteriores

Esta ayuda será compatible con otras ayudas que para el mismo objeto pueda contemplar el Plan Estatal de Vivienda.

TÍTULO V. LÍNEA 5. ACCESO A LA VIVIENDA DE JÓVENES: PROGRAMA 5.1. VIVIENDA JOVEN

CAPÍTULO I. APOYO AL ALQUILER JOVEN

Artículo 89. Subvenciones a la promoción de viviendas en alquiler para jóvenes

1. Aquellos promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento, cuya regulación se contiene en la Sección 1 del Capítulo II del Título I del presente Decreto, que vinculen las viviendas objeto de su promoción con destino exclusivo para jóvenes, tendrán las siguientes subvenciones:

a. Cuando la promoción haya obtenido financiación cualificada con préstamos a 10 años la subvención autonómica en función del régimen de la vivienda será la siguiente:

	RÉGIMEN ESPECIAL	RÉGIMEN GENERAL
Cuantía general (euros/m² s. útil)	100	70

b. Cuando la promoción haya obtenido financiación cualificada con préstamos a 25 años la subvención autonómica en función del régimen de la vivienda será la siguiente:

	RÉGIMEN ESPECIAL	RÉGIMEN GENERAL
Cuantía general (euros/m² s. útil)	150	120

2. La superficie máxima computable al objeto de calcular las subvenciones previstas en los apartados anteriores no podrá exceder de 70 metros cuadrados.

3. La vinculación de destino a jóvenes se hará constar expresamente en la declaración de obra nueva, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar tales limitaciones por nota marginal. Se mantendrá durante todo el régimen de sujeción de la vivienda al régimen de arrendamiento.

4. Estas ayudas serán compatibles con las previstas en el Plan Estatal de Vivienda vigente.

Artículo 90. Subvenciones a los inquilinos jóvenes

La ayuda a cargo de la Comunidad Autónoma prevista en el artículo 55 del presente Decreto para los beneficiarios del programa de ayuda a los inquilinos se hará extensible a la cuarta anualidad de vigencia del contrato de arrendamiento cuando este tenga por arrendatario a un joven.

CAPÍTULO II. AYUDAS A LA COMPRA DE VIVIENDA

Artículo 91. Subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de protección pública de régimen especial, general y vivienda usada

1. Las subvenciones previstas en el artículo 28.2 para los demandantes de viviendas protegidas de régimen especial y general, y las previstas en el artículo 52 para los

demandantes de viviendas usadas, cuando los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio tengan la consideración de jóvenes se sustituirán por las siguientes:

2. Las ayudas autonómicas previstas para los demandantes de vivienda en el presente artículo, unidas a las ayudas estatales previstas en la normativa de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable, no podrá exceder del 22 % tratándose de demandantes que reúnan la condición de joven. En caso de superarse tales límites el exceso se disminuirá de las subvenciones autonómicas.

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS (en n.º veces IPREM)	Cuantía General	Familia o unidad de convivencia de especial protección
≤ 2,5	4.000	7.000
> 2,5 ≤ 3,5	3.000	5.000

Artículo 92. Ayudas a la adquisición de viviendas de promoción pública

La ayuda a cargo de la Comunidad Autónoma prevista en el artículo 41 del presente Decreto para los beneficiarios del programa de ayuda a la adquisición de viviendas de promoción pública, será del 25 % del precio final pendiente de pago, una vez aplicados los descuentos en concepto de rentas devengadas abonadas y gastos de conservación, reparación y mejora, conforme a la normativa sectorial, cuando aquellos reúnan la consideración de joven.

CAPÍTULO III. AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 93. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Las subvenciones previstas en el artículo 60 del presente Decreto se incrementarán en un 7 % del presupuesto protegido cuando el promotor tenga la consideración de joven.

Artículo 94. Adquisición privada y rehabilitación en cascos urbanos consolidados

1. Las ayudas previstas en el artículo 65 del presente Decreto para promotores de viviendas rehabilitadas con destino a venta o renta en cascos urbanos consolidados, que vinculen las

viviendas objeto de su promoción con destino exclusivo para jóvenes, se sustituirán por las siguientes:

Sup. útil de la vivienda resultante de la rehabilitación	Subvención por adquisición
> 30 ≤ 60 metros cuadrados	6.000 € por vivienda
> 60 ≤ 120 metros cuadrados	8.000 € por vivienda

2. La vinculación de destino a jóvenes se hará constar expresamente en la declaración de obra nueva, así como en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar tales limitaciones por nota marginal. Se mantendrá durante todo el régimen de sujeción de la vivienda al régimen de arrendamiento.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES COMUNES DE PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO PARA RECONOCER EL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 95. **De la solicitud de las ayudas**

1. El procedimiento de ayudas autonómicas y, en su caso, de financiación pública estatal, se iniciará a solicitud del interesado.

2. La solicitud se presentará en modelo oficial y debe acompañarse de cuantos documentos sean exigibles de conformidad con la normativa aplicable en la materia.

3. No se admitirá a trámite la solicitud de ayudas, una vez vencidos los siguientes plazos o cuando concurran las siguientes condiciones:

a. Cuatro meses a contar desde la formalización del contrato privado de compraventa o del documento de adjudicación en los procedimientos de reconocimiento del derecho de acceso a la propiedad y ayudas, en su caso, de las viviendas protegidas de nueva construcción, así como en posprocedimientos de reconocimiento de ayudas a los adquirentes de vivienda usada.

b. Tres meses a contar desde la inscripción de su título de dominio en el Registro de la Propiedad en los procedimientos de ayuda económica destinada a financiar los honorarios profesionales que se devenguen por la formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en Registro de la Propiedad de las viviendas del Programa Especial.

c. Que las obras objeto de la actuación se encuentren iniciadas en las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

d. Que las obras objeto de la actuación se encuentren iniciadas o el proyecto redactado en las actuaciones protegidas en materia de autopromoción.

e. Que no haya sido solicitada la calificación definitiva y las ayudas por parte de los promotores en los procedimientos de calificación definitiva y ayudas para viviendas de nueva construcción para venta, arrendamiento o alojamientos colectivos en el plazo de 30 meses, más la prórroga que, en su caso, se conceda al efecto, contados a partir del día siguiente a la notificación de la calificación provisional. Cuando la promoción se realice por fases dicho plazo será de treinta meses para la primera y de 24 para la segunda y sucesivas, más las prórrogas que puedan concederse al efecto.

f. Seis meses a contar desde la formalización del contrato privado de arrendamiento en los procedimientos de ayudas a los inquilinos. Se exceptuarán de esta regla los procedimientos de resolución de ayudas a los inquilinos que tengan solicitada o reconocida la financiación estatal a la fecha de entrada en vigor de la presente norma, para los que dicho plazo será de 24 meses a contar desde la formalización del contrato privado de arrendamiento.
Asimismo, podrá acordarse la inadmisión a trámite de la solicitud en el caso de que ésta fuere extemporánea de conformidad con las normas de desarrollo del presente Decreto.

4. Los modelos de solicitud de ayudas autonómicas y estatales y, en su caso, de reconocimiento del derecho a acceder a la propiedad de la vivienda protegida, consignarán un apartado relativo a la autorización expresa que el solicitante pueda efectuar al órgano gestor competente, para recabar la certificación de la Administración Tributaria y de la Seguridad Social, que fueren reglamentariamente exigidas, así como datos referentes la identidad de los interesados y empadronamiento de los mismos, en el marco de la colaboración que se establezcan con los Órganos u Organismos Públicos de la misma o distinta Administración Pública competente en la materia.

La prestación de la autorización no es obligatoria. En caso de que el solicitante no la otorgue, deberá aportar junto con su solicitud las certificaciones que sean preceptivas en los distintos procedimientos.

Artículo 96. De la tramitación y resolución del procedimiento

1. El procedimiento se tramitará de conformidad con la del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. La competencia para la tramitación del procedimiento se atribuye a las unidades administrativas de la Dirección General competente en materia de vivienda y a las de la Dirección General de Planes Especiales de Vivienda, según los casos, según lo dispuesto en el artículo 3 del presente Decreto. La competencia para resolver corresponde al titular de dichos Centros Directivos.

3. La justificación de los requisitos y condiciones a que se supedita el acceso a las ayudas prevenidas en el presente Decreto se llevará a cabo en los términos que reglamentariamente se establezcan.

4. La resolución se dictará de conformidad con Ley 30/1992, y en ella deberán expresarse, además, las condiciones y requisitos a que se supedita la percepción y/o mantenimiento de las ayudas autonómicas y estatales, en su caso, reconocidas.

5. Las ayudas autonómicas y estatales que, en su caso, hubieran sido reconocidas se entenderán automáticamente aceptadas por el interesado, salvo que en el plazo de 15 días a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución, presentara escrito de renuncia expresa a aquellas.

Artículo 97. De la alteración de las circunstancias personales

Los requisitos exigidos en el presente Decreto y en sus normas de desarrollo, así como en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda y suelo que resulte aplicable, deberán cumplirse a la fecha de presentación de la solicitud, salvo los exigidos para acceder a la propiedad y a las ayudas de la vivienda protegida acogida al Plan Especial

que fuera objeto de sorteo público y ante notario, que deberán cumplirse a la fecha en que se produzca el llamamiento como comprador provisional.

No obstante, toda alteración de las circunstancias tenidas en cuenta para resolver el procedimiento podrá dar lugar a la modificación de los términos y/o del sentido de la resolución, previa tramitación de un procedimiento de modificación, previa audiencia del interesado.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR LA PÉRDIDA DEL DERECHO A LAS AYUDAS

Artículo 98. De la tramitación y resolución

1. El procedimiento para declarar la pérdida del derecho a las ayudas públicas reconocidas al interesado se iniciará de oficio, por acuerdo del titular de la Dirección competente en materia de vivienda, siempre y cuando concurran cualesquiera de las siguientes circunstancias:

a. Incumplimiento de las condiciones y requisitos a que se supedita el reconocimiento, percepción y/o mantenimiento de las ayudas autonómicas y, en su caso, estatales, reguladas en el presente Decreto y en las normas que lo desarrollen, así como en la normativa estatal de financiación pública en materia de vivienda que resulte aplicable.

b. Incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, en el caso de actuaciones protegidas en materia de arrendamiento.

c. El entorpecimiento al legítimo ejercicio, por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, o por terceros cesionarios, del derecho real de tanteo sobre viviendas protegidas.

d. Alteración no autorizada de las calidades o características técnicas reflejadas en el proyecto de vivienda protegida autopromovida.

e. Fraude de ley en la presentación de la solicitud, cuando así se deduzca del expediente.

f. Las causas de reintegro previstas en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El acuerdo de incoación del procedimiento determinará la causa en que se fundamenta, y contendrá el pronunciamiento sobre el procedimiento a tramitar.

Podrá seguirse un procedimiento abreviado en el caso de que la concurrencia de cualquiera de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior estuviere acreditada documentalmente y no se hiciere necesario la apertura de un trámite de prueba.

El procedimiento abreviado se substanciará con la notificación del acuerdo de incoación, poniendo de manifiesto el expediente al interesado por plazo de 15 días, durante el cual podrá formular alegaciones, aportar documentos y otros elementos de juicio. Transcurrido dicho plazo, se dictará resolución motivada.

En cualquier momento del procedimiento el órgano competente para resolver podrá acordar la tramitación del procedimiento ordinario, que se substanciará de conformidad con la Ley 30/1992 y exigirá el nombramiento de instructor.

3. Si la resolución del procedimiento estimara la concurrencia de incumplimiento conforme al apartado 1 del presente artículo, declarará la pérdida del derecho a las ayudas reconocidas y, en su caso, la pérdida de la condición de préstamo cualificado e interrupción de la subsidiación, así como la obligación de reintegrar las cantidades que se hubieren percibido, incrementadas con los intereses legales de demora desde la fecha de su percepción.

La Resolución que estimare la existencia de incumplimiento, una vez firme en vía administrativa, se comunicará al correspondiente órgano de la Consejería que ostente competencias en materia de Hacienda, al objeto de que proceda a la oportuna recaudación de acuerdo con la normativa específica aplicable.

4. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio del régimen sancionador aplicable en la materia.

Artículo 99. De la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control

1. La Dirección competente en materia de Vivienda llevará a cabo un constante y permanente control de la ocupación de las viviendas protegidas, así como también de la transmisión de aquéllas, mediante su intervención en la compraventa y arrendamiento conforme a la normativa vigente, velando porque las partes del contrato se acomoden a las obligaciones que les incumben en materia de vivienda protegida.

2. Los interesados en el procedimiento administrativo, así como los beneficiarios de las ayudas contempladas en el presente Decreto, deberán colaborar y facilitar cuantos datos y documentos sean requeridos por la Dirección competente en materia de vivienda, en el ejercicio de la actividad administrativa de seguimiento, inspección y control de actuaciones protegidas, de que es titular, sin perjuicio de la competencia de comprobación y control financiero que puedan ostentar otros Órganos, Organismos Públicos e Instituciones.

Disposición adicional primera. Precios de vivienda autopromovida

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 11 de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo, los precios de venta o adjudicación de la vivienda autopromovida serán los previstos para la vivienda protegida de nueva construcción de régimen general.

Disposición adicional segunda. **Precios de vivienda protegida de regímenes anteriores**

1. Los precios máximos de venta regulados en la presente norma no serán de aplicación a las viviendas protegidas acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, que se regirán a estos efectos por lo dispuesto en el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precios de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

2. Los precios máximos de venta, en segunda o ulterior transmisión, de las viviendas protegidas con arreglo a planes anteriores de vivienda, se ajustarán a los límites que seguidamente se relacionan:
a. Durante los diez años inmediatamente posteriores a la formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario protegido, el precio máximo de compraventa, por metro

cuadrado de superficie útil, será el vigente, al tiempo de la compraventa, para una vivienda protegida de nueva construcción de idéntica tipología y en la misma zona geográfica.

b. Una vez vencido el plazo diez años y antes de transcurrir quince desde la formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario protegido, el precio máximo de compraventa será el precio de venta inicial actualizado conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, e incrementado en 1,50 veces. Si dicho precio es inferior al obtenido de conformidad con el apartado anterior, será de aplicación lo dispuesto en aquél.

c. A partir de los quince años a contar desde la formalización de la escritura pública de préstamo hipotecario protegido, el precio máximo de compraventa será el precio de venta inicial actualizado conforme al Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, e incrementado en 2 veces.

3. Toda referencia que en la normativa aplicable en materia de vivienda protegida se hiciere a módulos ponderados, se entenderá hecha al precio máximo de venta de la vivienda protegida de Régimen Especial de nueva construcción, en el área geográfica en que se ubique la vivienda de protección pública vigente al momento de la solicitud de calificación provisional de actuación protegida en materia de vivienda de nueva construcción.

4. Toda referencia que en la normativa aplicable en materia de vivienda protegida se hiciere a Precio Básico Nacional, se entenderá hecha al Módulo Básico Estatal, para los cómputos en ejercicios en el que esté en vigor este último.

Disposición adicional tercera. **Cupo de financiación autonómica a las actuaciones protegidas**

El Consejero competente en materia de vivienda podrá establecer mediante resolución cupos máximos de financiación autonómica de actuaciones protegidas conforme al presente Decreto.

Disposición adicional cuarta. Convocatoria pública de suelo

Sin perjuicio de otros sistemas admitidos en derecho, mediante Orden podrán efectuarse convocatorias públicas de suelo con el fin de conocer las ofertas de las personas físicas y

jurídicas interesadas en la promoción de viviendas protegidas acogidas al Plan Especial, en las condiciones prevenidas en la propia convocatoria, y seleccionar de entre aquéllas las que más satisfaga al interés público

Disposición adicional quinta. Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012

1. Constituirá el órgano de seguimiento del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 y estará constituido por representantes de las Administraciones Públicas y de los principales agentes económicos y sociales relacionados con el Plan, con la finalidad de garantizar la participación social durante la vigencia del Plan, bajo la presidencia del titular de la consejería competente en materia de vivienda.

2. Su composición y normas de funcionamiento se establecerán mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

3. El Observatorio de la Vivienda y Suelo de Extremadura coadyuvará como instrumento al servicio del Consejo del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, para un adecuado conocimiento actualizado de los precios, la ocupación, la construcción y la rehabilitación de viviendas, del mercado de vivienda usada y de alquiler, la evolución del sector inmobiliario y cuantos datos de carácter socioeconómico sean adecuados para la toma de decisiones en el marco del Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura.

Disposición adicional sexta. Expedientes de construcción

1. El expediente para la protección de las viviendas de nueva construcción podrá comprender diversas modalidades de vivienda protegida, tanto de financiación autonómica como estatal. A cuyo efecto un mismo proyecto de edificación podrá servir de base a distintas cédulas de calificación provisional, en función del régimen de las viviendas que comprenda el mismo. Mediante resolución del titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrán establecerse límites a la coexistencia de distintos regímenes dentro de un mismo edificio.

2. Una vez calificado provisionalmente un expediente de construcción podrá solicitarse la modificación del mismo para alterar, total o parcialmente, el régimen o destino de las

viviendas protegidas, siempre que no se perjudiquen derechos de terceros y se reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad, establecidas por la normativa vigente en materia de vivienda de protección pública.

3. Podrá otorgarse calificación provisional de vivienda de protección pública a aquellos proyectos de edificación cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas siempre que las viviendas reúnan las condiciones de superficie, diseño y calidad, establecidas por la normativa vigente en materia de vivienda de protección pública.

Disposición transitoria primera. Ámbito temporal de aplicación a Viviendas protegidas de nueva construcción

1. La presente norma será de aplicación a los procedimientos de calificación, visado de contratos y ayudas de viviendas protegidas de nueva construcción, de promociones cuya solicitud de calificación provisional se presenten a partir de la entrada en vigor de la presente norma.

2. Las actuaciones protegidas de vivienda de nueva construcción calificadas provisionalmente conforme a la normativa anterior a este Decreto, se regirán por la normativa en base a la cual obtuvieron la calificación provisional en todos los trámites de calificación definitiva, visados de contratos, reconocimiento de ayudas y pretensiones accesorias.

3. Las actuaciones protegidas de vivienda de nueva construcción que tuvieran presentada solicitud de calificación provisional conforme a la normativa anterior a este Decreto y que no hubiesen sido resueltas a su entrada en vigor podrán solicitar acogerse a las medidas contempladas en el mismo dentro de los 15 días siguientes a su entrada en vigor.

4. Se exceptúa de lo dispuesto en los apartados anteriores las ayudas destinadas a financiar los gastos de gestión y los honorarios profesionales que se devengan por la formalización de escritura pública de propiedad e inscripción en Registro de la Propiedad de las viviendas del Programa Especial y los visados de vivienda Media, cuando dichas viviendas estén adscritas a Planes Especiales de Vivienda, para los que regirá la presente norma cuando las solicitudes de ayudas o de visado de contrato se presenten a partir de su entrada en vigor.

5. No obstante lo señalado en el apartado segundo de esta disposición, las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo concertado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, podrán acogerse al mismo durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia.

Disposición transitoria segunda. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a adquirentes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos

1. La presente norma será de aplicación a los procedimientos de resolución de ayudas a adquirentes de vivienda usada y apoyo a los inquilinos cuya solicitud se presente a partir de la entrada en vigor de la misma.

2. Asimismo también será de aplicación a los procedimientos de resolución de ayudas a los inquilinos que tengan reconocida la financiación estatal a la fecha de entrada en vigor de la presente norma.

Disposición transitoria tercera. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a la rehabilitación y renovación urbana

1. La presente norma será de aplicación a las solicitudes de calificación provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación presentadas con posterioridad a la entrada en vigor de la presente norma.

2. Los procedimientos de calificación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación aislada de edificios y viviendas y rehabilitación para personas mayores ya iniciados que no hubieren obtenido la calificación provisional a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto podrán solicitar acogerse a las medidas contempladas en el mismo dentro del mes siguiente a su entrada en vigor.

Disposición transitoria cuarta. Ámbito temporal de aplicación de las ayudas a la adquisición y urbanización de suelo

1. La presente norma será de aplicación a las solicitudes de ayudas a la adquisición y urbanización de suelo presentadas con posterioridad a la entrada en vigor de la misma.

2. Asimismo será de aplicación a los procedimientos de calificación de actuación protegida en materia de suelo ya iniciados y que no hubieran obtenido la calificación provisional a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, siempre y cuando no hubiesen obtenido financiación pública estatal mediante el acuerdo adoptado al respecto en la Comisión bilateral de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Suelo correspondiente.

Disposición transitoria quinta. Ámbito temporal de aplicación de la descalificación de viviendas

Las solicitudes de descalificación de las viviendas protegidas, independientemente del régimen al que se encontrasen sujetas las viviendas objeto de las mismas, se regirán por lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6 de la presente norma cuando se presenten con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición transitoria sexta. Registros de demandantes

Los Registros públicos de demandantes a los que se refiere el artículo 13 del presente Decreto deberán estar en funcionamiento el 28 de diciembre de 2009. A estos efectos su creación y funcionamiento se regulará mediante Orden del Consejero de Fomento. En tanto no transcurra este plazo, la condición general señalada en la letra c del apartado 1 del artículo 9 de este Decreto no será exigible a los demandantes de vivienda.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.
Expresamente quedan derogados el Decreto 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, así como el Decreto 33/2007, de 13 de marzo; el Decreto 308/2007, de 15 de octubre; el Decreto 338/2007, de 18 de diciembre y el Decreto 16/2009, de 30 de enero, por el que se modifica el Decreto 33/2006, de 21 de febrero, de modificación y adaptación del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones jurídicas creadas al amparo del mismo y de las previsiones contenidas en las disposiciones transitorias del presente Decreto.

Disposición final única. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 21 de mayo de 2009

El Presidente de la Junta de Extremadura,

Guillermo Fernández Vara

El Consejero de Fomento,

José Luis Quintana Álvarez

Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el período 2009-2012

Índice

Título I. Condiciones generales

Título II. Condiciones específicas de los programas

Capítulo I: Promoción de viviendas protegidas

Sección primera: características de las viviendas

Sección segunda: procedimiento de calificación de las viviendas protegidas

Sección tercera: los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección autonómica

Capítulo II: promoción de alojamientos protegidos

Capítulo III: ayudas a demandantes de viviendas

Sección primera: programa de ayudas a personas adquirientes de viviendas protegidas de nueva construcción, viviendas libres a precio limitado y viviendas usadas

Sección segunda: programa de ayudas a personas inquilinas.

Capítulo IV: programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, barrios degradados y municipios rurales (Aris) y áreas de renovación urbana (Arus)

Sección primera: ayudas a áreas de rehabilitación integral. Sección segunda: ayudas a áreas de renovación urbana

Capítulo V: programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

Capítulo VI: programa de ayudas Renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

Capítulo VII: fomento de la adquisición y urbanización de suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas

Capítulo VIII: ayudas a instrumentos de gestión e información del plan

Disposiciones adicionales
Disposiciones transitorias
Disposición derogatoria
Disposiciones finales

Anexos

La Comunidad Autónoma de Galicia, en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas en materia de vivienda y con el fin de abordar conjuntamente con el gobierno central la problemática de vivienda en Galicia, viene participando en el desarrollo y gestión de los planes estatales de vivienda, adaptándolos a las necesidades de esta comunidad y aportando nuevas soluciones y ayudas propias que los complementan.

El título III de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia establece genéricamente las acciones y medidas de fomento que las administraciones públicas de la comunidad autónoma promoverán para facilitar el acceso a la vivienda y para la rehabilitación del parque de viviendas existentes.

Después de la entrada en vigor del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (en adelante, Real decreto 2066/2008), por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, el día 1 de julio de 2009 se firmó el convenio entre la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan estatal 2009-2012, al amparo de lo previsto en el artículo 16 de dicho real decreto.

El presente decreto desarrolla el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y concreta la aplicación del Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 en Galicia con los siguientes criterios y líneas de actuación:

Refuerzo, con fondos propios de la comunidad autónoma, de las ayudas estatales a los siguientes colectivos a los que se les dedica una atención preferente para adquirir o promover una vivienda para uso propio: familias numerosas, con ayuda especial a las de 5 o más hijos, unidades familiares con reducido nivel de ingresos, familias monoparentales, personas dependientes o con discapacidad y las familias que las tengan a su cargo, víctimas de la violencia de género y del terrorismo, gente joven menor de 35 años y mayores de 65, por primera vez y de manera general a las personas que acceden por primera vez a la vivienda, a las personas afectadas por situaciones catastróficas y a las personas separadas o divorciadas.

Ayuda especial a las personas emigrantes de bajos ingresos retornadas en los dos años anteriores al momento de la solicitud de la ayuda, y especialmente a familias chabolistas que, además de beneficiarse de esta ayuda especial, podrán contar con un programa que sustituye a la anterior normativa autonómica de ayudas al chabolismo y que contempla ayudas para la adquisición o promoción de la propia vivienda, ayudas para el alquiler de vivienda para realojo, complementarias de las estatales, además de otras líneas de promoción de viviendas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y otros promotores públicos.

A fin de contribuir a solucionar la situación actual del sector de la construcción de viviendas, se crea la modalidad de viviendas libres de precio limitado destinada a las viviendas libres de nueva construcción que se podrán adquirir pasado un año desde la licencia de primera ocupación, con la misma financiación protegida que las viviendas usadas cuya adquisición se protege en el Real decreto 2066/2008 y en este decreto.

También se protege de una manera especial la promoción de alojamientos protegidos para arrendamiento destinados a colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, como personas investigadoras o estudiantes universitarios/as.

Las actuaciones de rehabilitación y renovación en áreas de rehabilitación integral en barrios degradados y centros urbanos y así como en centros históricos y por primera vez en núcleos rurales, y también en áreas de renovación urbana, se ven potenciadas con ayudas autonómicas que refuerzan las estatales de este plan.

Se contemplan, asimismo, ayudas a fin de atender a las oficinas de gestión e información del plan de los ayuntamientos que colaboren en la gestión de las actuaciones de este plan, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

Se crean las nuevas denominaciones de viviendas de protección autonómica de régimen especial, régimen general y régimen concertado para venta y alquiler para adaptarlas a las denominaciones de las viviendas protegidas del Real decreto 2066/2008 y se determinan sus precios máximos dentro de los márgenes establecidos en dicho real decreto.

Asimismo, se modifica el Decreto 48/2006, de 23 de febrero, por el que se regula el Programa de vivienda en alquiler, modificado por los decretos 223/2006, de 23 de noviembre, Decreto 63/2008, de 13 de marzo, y Decreto 115/2008, de 29 de mayo, para adaptarlo a las disposiciones del Real decreto 2066/2008.

Para terminar, se modifica el Decreto 253/2007, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, para regular las comisiones provinciales de Vivienda, como órganos integrados en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Finalmente, se regula la concesión de las ayudas establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, así como de las que se otorgan con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma, que en todo caso estarán sometidas a la normativa reguladora de las subvenciones públicas y, en concreto, a la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia, y las disposiciones que la desarrollan.

Por último, es necesario referirnos a la reciente entrada en vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, que vino a regular expresamente la protección pública

a la vivienda, tanto de promoción pública como privada, y las políticas de fomento del derecho a la vivienda sea en compraventa o alquiler, y tanto por lo que se refiere a las viviendas nuevas como al fomento de la renovación y de la rehabilitación, que encuentran en este decreto la materialización de los diferentes tipos de ayudas.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de acuerdo con el dictamen del Consello Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintinueve de octubre de dos mil nueve,

DISPONGO:

Título I. Condiciones generales

Artículo 1. Objeto

El objeto de este decreto es regular la gestión de las ayudas establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el establecimiento y gestión de las ayudas públicas adicionales y complementarias con cargo a sus presupuestos.

Se exceptúa la gestión y financiación del programa de ayuda a los inquilinos que se regulará por lo dispuesto en el Decreto 48/2006.

Artículo 2. Competencia

La gestión de los expedientes que se tramiten al amparo de este decreto y del Real decreto 2066/2008, corresponde a las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y es competencia del/de la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras o persona en quien delegue, resolver sobre los mismos. Cuando se trate de la concesión de subvenciones, a propuesta de las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, resolverá el/la director/a general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o persona en quien delegue.

Artículo 3. Entidades colaboradoras en actuaciones de rehabilitación y programa de erradicación del chabolismo

1. En las actuaciones en materia de rehabilitación, especialmente en las áreas de rehabilitación integral y en los programas de erradicación del chabolismo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá acordar la colaboración en la gestión de los expedientes con los ayuntamientos correspondientes que dispongan de oficinas municipales de rehabilitación, mediante la firma de convenios específicos de colaboración de acuerdo con la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia.

2. La colaboración podrá comprender las actividades siguientes:

2.1. Recepción de solicitudes, examen de la documentación presentada, subsanación de la misma y tramitación de los expedientes por el órgano competente del ayuntamiento, que incluirá la propuesta de calificación provisional o definitiva al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2.2. Remisión al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, por el órgano competente del ayuntamiento, de las listas de las propuestas de resolución de cada trimestre, en los quince primeros días de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. En las listas deberá expresarse:

a) El cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el Real decreto 2066/2008 y en el presente decreto para la calificación provisional o definitiva de las actuaciones.

b) Nombre de la persona beneficiaria, número de DNI o CIF, dirección de la vivienda objeto de la actuación, subvención propuesta, con desglose de lo que corresponde a la financiación del Ministerio de Vivienda y de la comunidad autónoma.

c) En el caso de que la persona beneficiaria sea una agrupación de personas físicas o jurídicas, sin personalidad jurídica propia, individualización del importe de las subvenciones a aplicar a cada una de ellas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y artículos 10 y 11 de la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia.

d) En su caso, plazo de ejecución de las obras subvencionadas.

2.3. Pago de las subvenciones a los particulares.

3. El/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras resolverá sobre la calificación de los expedientes propuestos por el ayuntamiento, pudiendo solicitar del mismo cuanta información sea precisa para la comprobación, en su caso, de la correcta tramitación del expediente.

4. Los ayuntamientos, como entidades colaboradoras deberán remitir al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las ordenanzas que regulan la gestión de los expedientes. En dichas ordenanzas se garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real decreto 2066/2008 y en el presente decreto.

5. Según lo determinado en el artículo 2º de este decreto, corresponde a las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la tramitación de las solicitudes que se acojan al Programa de ayudas Renove de viviendas y edificios, cuando estén situados en ayuntamientos con los que no se firmen convenios de colaboración.

Artículo 4. Cobertura presupuestaria y límites a la concesión de las ayudas

1. La financiación calificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo acogidas a lo dispuesto en el Real decreto 2066/2008 con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia consistirá en el otorgamiento de subvenciones complementarias a las distintas líneas de ayuda contempladas en dicho real decreto.

2. Las subvenciones del presente decreto con cargo a fondos finalistas del Estado gestionadas por la Comunidad Autónoma de Galicia y que figuren en sus presupuestos generales, así como las que se financian con fondos propios de la comunidad autónoma, estarán sometidas a la normativa reguladora de las subvenciones públicas y, en concreto, a la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia, y a las disposiciones que la desarrollen.

El presente decreto establece las bases reguladoras de estas subvenciones de acuerdo con el procedimiento del artículo 19.2º de la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia.

3. El importe de las ayudas se establecerá mediante órdenes de convocatoria anuales de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en las que se detallará:

a) La aplicación del estado de gastos de los presupuestos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, donde figuran los créditos con cargo a los que serán atendidas dichas ayudas.

b) El importe máximo de las ayudas que se podrán otorgar dentro de cada ejercicio presupuestario.
En su caso, se publicará el agotamiento de la partida presupuestaria asignada y la inadmisión de posteriores solicitudes, salvo que proceda lo previsto en el artículo 31.2º de la Ley 9/2007.

4. La suma de las ayudas financieras con cargo a los presupuestos generales del Estado, y las subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como las de otras administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

5. Se exceptúan de lo señalado en el punto 3 los programas de áreas de rehabilitación integral, de áreas de renovación urbana y de ayudas para la erradicación del chabolismo que, según lo previsto en los artículos 48.3º, 52.3º y 56.2º del Real decreto 2066/2008, se financiarán mediante acuerdos de colaboración en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del plan, con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se sitúe la actuación, acuerdos que determinarán la aplicación del estado de gastos de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia donde figuran los créditos para esta finalidad con cargo a los que serán atendidas dichas ayudas y el importe máximo de las ayudas que se podrán otorgar dentro de cada ejercicio presupuestario.

Artículo 5. Actuaciones protegidas

1. Serán actuaciones protegidas para la obtención de las ayudas cuando cumplan las condiciones establecidas en este decreto y en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, al uso propio o al arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

b) El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, y la de viviendas usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquiriente.

c) La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

d) La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

e) La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

f) La gestión del plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

2. El número de actuaciones no superará los cupos fijados en el convenio firmado entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma de 1 de julio de 2009, publicado en el BOE del 20 de julio y, en su caso, se adecuará a las modificaciones que se efectúen de mutuo acuerdo entre las partes.

3. En el caso de que los cupos pactados se agotaran, podrán ampliarse las ayudas con fondos autonómicos mediante orden del consejero de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

4. Además de las actuaciones contempladas en el Real decreto 2066/2008, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/1989, de 24 de abril, de erradicación del chabolismo, el acceso a la vivienda de las personas chabolistas se facilitará mediante las siguientes actuaciones:

a) Fomento de la promoción de la propia vivienda por las personas chabolistas.

b) Ayudas para adquisición de vivienda.

c) Promoción de viviendas por promotores públicos.

Artículo 6. Solicitudes

1. Las solicitudes de calificación y financiación calificada y demás procedimientos relacionados con las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo de este decreto se presentarán, a partir de la entrada en vigor de este decreto, en las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que correspondan por razón de la situación de las viviendas o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, conforme a los modelos establecidos en el anexo II, acompañadas de la documentación que en ellos se especifica.

Las solicitudes de las subvenciones con cargo a la comunidad autónoma y de las subvenciones con cargo al Estado que se abonan a través de la comunidad autónoma se presentarán a partir de la entrada en vigor de las correspondientes órdenes de convocatoria y según los modelos en ellas establecidos.

2. En los expedientes de ayudas a la rehabilitación en los que se acuerde la colaboración en la gestión según lo establecido en el artículo 3º de este decreto, las solicitudes se presentarán ante los ayuntamientos respectivos.

3. La presentación de la solicitud de concesión de subvención por la persona interesada comportará la autorización al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para solicitar las certificaciones de ingresos del IRPF y de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social que deban emitir la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consellería de Hacienda.

Artículo 7. Resoluciones y recursos

1. El plazo de resolución de las solicitudes será de dos meses.

2. Contra las resoluciones sobre los préstamos convenidos, subsidiación de intereses y ayudas estatales directas a la entrada, así como contra las resoluciones sobre aprobación de subvenciones podrá interponerse recurso de alzada ante el conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución.

Artículo 8. Beneficiarios. Condiciones generales para los demandantes de vivienda y financiación calificada

1. Las personas beneficiarias de las ayudas reguladas en el presente decreto deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos 1 y 3.1º f) del Real decreto 2066/2008. Deberán cumplir, asimismo, los requisitos y obligaciones establecidas en los artículos 10 y 11 de la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia.
En los supuestos de personas separadas o divorciadas a las que no se les adjudicó la vivienda familiar, así como a mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocidas y las familias que las tengan a su cargo, no será de aplicación el requisito establecido en el artículo 3.1º f) del Real decreto 2066/2008.

2. Son obligaciones de las personas beneficiarias de las ayudas comunicar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o a la entidad colaboradora la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas, así como la modificación de las circunstancias que fundamentaran la concesión de la subvención. Esta comunicación deberá efectuarse en el momento en que se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

3. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto la persona beneficiaria no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y no tenga pendiente de pago ninguna otra deuda con la Administración pública de la comunidad autónoma, o sea deudora por resolución de procedencia de reintegro.

Artículo 9. Incumplimientos

1. El incumplimiento por la persona beneficiaria de las condiciones establecidas para la concesión de las ayudas determinará la obligación de reintegro de las mismas.

2. Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas y, en todo caso, la obtención concurrente de ayudas otorgadas por otras administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión.

3. Las personas beneficiarias están obligadas a someterse a las actuaciones de comprobación que efectuará el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o la entidad colaboradora, en su caso, así como cualquier otra actuación, sea de comprobación y control financiero, que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto autonómicos como estatales o comunitarios, para lo que se aportará cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

Artículo 10. Ponderación de ingresos

1. A los ingresos familiares, que se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida en el artículo 49 de la Ley de vivienda de Galicia y determinados en la forma prevista en el artículo 4 del Real decreto 2066/2008, se aplicará, en función de los miembros de la unidad familiar, el siguiente coeficiente multiplicativo corrector:

Familias de un miembro: 1,00.
Familias de dos miembros: 0,90.
Familias de tres miembros: 0,80.
Familias de cuatro miembros: 0,75.
Familias de cinco o más miembros: 0,70.

2. Si algún miembro de la unidad familiar es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le correspondiera. Además, si la vivienda estuviera situada en un ayuntamiento de los declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior, se aplicará el tramo siguiente al que le correspondiera según lo antes mencionado.

Título II Condiciones específicas de los programas

Capítulo I. Promoción de viviendas protegidas

Sección primera. Características de las viviendas

Artículo 11. Viviendas protegidas

Las viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y arrendamiento, ya sean de promoción pública o de promoción privada podrán calificarse como:

a) Viviendas de protección autonómica de régimen especial, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, y que su precio no exceda de lo determinado en el artículo 14º de este decreto para esta modalidad.

b) Viviendas de protección autonómica de régimen general, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, y que su precio no exceda de lo determinado en el artículo 14º de este decreto para esta modalidad.

c) Viviendas de protección autonómica de régimen concertado, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, y que su precio no exceda de lo determinado en el artículo 14º de este decreto para esta modalidad.

Artículo 12. Superficie de las viviendas

Las viviendas protegidas tendrán las superficies máximas y mínimas determinadas en el artículo 35 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, entendidas como superficie útil tal como se definen en el artículo 5º c) de la misma ley. En los edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal, el porcentaje de viviendas con superficie superior a 90 metros cuadrados útiles no podrá exceder el 5% de cada promoción, en caso de que la calificación sea para el edificio completo.

Artículo 13. Zonas territoriales

A efectos de determinar los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de actuaciones protegidas conforme a lo previsto en el Real decreto 2066/2008, se establecen los siguientes ámbitos territoriales:

- Zona territorial primera, que comprende los ayuntamientos que se relacionan en el anexo I.

- Zona territorial segunda, que comprende el resto de los ayuntamientos de Galicia.

Artículo 14. Precios máximos de las viviendas protegidas y usadas

1. Tomando como referencia el módulo básico estatal previsto en el artículo 9 del Real decreto 2066/2008, el precio máximo de venta, adjudicación y referencia para las viviendas protegidas en alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas de nueva construcción calificadas como protegidas por la comunidad autónoma en sus diversas modalidades, así como de viviendas usadas, a efectos de su adquisición protegida, en cada una de las zonas territoriales establecidas en el artículo anterior, será el siguiente:

a) Zona 1ª:
- 1,50 por el módulo básico estatal vigente, para las viviendas de régimen especial.
- 1,60 por el módulo básico estatal vigente, para las viviendas de régimen general y para las viviendas usadas.
- 1,80 por el módulo básico estatal vigente, para las viviendas de régimen concertado.

b) Zona 2ª:
- 1,30 por el módulo básico estatal vigente para las viviendas de régimen especial.
- 1,45 por el módulo básico estatal vigente para las viviendas de régimen general y para las viviendas usadas.
- 1,65 por el módulo básico estatal vigente para las viviendas de régimen concertado.

2. En los municipios integrados en la zona territorial primera que, en virtud de lo previsto en el artículo 11.2º del Real decreto 2066/2008, se determinen como ámbito territorial de precio máximo superior, el precio máximo de venta, adjudicación o referencia para las viviendas protegidas en alquiler se incrementará en función del grupo al que pertenezcan.

No obstante lo anterior, dicho incremento no será de aplicación a las viviendas que se construyan en suelos creados con la intervención de entes o sociedades públicas o en suelos de titularidad pública enajenados para la promoción de viviendas protegidas.

3. Cuando se trate de promociones de viviendas para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que figura en la declaración de obra nueva, en el caso de promoción individual, tendrá los límites establecidos anteriormente e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe la persona promotora individual, la cooperativista o comunera que sean imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo, en su caso, los honorarios de gestión.

4. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de estos, que figurará asimismo en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Para estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje o anexo, con independencia de que su superficie real sea superior.

Esta limitación de precio afectará únicamente a un máximo de un trastero y una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 15. Precios de venta y renta de las viviendas en régimen de arrendamiento

1. En los contratos de arrendamiento con opción de compra, el precio máximo de venta, transcurridos los diez años de arrendamiento será de 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. En los municipios de precio superior podrá alcanzar 1,7 veces el mismo precio. De dicho precio, se deducirá, en concepto de pagos parciales, el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

2. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas calificadas con destino a arrendamiento será la fijada en el artículo 24 del Real decreto 2066/2008.

Artículo 16. Revisión del precio de la calificación provisional

Si la vivienda calificada no se vendiera o arrendara en un plazo de dos años desde la calificación definitiva, la persona promotora podrá solicitar la revisión del precio establecido en la calificación provisional que pasará a ser el de las viviendas que se califiquen provisionalmente en el momento de la solicitud.

Artículo 17. Precios máximos en segundas y posteriores transmisiones

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones de una vivienda de nueva construcción calificada protegida por la Comunidad Autónoma de Galicia, será el que corresponda a las viviendas del mismo tipo que se califiquen como protegidas provisionalmente en la misma zona territorial en el momento de la transmisión. El mismo precio máximo se aplicará, durante un plazo de quince años desde la formalización del préstamo protegido, a las viviendas libres usadas cuya compra sea financiada de acuerdo con lo establecido en el Real decreto 2066/2008, y en el presente decreto.

Artículo 18. Limitaciones a la facultad de disponer y derechos de tanteo y retracto

Las viviendas calificadas como protegidas que obtuviesen financiamiento al amparo de este decreto les será de aplicación el artículo 63 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, excepto en cuanto al plazo de 5 años determinado en su punto 2 y que en este caso será de 10 años de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Real decreto 2066/2008.

A los efectos de lo previsto en el artículo 5.1º a) del Real decreto 2066/2008, se consideran colectivos vulnerables los contemplados en las letras e), f), g) y l) del artículo 1.2º de dicho real decreto.

Asimismo, en cuanto a los derechos de tanteo y retracto, será de aplicación el artículo 65 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, a las viviendas calificadas como protegidas.

Artículo 19. Duración del régimen de protección y vinculación de uso

1. La duración del régimen de protección de las viviendas destinadas a la venta o arrendamiento será de 30 años desde la calificación definitiva.

2. En el caso de las viviendas con destino a arrendamiento, podrán dedicarse a la venta transcurridos 10 o 25 años desde su calificación definitiva según sea la duración del préstamo, con independencia de la amortización anticipada del mismo.

3. Las viviendas protegidas para arrendamiento a diez años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra. Para poder ejercitar dicha opción, la persona inquilina deberá llevar como mínimo cinco años en la vivienda y deberá acreditar, en el momento de la compra, que cumple las condiciones establecidas para cada tipo de vivienda.

Sección segunda. Procedimiento de calificación de las viviendas protegidas

Artículo 20. Calificación de viviendas protegidas

1. La calificación provisional de viviendas de protección autonómica se rige por lo determinado en los artículos 42 y 43 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

2. La calificación de viviendas protegidas de nueva construcción puede ser para todo el edificio, por escaleras o plantas enteras o pueden calificarse viviendas aisladamente.
Cuando se califique un edificio completo las viviendas de una planta deberán ser del mismo régimen y destino.

Artículo 21. Calificación provisional

1. Los promotores de viviendas de protección autonómica presentarán la solicitud de calificación provisional, acompañada de la siguiente documentación:

a) Acreditación de la personalidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.

b) Proyecto básico o proyecto básico y de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente.

c) Licencia municipal de obras o certificación municipal de calificación urbanística de los terrenos. Para la firma y visado de los contratos de compraventa será preceptiva la

presentación de la licencia municipal de obras y, en su caso, deberá presentarse junto con la solicitud del sorteo.

d) Certificado del registro de la propiedad, sobre la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo jurídico, económico o técnico para el desarrollo de la edificación.

e) Título acreditativo del dominio de los terrenos o, en su falta, documento que acredite la disponibilidad para construir.

f) En el caso de que se solicite la calificación después del inicio de la obra, acta de replanteo o de inicio de la obra suscrita por el director/a de aquella.

g) En el caso de que se produjeran ventas o cualquier contrato que implique una disponibilidad actual o futura sobre las viviendas para las cuales se solicite la calificación, deberá acompañarse documento acreditativo, de conformidad con la solicitud de las personas adquirentes o contratantes.

h) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios/as, relación de todos sus socios o socias incluidos los de reserva. Para obtener la calificación provisional por lo menos deberán tener el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas. Respecto de todos los socios o socias presentadas deberán indicar su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal y acreditación de que cumplen las condiciones que se exijan para acceder a las viviendas protegidas y a la financiación calificada.

2. Las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo comprobarán:

a) Las solicitudes y documentación complementaria aportada.

b) La superficie útil de las viviendas y anexos.

c) La adecuación de los edificios y viviendas a las disposiciones autonómicas que afecten a la accesibilidad y habitabilidad de los mismos que estén vigentes en el momento de la solicitud de la calificación provisional. Dado que el cumplimiento de la citada normativa está encomendado a los ayuntamientos, se les comunicará cualquier incumplimiento que se detecte.

d) El cumplimiento de los demás requisitos que el presente decreto exige.

3. El/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras o persona en quien delegue otorgará, si procede, la calificación provisional en el plazo de dos meses contados desde la fecha de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado resolución expresa se entenderá denegada. La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de ser recurrida en alzada ante el conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

4. En la calificación provisional constará, por lo menos, la identificación de la promoción y del promotor, relación de los socios comuneros o cooperativistas que reúnen los requisitos, el emplazamiento del edificio, el número, tipo, régimen, superficie útil de las viviendas de protección autonómica y de los anexos vinculados o no vinculados, así como los precios máximos de venta o renta y, en su caso, el número de anexos libres.

5. Durante el período de ejecución de las obras el promotor deberá colocar en un lugar visible uno o varios carteles, indicativos de estar acogida la construcción al régimen de protección autonómica.

Artículo 22º. Modificación de la calificación provisional

1. Si durante la ejecución de las obras se produjeran modificaciones del proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia municipal de obra, deberá aportarse la pertinente autorización municipal y, si en este caso o en la licencia de obras aportada con carácter previo a la firma y visado de los contratos de compraventa, se dieran modificaciones que afectaran a cualquiera de las determinaciones que aparecen recogidas en la calificación provisional y en sus anexos, deberá obtenerse la correspondiente aprobación del área provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

También podrán autorizarse modificaciones de la calificación provisional cuando se produzca una alteración de precios dentro del ámbito permitido por el artículo 10.5º del Real decreto 2066/2008.

En el caso de que se autorizaran una o varias modificaciones, deberá hacerse constar dicho hecho en la calificación provisional mediante diligencia.

2. En el caso de que se suscribiera algún contrato de promesa de venta o de compraventa, se requerirá el consentimiento expreso de todas las personas compradoras.

3. Para que pueda variarse la relación de socios/as o comuneros beneficiarios/as de las viviendas a que se refiere al apartado 1 h) del artículo anterior, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

La sustitución de cooperativistas o comuneros/as sólo podrá efectuarse por personas que reúnan, asimismo, los requisitos exigibles.

Artículo 23. Calificación definitiva

1. La calificación definitiva deberá solicitarla la persona promotora en un plazo máximo de treinta meses a contar desde la fecha de obtención de la calificación provisional. Antes del fin de este período la persona promotora podrá solicitar una ampliación máxima de seis meses.

La solicitud de la calificación definitiva deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Licencia municipal de primera ocupación obtenida expresamente o acreditación de haberla solicitado, con la fecha de registro de entrada en el ayuntamiento. En este supuesto deberá acreditarse la obtención de la licencia de primera ocupación expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente, o en su caso, aportar una declaración responsable de la persona promotora, de la ausencia de notificación de resolución expresa.

En todo caso, se procederá a la tramitación del expediente, quedando supeditada la calificación definitiva a la obtención de dicha licencia.

b) Documento que refleje el final de las obras en el que se recoja con exactitud la totalidad de las realizadas, visado por el colegio profesional correspondiente, con indicación, en su caso, de las modificaciones hechas que afecten a la licencia municipal de obras inicialmente

otorgada o de la autorización concedida si afectara a las determinaciones que aparecen en la calificación provisional.

c) Escritura de obra nueva y división horizontal inscrita en el registro de la propiedad y, en el supuesto de promoción individual para uso propio, de la escritura de obra nueva.

d) Acreditación de que la edificación dispone de todas las autorizaciones y permisos de las acometidas e instalaciones para su correcto funcionamiento.

e) En el supuesto de promoción de alojamientos protegidos, certificado de la dirección facultativa de que se cumple la normativa específica que le sea de aplicación.

f) Certificado de la dirección facultativa de haber elaborado y entregado al/a la agente promotor/a el libro del edificio.

g) Acreditación de que el edificio está asegurado a riesgo de incendios.

2. Comprobada la documentación y previa inspección técnica oportuna que acreditará que las obras se ajustan a la calificación provisional otorgada, el/la jefe/a territorial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o persona en quien delegue resolverá expresamente sobre la calificación definitiva, conforme a lo establecido en el artículo 43.2º de la Ley de vivienda de Galicia, y se notificará en el plazo de dos meses desde la fecha de la solicitud, trascurrido el cual, sin recibir resolución expresa, las personas interesadas podrán entender desestimada la solicitud.

No obstante, si en la solicitud de calificación definitiva hubiera deficiencias reparables que impidieran el otorgamiento, el IGVS podrá señalar plazo y condiciones para su reparación quedando interrumpido el plazo para resolver.

3. En la calificación definitiva deberá hacerse constar el expediente de construcción, la identificación de la persona promotora, relación de las personas socias, comuneras o cooperativistas que reúnen los requisitos, la localización de las viviendas, su número, superficie y anexos, datos registrales, la fecha de la calificación provisional y de finalización de las obras, el régimen de uso de las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, las limitaciones a que estén sujetas las viviendas, el precio máximo de venta o

renta y demás datos y circunstancias que, por aplicación de las normas de este decreto y el Real decreto 2066/2008, deban constar.

4. No podrá procederse a la subrogación en el préstamo calificado, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se obtuviera la correspondiente calificación definitiva.

5. Podrán recalificarse promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler en los términos previstos en el artículo 30.3º del Real decreto 2066/2008, siempre que no se hubiese suscrito ningún contrato de compraventa sobre las mismas.

Artículo 24. Denegación de la calificación definitiva

1. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la persona promotora, supondrá, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.3º de la Ley de vivienda de Galicia, la devolución, en su caso, de las ayudas económicas percibidas con los intereses legales desde la fecha de su percepción y determinará que las personas adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

a) Resolver los contratos y, en su caso, ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en el artículo 95 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

b) Solicitar al Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo de tres meses desde la denegación, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron obtener la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que al efecto se fije. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias.

2. La resolución sobre la denegación de la calificación definitiva será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

Artículo 25. Suspensión de la calificación definitiva

Podrá suspenderse la tramitación y resolución de las solicitudes de calificación definitiva cuando, previa denuncia o de oficio por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, se

aprecie la concurrencia de circunstancias que puedan determinar el incumplimiento por la edificación de la normativa vigente que le sea de aplicación.

Sección tercera. Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección autonómica

Artículo 26. Visado del contrato

1. Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las viviendas de protección autonómica, deberán presentarse por la persona promotora, vendedora o arrendadora en el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para su visado, en el plazo máximo de un mes a partir de la suscripción del contrato. Junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite que la persona adquirente o arrendataria cumple, en la fecha de su firma, las condiciones exigidas por la normativa aplicable para la adquisición o arrendamiento de la vivienda.

2. Cuando en los contratos de compraventa o adjudicación se estipule la entrega de cantidades a cuenta del precio de las viviendas, será necesario acreditar la garantía que se constituirá en previsión de la devolución de los importes recibidos, conforme establece el artículo 95 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia. De no hacerse así dará lugar a la denegación del visado, con independencia de las responsabilidades a que hubiera lugar.

3. Si se cumplen los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo máximo de tres meses, procederá a la devolución del original del correspondiente contrato visado, así como dos copias del mismo, una de las cuales deberá entregarse a la persona adquirente o inquilina, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese procedido en el modo indicado, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

4. Si el contrato no reuniera la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se aportara la totalidad de la documentación que acredite, en la fecha de la suscripción del contrato, el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda o para percibir cantidades anticipadas a cuenta del precio de la misma, se concederá un plazo de diez días para su subsanación. La denegación del visado dará lugar, en su caso, al comienzo del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 27. Contenido de los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección autonómica

1. Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva, en los supuestos de promoción individual para uso propio, deberán incluir las siguientes cláusulas:

a) Con carácter general:

1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones del régimen de protección previsto en este decreto y en el Real decreto 2066/2008 y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, se dedicará a residencia habitual y permanente de la persona adquirente, adjudicataria o arrendataria y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. Que la persona adquirente, adjudicataria o arrendataria se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de dos meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa o los supuestos previstos en la disposición adicional cuarta de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

3. Que la persona vendedora o arrendadora se obliga a entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

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

1. Que la persona vendedora se obliga a elevar la escritura pública el contrato de compraventa o adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior.

2. Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario correrán, en todo caso, a cargo de la persona promotora de la vivienda.

3. Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

4. Que la persona adquirente o adjudicataria no podrá transmitir inter vivos la vivienda ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de 10 años desde la fecha de formalización de la adquisición, salvo autorización emitida por el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con base en justa causa. Si se autorizara la transmisión se requerirá la cancelación del préstamo y, si se obtuvieron ayudas financieras estatales o autonómicas, el reintegro de las mismas incrementadas en los intereses legales.

c) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1. Que el subarrendamiento total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

2. Que la vivienda se entrega con el alta en los servicios básicos de agua, gas y/o electricidad.

2. La obligación de incluir tales cláusulas será exigida directamente a las personas vendedoras y arrendadoras de las viviendas.

Capítulo II. Promoción de alojamientos protegidos

Artículo 28. Régimen de los alojamientos protegidos

Serán alojamientos protegidos aquellos que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 35 y 36 del Real decreto 2066/2008, y su régimen de protección será el que se regula en dichos artículos.

Artículo 29. Superficie de los alojamientos protegidos

1. La superficie útil de los alojamientos protegidos estará comprendida entre 40 y 45 metros cuadrados. En el caso de que exista, será protegida también la superficie útil correspondiente a servicios comunes o asistenciales, la cual no podrá exceder del 30% de la superficie útil de los alojamientos, independientemente de que la superficie real sea

superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de las personas residentes en el mismo.

2. Asimismo, podrá protegerse una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, según normativa municipal. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los establecidos para los garajes de las viviendas de protección autonómica de nueva construcción de régimen general o especial, según corresponda.

Artículo 30. Régimen de ocupación de los alojamientos protegidos

1. La ocupación de los alojamientos protegidos podrá efectuarse mediante la firma de contratos de arrendamiento o bien de cesión temporal de uso o autorizaciones de permanencia.

2. Los contratos de alquiler, cesión o las autorizaciones de permanencia en los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos tendrán una duración bianual, prorrogable siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al mismo, circunstancias que deberán acreditarse antes de que finalice el período inicial ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para que emita la autorización oportuna.

3. La persona propietaria deberá presentar en el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los contratos para su visado, aportando la documentación necesaria para que la Administración pueda comprobar que las personas ocupantes cumplen los requisitos establecidos.

4. Para tener acceso a los alojamientos para albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria o investigadoras y científicas, la universidad establecerá las condiciones de tutela y baremación, de acuerdo con los principios de concurrencia, transparencia e igualdad.

5. Los ingresos máximos para poder acceder a alojamientos protegidos serán los correspondientes a las viviendas en régimen de arrendamiento de régimen general, sin que sea de aplicación el coeficiente corrector por situarse en los municipios de precio máximo superior.

6. Cuando los alojamientos protegidos sean promovidos por la universidad, o entidades o empresas que colaboren con ella, ya sean de titularidad pública o privada, y se destinen a personas estudiantes universitarias, los límites de ingresos para gente joven con edades comprendidas entre los 18 y los 35 años serán de 2,5 veces el IPREM si pueden acreditar ingresos propios y, de no ser así, dichos límites no superarán 4,5 veces el IPREM de la unidad familiar a la que pertenezcan, entendida según lo establecido en el artículo 49 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

Artículo 31. Renta de los alojamientos protegidos

1. En los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, la renta máxima inicial anual será la establecida en el artículo 36.5º del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. La prestación de servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas podrá suponer un incremento de la renta de las viviendas hasta el máximo correspondiente a las viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de régimen concertado. Este incremento solo será aplicable a las personas inquilinas que voluntariamente quieran utilizar dichos servicios.

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el índice general nacional del sistema de índices de precios al consumo.

3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el importe del coste real de los servicios de que disfrute la persona inquilina y se satisfagan por la arrendadora, así como los derivados de las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 32. Ayudas complementarias

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, complementará las ayudas establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con una subvención de 200 euros por metro cuadrado de superficie útil protegida del alojamiento y servicios comunes.

Artículo 33. Concesión de las ayudas

1. La concesión de ayudas estatales a las personas promotoras se efectuará al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, una vez obtenida la calificación definitiva. La persona promotora podrá solicitar la concesión del anticipo previsto en el artículo 29 del Real decreto 2066/2008, presentando el aval indicado en dicho artículo y de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia y el artículo 63.2º de su reglamento.

2. La concesión de las ayudas autonómicas se producirá al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, una vez obtenida la calificación definitiva y firmados los correspondientes contratos de arrendamiento u ocupación, que deberán ser visados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Las ayudas se fraccionarán en función del número de alojamientos alquilados.

Capítulo III. Ayudas a demandantes de viviendas

Sección primera. Programa de ayudas a personas adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, viviendas libres a precio limitado y viviendas usadas

Artículo 34. Condiciones generales para el acceso a las viviendas

1. Para acceder a la compra o arrendamiento de una vivienda protegida deberán cumplirse los requisitos establecidos en los artículos 46 y siguientes de la Ley de vivienda de Galicia, así como los que le sean de aplicación de los establecidos en las letras a), b), c), d) y e) del artículo 3.1º del Real decreto 2066/2008.

En el caso de inmigrantes, para cumplir con la indicación que hace la Ley de vivienda de Galicia a residir en la comunidad autónoma, deberá tenerse reconocida la residencia permanente para el caso de adquisición de vivienda y la residencia permanente o temporal para el supuesto de alquiler.

2. Para el acceso a la compra de una vivienda protegida deberá acreditarse que los ingresos familiares no sean inferiores a 0,7 veces el indicador público de renta de efectos múltiples

(IPREM). Para el cómputo de estos ingresos no serán de aplicación los coeficientes multiplicativos correctores establecidos en este decreto. La acreditación de los ingresos mínimos se referirá al último período impositivo con plazo de presentación vencido.

3. Las personas arrendatarias u ocupantes de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables podrán disponer de otra vivienda en propiedad en los casos recogidos en las letras e) f) y g) del artículo 1.2º del Real decreto 2066/2008, siempre que acrediten la imposibilidad de ocupación de la misma por las mismas razones que los integran en dichos colectivos.

4. Las entidades sin ánimo de lucro podrán adquirir las viviendas que se regulan en el presente decreto siempre que las destinen a arrendamiento o cesión en favor de personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

Artículo 35. Cumplimiento de las condiciones

1. Las personas demandantes de vivienda obligadas a inscribirse en el registro de demandantes deberán cumplir las condiciones generales y de ingresos establecidas en los artículos anteriores en el momento de su inscripción en este registro, sin perjuicio de que puedan comprobarse nuevamente en el momento de la firma del contrato de compraventa o arrendamiento y, en su caso, de la presentación de la solicitud de financiación.

2. Cuando se trate de personas promotoras para uso propio agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios/as, el/la solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos al solicitar la subsidiación del préstamo y demás ayudas.

Artículo 36. Ayudas complementarias

Con cargo a sus presupuestos y al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellos establecidos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá conceder a las personas adquirientes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio de viviendas de protección autonómica de régimen especial, de régimen general, de viviendas libres de precio limitado y de viviendas usadas, acogidas al sistema de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad, que obtuviesen préstamo convenido y cumplan los requisitos establecidos en este decreto y en el Real decreto 2066/2008, el derecho a la percepción de las siguientes ayudas:

a) A las personas beneficiarias con derecho a protección preferente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2º del Real decreto 2066/2008, excepto la señalada en la letra l), 2.000 euros. Las familias numerosas de cinco o más hijos tendrán una ayuda adicional de 2.000 euros. Si se acredita la pertenencia a más de un colectivo, la subvención será de 2.000 euros por cada uno de ellos.

b) A personas solicitantes con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples y se encuentren en la circunstancia señalada en la letra l) del artículo 1.2º del Real decreto 2066/2008, y a las personas emigrantes retornadas en los dos años anteriores al momento de la solicitud en especial situación de necesidad, el 25 por 100 del precio total de la vivienda que figura en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación o, en el caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo que constarán en la escritura de obra nueva. La cuantía de esta subvención tendrá un límite absoluto de 17.000 euros. Las circunstancias se acreditarán mediante informe social del ayuntamiento y por certificación del organismo competente en materia de emigración. Estos colectivos no podrán acogerse a las ayudas recogidas en el apartado a) de este artículo.

Artículo 37. Viviendas libres de precio limitado

Se entenderán por viviendas libres de precio limitado aquellas viviendas libres de nueva construcción adquiridas en primera transmisión cuando transcurra el plazo de un año, como mínimo, entre la expedición del certificado final de obra y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa, siempre y cuando disponga de licencia de primera ocupación.

La adquisición de estas viviendas tendrá el mismo régimen, precio máximo y superficie máxima financiada, así como la misma financiación protegida que las viviendas usadas cuya adquisición se protege en el Real decreto 2066/2008 y en este decreto.

Artículo 38. Concesión de las ayudas

1. La concesión de subvenciones, al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, a personas promotoras individuales para uso propio, adquirentes o adjudicatarios se efectuará:

a) Cuando se trate de personas promotoras individuales para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva de la vivienda y acreditada la obtención del préstamo convenido.

b) En el caso de personas adquirentes o adjudicatarias, cuando se aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión de la vivienda y la obtención del préstamo convenido.

2. En todo caso, la concesión de las subvenciones estará condicionada a la existencia de crédito en la partida correspondiente al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los limites presupuestarios en ellas establecidos, por lo que, si en el momento en que se aporte la documentación exigible, no existiera crédito suficiente, podrá solicitarse de nuevo en la siguiente convocatoria.

Artículo 39. Devolución de ayudas

Procederá la devolución de las ayudas contempladas en los artículos anteriores en los mismos casos establecidos para la devolución de la Ayuda Estatal Directa a la entrada en el artículo 44 en el Real decreto 2066/2008.

Sección segunda. Programa de ayudas a las personas inquilinas

Artículo 40

La financiación de la Comunidad Autónoma en el programa de ayudas a las personas inquilinas está establecida en el Decreto 48/2006, de 18 de julio, a través del cual se gestionarán también las ayudas recogidas en el Real decreto 2066/2008.

Capítulo IV. Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, barrios degradados y municipios rurales (Aris) y de áreas de renovación urbana (Arus)

Artículo 41. Presupuesto

1. El presupuesto máximo protegido en actuaciones de rehabilitación acogidas al programa de Aris es el determinado en el artículo 48 del Real decreto 2066/2008 a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

2. El presupuesto máximo protegido en actuaciones de rehabilitación acogidas al programa de Arus es el determinado en el artículo 52 del Real decreto 2066/2008.

3. La cuantía mínima de presupuesto protegido por vivienda rehabilitada o que participe en los costes de rehabilitación de un edificio será de 1.000 euros.

4. Se establecen como precios máximos los de las distintas partidas del catálogo de precios de rehabilitación determinados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y que figura en la página web del citado organismo. Para las partidas en él no previstas se tendrán en cuenta los precios de la base de datos de la construcción de Galicia publicadas, y para las partidas no definidas se determinarán los rendimientos por asimilación a otras partidas.

Artículo 42. Plazo de ejecución de las obras

1. Las obras para las cuales se solicita financiación no podrán estar realizadas antes de la presentación de la solicitud.

2. El plazo de ejecución de las obras no podrá exceder de 18 meses y deberá adecuarse a las anualidades previstas en los respectivos acuerdos suscritos en el marco de las comisiones bilaterales.

3. La petición motivada de la persona promotora de la actuación, antes de la finalización del plazo de ejecución y por causa justificada, podrá concederse una ampliación del plazo que no excederá de la mitad del inicialmente concedido.

4. Terminado el plazo de ejecución de las obras de rehabilitación, la persona promotora de las actuaciones dispondrá de un mes desde el certificado de fin de obra, para comunicar su finalización. La falta de esta comunicación dará lugar a la denegación de la calificación definitiva por incumplimiento de las condiciones de la calificación provisional.

5. Será causa de denegación no ejecutar las obras dentro del plazo concedido. No obstante, podrá otorgarse la calificación definitiva en aquellos casos en que, conseguida la seguridad estructural y habitabilidad de la vivienda y cumplidos los demás requisitos, se compruebe que las obras ejecutadas, de entre las aprobadas, lleguen como mínimo al 75 por 100 del presupuesto protegido que figure en la calificación provisional.

Artículo 43. Declaración de áreas de rehabilitación integral y de áreas de renovación urbana

1. Las personas promotoras que deseen acogerse a las ayudas de estos programas deberán presentar la documentación a que se refiere el artículo 48.4º para las ARI o el 52.4º para las ARU, del Real decreto 2066/2008, ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para que este proceda a tramitar la declaración correspondiente.

2. La declaración de un ARI o ARU no determina la aprobación de financiación para las actuaciones. La financiación concreta para cada anualidad del plan, así como los objetivos aprobados, será propuesta por la comunidad autónoma al Ministerio de Vivienda para su inclusión en los acuerdos de la comisión bilateral correspondiente.

3. Para acogerse a las subvenciones para la financiación del coste de los equipos de información y gestión, los ayuntamientos con áreas de rehabilitación o renovación declaradas deberán presentar ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, antes de la celebración de dicha comisión, los presupuestos estimados sobre los cuales se solicita subvención.

Artículo 44. Financiación de las actuaciones protegidas

1. La financiación de las actuaciones protegidas consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y en subvenciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 52 del Real decreto 2066/2008.

2. La concesión de subvenciones a las personas promotores de rehabilitación se otorgará una vez obtenida la calificación definitiva de las actuaciones. En todo caso, estará limitada a las que figuren en los respectivos acuerdos de financiación suscritos en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento.

Sección primera. Ayudas en áreas de rehabilitación integral

Artículo 45. Personas beneficiarias del Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (Aris)

1. Podrán acogerse a los beneficios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y a las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Galicia, las personas

promotoras de la actuación y las propietarias de las viviendas o edificios, personas inquilinas autorizadas por la persona propietaria o comunidades de propietarios/as incluidos en el perímetro del ARI declarada por la comunidad autónoma.

2. Los ingresos familiares ponderados de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios -viviendas- en las áreas de rehabilitación integral.

3. También podrán ser beneficiarios los ayuntamientos en las subvenciones concedidas para la financiación del coste de los equipos de información y gestión, para la urbanización y reurbanización, así como para las correspondientes a las viviendas que sean propiedad de los mismos.

Artículo 46. Ayudas complementarias en barrios degradados y centros urbanos

Con carácter complementario a las ayudas estatales previstas en el Real decreto 2066/2008, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, subvencionará las actuaciones en áreas de rehabilitación integral en barrios degradados y centros urbanos en la cuantía máxima siguiente:

a) Hasta el 40 por 100 del presupuesto protegido de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 5.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, resultantes como consecuencia de las actuaciones de rehabilitación.

b) Hasta el 20 por 100 del presupuesto de las operaciones de urbanización y reurbanización siempre que la cuantía resultante no exceda del 20 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del apartado anterior.

Artículo 47. Ayudas complementarias en centros históricos y municipios rurales

Con carácter complementario a las ayudas estatales previstas en el Real decreto 2066/2008, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, subvencionará las actuaciones en áreas de rehabilitación integral en centros históricos y municipios rurales en la cuantía máxima siguiente:

a) Hasta el 25 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 5.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, resultantes como consecuencia de las actuaciones de rehabilitación.

b) Hasta el 30 por 100 del presupuesto de las obras, de las operaciones de urbanización y reurbanización siempre que la cuantía resultante no exceda del 30 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del apartado anterior.

Artículo 48. Compatibilidad de ayudas

1. Las ayudas para las actuaciones de rehabilitación reguladas en este decreto son compatibles con las de los programas autonómicos de rehabilitación de inmuebles situados en conjuntos históricos gallegos.

2. En ningún caso el importe total de las subvenciones concurrentes, para las mismas actuaciones de rehabilitación, con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma y con cargo al Ministerio de Vivienda al amparo del Plan de vivienda 2009-2012, podrá ser de tal cuantía que supere los límites de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

3. Las ayudas para las actuaciones de rehabilitación en áreas de rehabilitación integral son incompatibles con las ayudas de los programas autonómicos de rehabilitación y reconstrucción de viviendas unifamiliares en medio rural.

Sección segunda. Ayudas en áreas de renovación urbana

Artículo 49. Personas beneficiarias del Programa de áreas de renovación urbana

Podrán acogerse a los beneficios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y a las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Galicia, las personas promotoras de las áreas de renovación urbana que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 51 del Real decreto 2066/2008.

Artículo 50. Precio de las viviendas protegidas en las áreas de renovación urbana

El precio máximo de las viviendas protegidas de nueva construcción en las áreas de renovación urbana serán los siguientes:

a) Viviendas de régimen especial: en zona 1ª, 1,40 y en zona 2ª, 1,30 veces el módulo estatal básico.

b) Viviendas de régimen general: en zona 1ª, 1,50 y en zona 2ª, 1,40 veces el módulo estatal básico.

c) Viviendas de régimen concertado: en zona 1ª, 1,70 y en zona 2ª, 1,60 veces el módulo estatal básico.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se sitúa en un ámbito territorial de precio máximo superior según el régimen de protección al que pertenezcan.

Artículo 51. Ayudas complementarias en áreas de renovación urbana

Con carácter complementario a las ayudas estatales previstas en el Real decreto 2066/2008, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, subvencionará las actuaciones en áreas de renovación urbana de la forma siguiente:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes por un importe máximo del 20% del presupuesto protegido del ARU con una cuantía media máxima por vivienda renovada de 15.000 euros.

b) Una subvención para obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 35% del presupuesto de dichas obras, con un límite del 35% de la subvención del ARU establecida en el párrafo anterior.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 1.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

La promoción de viviendas nuevas protegidas que ampliarán el número de las preexistentes en el ARU podrá acogerse a las ayudas previstas en este decreto para las personas adquirentes, adjudicatarias y promotoras para uso propio de viviendas de protección autonómica, siempre que cumplan las mismas condiciones y requisitos.

Artículo 52. Incompatibilidad

Las ayudas para las actuaciones en áreas de renovación urbana reguladas en este decreto son incompatibles con las de los programas autonómicos de subvenciones a las actuaciones de rehabilitación, renovación de calidad e infravivienda.

Capítulo VI. Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

Artículo 53. Inclusión de actuaciones en el programa de erradicación del chabolismo

1. Las actuaciones y la financiación del programa de erradicación del chabolismo que lleven operaciones de realojo de las personas ocupantes de los asentamientos en viviendas en régimen de arrendamiento, se instrumentarán mediante los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se sitúe el asentamiento según lo dispuesto en el artículo 56.2º del Real decreto 2066/2008.

2. En los casos donde no se lleven a cabo operaciones de realojo, las actuaciones se instrumentarán mediante convenios entre el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y los ayuntamientos solicitantes en cuyo término municipal se sitúen los asentamientos.

3. En el caso de proyectos que non sean iniciativa propia de los ayuntamientos, las personas jurídicas públicas o privadas, sin ánimo de lucro, beneficiarias de las ayudas establecidas en este programa, deberán presentar sus propuestas en el ayuntamiento en que se sitúe el asentamiento. Si el ayuntamiento asume las citadas propuestas realizará la correspondiente solicitud, en la que también concretará sus compromisos y costes de los equipos de gestión y acompañamiento social junto con la documentación a que se refiere el artículo 56.3º del Real decreto 2066/2008, ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que gestionará, en su caso, la inclusión de objetivos en los acuerdos de la comisión bilateral de seguimiento, según la programación aprobada anualmente.

4. En el caso de operaciones de realojo, la financiación concreta para cada anualidad del plan, así como los objetivos asignados, serán propuestos por la comunidad autónoma al

Ministerio de Vivienda. Para acogerse a las subvenciones para la financiación del coste de los equipos de gestión y acompañamiento social, los ayuntamientos deberán presentar ante el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, antes de la celebración de dicha comisión, los presupuestos estimados sobre los cuales se solicita subvención.

Artículo 54. Personas beneficiarias destinatarias del Programa de ayudas para erradicación del chabolismo

1. Podrán acogerse a los beneficios de este programa, contemplado en los artículos 54, 55 y 56 del Real decreto 2066/2008, las personas jurídicas públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

2. Las personas destinatarias de los programas subvencionados para la erradicación del chabolismo serán las unidades familiares que, viviendo habitualmente en chabolas, entendidas éstas en los términos que establece la Ley 5/1989, de 24 de abril, estén incluidas en la memoria programa a que se refiere el artículo 56.3º del Real decreto 2066/2008, y no obtuvieran ayudas anteriormente con el mismo objeto.

4. Los ingresos máximos ponderados para acceder al programa de chabolismo no podrán exceder el importe de 1,5 veces el IPREM.

Artículo 55. Ayudas para la promoción de la propia vivienda

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo subvencionará hasta el 50% del presupuesto de autopromoción de la vivienda por la persona chabolista, pudiendo incluir la contratación directa de las obras de urbanización y saneamiento y/o subvenciones de los gastos de proyectos y honorarios.

Esta subvención será compatible con la financiación estatal correspondiente a la promoción de vivienda calificada de protección autonómica para uso propio de régimen especial del Real decreto 2066/2008, consistente en préstamo convenido y su subsidiación y ayudas AEDE, exceptuando las ayudas complementarias establecidas en el artículo 36º de este decreto.

2. Las edificaciones que se proyecten tendrán las superficies de las viviendas protegidas reguladas en el artículo 35.1º de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia. La superficie útil

máxima a efectos de financiación será la dispuesta el artículo 8.3º del Real decreto 2066/2008. Podrán financiarse los anexos, dentro de dichos límites de superficie, independientemente de que su superficie real sea mayor.

3. El presupuesto de las edificaciones no podrá superar el que se establece en este decreto para las viviendas de protección autonómica de régimen especial.

Artículo 56. Ayudas para la adquisición de vivienda

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo subvencionará hasta el 30% del precio máximo de adquisición de una vivienda nueva o usada calificada de protección autonómica de régimen especial, cuando la compra se efectúe por personas chabolistas incluidas en este programa. Esta subvención será compatible con la financiación estatal correspondiente a la adquisición de vivienda protegida o usada, consistente en préstamo convenido y su subsidiación y ayudas AEDE, exceptuando las ayudas complementarias establecidas en el artículo 36º de este decreto.

2. Igualmente, subvencionará la adquisición por las entidades locales de viviendas nuevas o usadas, con la finalidad de destinarlas al realojamiento de las personas moradoras de chabolas. La subvención podrá alcanzar hasta el 80% del coste de adquisición para municipios de población inferior a 50.000 habitantes y hasta el 65% en los restantes. Las viviendas así adquiridas deberán cederse en arrendamiento por las entidades locales, aunque, transcurrido por lo menos el plazo de dos años y acreditada la integración social de las personas moradoras, podrán ser transmitidas en propiedad a éstas, debiendo deducirse del precio de venta el importe de la subvención.

3. En ambos casos el precio de compra de las viviendas nuevas o usadas no podrá superar el que se establece en este decreto para las viviendas de protección autonómica de régimen especial.

Artículo 57. Promoción de viviendas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.3º de la Ley 5/1989, de 24 de abril, de erradicación del chabolismo, la promoción sea llevada a cabo por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en terrenos puestos a disposición gratuitamente por el ayuntamiento para ese efecto, las viviendas construidas se transmitirán en propiedad al respectivo

ayuntamiento en un precio que no excederá del 75% del coste de ejecución. El pago podrá fraccionarse en 5 plazos anuales sin intereses y el régimen para sus destinatarios será el de arrendamiento.
El precio del metro cuadrado útil de la vivienda y anexos a efectos de financiación será el de las viviendas de protección autonómica de régimen especial reguladas en este decreto.

Artículo 58. Promoción por otros promotores públicos de viviendas

1. Cuando la construcción de viviendas sea efectuada por promotores públicos, entendiendo tal concepto en la forma que dispone la Ley de vivienda de Galicia, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá subvencionar a dicho promotor hasta el 80% del coste de construcción de las viviendas en municipios de población inferior a 50.000 habitantes y hasta el 65% en los restantes, excluido siempre el precio del suelo.
El precio del metro cuadrado útil de la vivienda y anexos a efectos de financiación será el de las viviendas de protección autonómica de régimen especial reguladas en este decreto.

2. Independientemente de lo señalado en el párrafo anterior, si las viviendas para realojar a las personas chabolistas se promueven como protegidas de régimen especial, el promotor público podrá obtener las ayudas correspondientes de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

Artículo 59. Ayudas para realojos y alquileres

Con carácter complementario a las ayudas establecidas en el artículo 56.4º a) del Real decreto 2066/2008, se establece una subvención complementaria que podrá alcanzar el 30% de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un límite máximo de 960 euros anuales por vivienda alquilada en municipios de menos de 50.000 habitantes y de 1.800 euros en los restantes, por un período máximo de 4 años.

Capítulo VI. Programa de ayudas renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

Artículo 60. Requisitos de las actuaciones

1. Las actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este programa son las contempladas en el artículo 58 del Real decreto 2066/2008.

2. En los supuestos de actuaciones para garantizar la seguridad estructural, recogidos en el artículo 58.3º a) de dicho real decreto, en los que sea necesario para su ejecución el vaciado total del edificio o la demolición de las fachadas para su posterior reposición, dichas actuaciones podrán ser autorizadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. A efectos de lo determinado en el artículo 62 del Real decreto 2066/2008, se entenderán comprendidas entre las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas, las obras que afecten a cubiertas, fachadas, carpintería exterior, calefacción, fosa séptica, depósito de agua que no sea visible desde el exterior, refuerzo y sustitución parcial de elementos estructurales.

4. Las actuaciones de rehabilitación de viviendas unifamiliares deberán respetar y mantener las características tipológicas valiosas de la edificación primitiva, conservando todos los elementos que merezcan protección por su valor artístico, histórico, arquitectónico o de tipología tradicional.

Artículo 61. Presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación

El presupuesto máximo protegido en actuaciones de rehabilitación acogidas al Programa Renove es el que se determina en el artículo 59.2º del Real decreto 2066/2008 con las limitaciones de 90 metros cuadrados útiles por vivienda o local y del 70% del módulo básico estatal por metro cuadrado útil vigente en el momento de la calificación provisional.

Artículo 62. Personas beneficiarias del Programa de ayudas Renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 57 del Real decreto 2066/2008 y destinar las viviendas rehabilitadas, a residencia habitual y permanente de la persona propietaria o de la persona inquilina, y estar ocupadas por las mismas durante un plazo mínimo de 5 años, a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

2. En el programa Renove, los ingresos familiares ponderados de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de los límites que figuran en los artículos 57 y 60 del Real decreto 2066/2008.

Artículo 63. Financiación y calificación de las actuaciones protegidas

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación de este programa es la contemplada en los artículos 59, 60, 61 y 62 del Real decreto 2066/2008.

2. La concesión de la calificación provisional estará limitada por lo dispuesto en el artículo 5.2º y 5.3º de este decreto.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos, en dicho real decreto o en este decreto, será motivo de denegación de la calificación provisional.

3. Serán, asimismo, de aplicación los plazos máximos y demás disposiciones recogidas en el artículo 42º del presente decreto.

4. En el caso de la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, la subvención del 10% del artículo 60.3º del Real decreto 2066/2008, se distribuirá para cada vivienda o local por la comunidad de propietarios/as según la cuota de participación en los gastos de rehabilitación.

5. En todo caso, la concesión de la subvención, al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, estará condicionada a la existencia de crédito presupuestario en la partida correspondiente, por lo que, si en el momento en el que se aporte la documentación exigible no existiera crédito suficiente, podrá solicitarse de nuevo en la siguiente convocatoria.

Capítulo VII. Fomento de la adquisición y urbanización de suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas

Artículo 64. Urbanización protegida de suelo

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, incluyendo la adquisición onerosa para su inmediata edificación, con destino predominantemente a las promociones de viviendas protegidas, tal como se determina en el Real decreto 2066/2008.

Artículo 65. Ayudas financieras

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo reconocerá el derecho a obtener las ayudas financiadas por el Ministerio de Vivienda y gestionará las subvenciones previstas para la persona promotora, al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, si se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 64 y siguientes del Real decreto 2066/2008 y en las cuantías en él determinadas.

Capítulo VIII. Ayudas a instrumentos de gestión e información del plan

Artículo 66. Ayudas a instrumentos de gestión e información del plan

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá subvencionar las oficinas de gestión e información del plan de los ayuntamientos que tengan convenios de colaboración para la gestión de actuaciones de acuerdo con lo establecido en este decreto mediante la concesión de una ayuda de hasta el 50% de sus gastos de mantenimiento, sin que en ningún caso, la cuantía pueda exceder de 80.000 euros en los municipios de más de 25.000 habitantes y 60.000 euros en los municipios de menos de 25.000 habitantes.

Esta subvención se instrumentará a través de los correspondientes convenios con los ayuntamientos.

Disposiciones adicionales

Primera. Silencio administrativo

Según lo dispuesto en la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia, el sentido del silencio administrativo en el procedimiento de ayudas será desestimatorio.

Segunda. Autorización de modificaciones

Se habilita al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para que mediante resolución acuerde:

- Modificar o ampliar la relación de colectivos considerados de urgencia social.

- Modificar la inclusión de los ayuntamientos en una determinada zona territorial cuando la evolución de las circunstancias socioeconómicas en sus términos municipales así lo aconseje.

- Modificar los modelos de solicitud y la documentación que los acompaña, cuando los cambios en la normativa así lo exijan o la mejora en la gestión así lo aconseje.

Tercera. Precios de venta y renta en segundas y posteriores transmisiones

1. Para determinar los precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada, así como de las viviendas declaradas protegidas, de protección autonómica y de protección autonómica de precio reducido al amparo de planes anteriores de vivienda, será de aplicación el artículo 14º de este decreto.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior:

a) Las viviendas de protección oficial y de protección autonómica de régimen especial y las viviendas de protección autonómica de precio reducido, equivaldrán a las viviendas de protección autonómica de régimen especial reguladas en este decreto.

b) Las viviendas de protección oficial de régimen general, así como las declaradas protegidas, de protección autonómica del Decreto 199/2002 y las de protección autonómica de precio general, al amparo de planes anteriores de vivienda, equivaldrán a las viviendas de protección autonómica de régimen general reguladas en este decreto.

c) Las viviendas de protección autonómica de precio concertado equivaldrán a las de protección autonómica de régimen concertado reguladas en este decreto.

3. La renta inicial por metro cuadrado de superficie útil será el porcentaje, que a continuación se determina, del precio máximo que corresponda en segundas y posteriores transmisiones, de conformidad con el dispuesto en los apartados 1 y 2.

Dicho porcentaje, en el supuesto de viviendas de promoción para venta que ya no tienen limitación a la facultad de disponer será el 3,5 por 100, y el de las viviendas destinadas a arrendamiento a 10 años será el 5,5 por 100 y a 25 años el 3,5 por 100.

Cuarta. Precios de las viviendas en suelo público

Las equivalencias establecidas en los apartados 1 y 2 de la disposición adicional tercera, serán de aplicación a las viviendas de protección pública que, programadas en suelo creado por promotores públicos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, a dicha fecha no obtuvieron la declaración provisional.

Quinta. Subrogación en el caso de fallecimiento

1. En el caso de que falleciera la persona adquirente, adjudicataria o promotora de la actuación subvencionable, después de que presentara la solicitud de calificación o de ayudas y antes su resolución, podrán subrogarse en el procedimiento las personas herederas o la pareja o cónyuge supérstite, que vayan a utilizar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

2. La solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses contados desde el día del fallecimiento acompañada de la siguiente documentación:

a) La solicitud mediante el modelo normalizado que figura en el anexo II de este decreto.

b) El certificado de defunción de la persona solicitante de la subvención.

c) Acreditación de su condición de persona heredera o pareja o cónyuge supérstite.

d) Autorización de todos los miembros de la comunidad hereditaria para subrogarse en la solicitud de ayudas y el compromiso de dedicar la vivienda la residencia habitual y permanente.

e) Acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa reguladora de las ayudas.

Sexta. Acreditación y ponderación de ingresos en otras ayudas financiadas con cargo a los presupuestos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo

A partir de la entrada en vigor del presente decreto, la acreditación de ingresos de las personas beneficiarias de todas las subvenciones otorgadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y la ponderación de los mismos se efectuará de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

Disposiciones transitorias

Primera. Aplicación de la disposición transitoria primera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

Hasta el 31 de diciembre de 2009 o por el plazo que se prorrogue por acuerdo del Consejo de Ministros se aplicará íntegramente el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Segunda. Adquisición de viviendas usadas

En aquellos supuestos de adquisición protegida de otras viviendas usadas en los que a la fecha de publicación de la orden del Ministerio de Vivienda, por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación y a la que se refiere el punto 1 de la disposición transitoria primera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, no se hubiera agotado el plazo de cuatro meses establecido en el artículo 29.2º c) del Real decreto 801/2005, de 1 de julio, cuando las personas adquirentes se acojan a la financiación calificada que, para la adquisición protegida de viviendas usadas, se establece en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en la presente disposición, se excluirá del cómputo del plazo de cuatro meses, fijado por este, el tiempo transcurrido entre dicha fecha y la de entrada en vigor del presente decreto.

Tercera. Viviendas programadas en suelo creado por promotores públicos

A los efectos de lo previsto en la disposición transitoria tercera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los precios máximos de venta de las viviendas de protección autonómica declaradas protegidas, así como de las viviendas de protección oficial de régimen general o especial programadas en suelo creado por promotores públicos, con

calificación o declaración provisional anteriores a la entrada en vigor de este decreto, serán los establecidos en la disposición adicional cuarta.

Cuarta. Ayudas creadas al amparo de planes anteriores

Las ayudas derivadas de situaciones creadas al amparo de planes anteriores, seguirán su tramitación, rigiéndose de acuerdo con su normativa de origen.

Quinta. Áreas de rehabilitación de planes anteriores

Las áreas de rehabilitación declaradas al amparo de planes anteriores tendrán la consideración de áreas de rehabilitación integral a los efectos del Real decreto 2066/2008 y de este decreto.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor de este decreto quedan derogados los siguientes decretos:

- Decreto 18/2006, modificado por los decretos 145/2006, de 27 de julio, 115/2008, de 29 de mayo, 179/2007, de 6 de septiembre y 34/2009, de 5 de febrero, por el que se establecen las ayudas públicas a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se establece la gestión de las previstas en el Real decreto 801/2005, de 1 de julio.

- Decreto 266/1989, de 23 de noviembre, modificado por el Decreto 111/1991, de 4 de abril, por el que se desarrolla la Ley de medidas para la erradicación del chabolismo.
-

Todo ello sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y a lo dispuesto en las disposiciones transitorias del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y de este decreto.

Disposiciones finales

Primera. Modificación del Decreto 253/2007, de régimen jurídico de suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

1. Se modifica el artículo 15 del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico

del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 15º.-Comisiones provinciales de vivienda.

Corresponde a las comisiones provinciales de Vivienda, como órganos integrados en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la adjudicación de las viviendas promovidas por dicho organismo de acuerdo con las normas y conforme al procedimiento regulado en esta disposición.

Las comisiones provinciales de vivienda, como órganos colegiados, estarán sujetas en su funcionamiento al dispuesto en la Ley 30/1992, y estarán compuestas por los siguientes miembros:

Presidente/a: el/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

Vicepresidente/a: el/a jefe/a de área provincial del IGVS.

Vocales: dos personas funcionarias del área provincial correspondiente designadas por el/la presidente/a de la Comisión Provincial, una de las cuales ejercerá las funciones de secretario/a del órgano colegiado; y uno/a representante del ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentren las viviendas sobre las que se vaya a debatir en cada una de las sesiones del órgano.

En su composición se procurará, en la medida de lo posible, una participación equilibrada de hombres y mujeres».

2. Se eliminan, asimismo, todas las referencias, existentes en dicho decreto o en normas posteriores de igual o inferior rango, a las juntas calificadoras de vivienda, sustituyéndose por la denominación de comisiones provinciales de vivienda.

Segunda. Modificación del Decreto 48/2006, de 23 de febrero, por el que se regula el Programa de Vivienda en Alquiler, modificado por Decreto 223/2006, de 23 de noviembre, Decreto 63/2008, de 13 de marzo, y Decreto 115/2008, de 29 de mayo

Se modifican el artículo 6, el párrafo 1 del artículo 18 y el artículo 21 del Decreto 48/2006, de 23 de febrero, que quedan redactados del siguiente modo:

«Artículo 6º:

1. Las personas propietarias a las que les sean admitidas y alquiladas las viviendas en el marco del Programa de vivienda en alquiler, tendrán derecho a:

a) Una renta periódica, que se calculará según los precios medios del mercado, una vez deducidos los gastos de gestión, sin que se pueda superar la renta de alquiler tasada por la correspondiente sociedad gestora.

Dicha renta de alquiler tasada debe encontrarse dentro de los parámetros establecidos en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en el decreto autonómico por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el mismo, pudiendo oscilar entre el 2% y el 8% del precio máximo establecido en dichas normas. A efectos del cálculo del límite máximo de los precios de alquiler la superficie máxima computable para las viviendas será la de 90 m2 de superficie útil.

Esta renta periódica se pagará mensualmente a la persona propietaria desde el momento de la firma del primer contrato de arrendamiento, y mientras la vivienda esté integrada en el programa de vivienda en alquiler independientemente de que la vivienda esté ocupada o no. En este último caso el pago será asumido por una entidad aseguradora contratada al efecto.

b) Un seguro multirriesgo de hogar.

c) Un seguro de asistencia jurídica para posibles reclamaciones.

2. La persona propietaria de la vivienda podrá enajenarla pero la persona adquirente de ésta deberá respetar los contratos firmados.

3. La inclusión de las viviendas en el programa no excluirá a sus titulares de poder ser personas beneficiarias de ayudas públicas que pudieran percibir para el desarrollo de la misma actuación, convocadas por otras administraciones, siempre que el montante total no supere el 100% del precio del arrendamiento, reduciéndose la subvención si esto ocurriera, hasta el límite máximo correspondiente, y, en todo caso, con la excepción de las previstas para la rehabilitación de viviendas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre».

«Artículo 18º:

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas destinadas a facilitar el pago de la renta de alquiler las personas, unidades familiares o de convivencia que formalicen un contrato de

arrendamiento de vivienda en el marco de este programa, y cuyos ingresos anuales ponderados estén comprendidos entre 0,7 y 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), calculados según los criterios establecidos en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y el decreto por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en dicho real decreto, incluyendo los criterios que se establecen para su ponderación.

Igualmente para el cálculo de los ingresos familiares se tendrá en cuenta, cuando sean acreditados adecuadamente por la unidad familiar o convivencial, las personas exentas de tributación, prestaciones de incapacidad permanente o gran invalidez, prestaciones familiares por hijo a cargo, pensiones de orfandad o cualquier otra exenta de tributación.

No se aplicará dicha ponderación de ingresos cuando su aplicación suponga la exclusión de la persona solicitante por no alcanzar los ingresos mínimos; tampoco en estos casos se aplica la reducción por rendimientos de trabajo que se aplica en la declaración de la renta.

A estos efectos se consideran ingresos anuales los de todas las personas ocupantes de la vivienda».

«Artículo 21º:

Podrán ser beneficiarios/as de la subvención a las viviendas vacías las personas propietarias que tengan solicitada la incorporación de su vivienda libre al Programa de vivienda en alquiler, siempre que esta cumpla los requisitos establecidos en el artículo 4º de este decreto, y estuviera desocupada en el período de los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud de incorporación en el referido programa. En ningún caso el precio de alquiler podrá superar el límite de la renta máxima anual establecido en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en el decreto autonómico por el que se regula la financiación complementaria y la gestión de la recogida en ese mismo real decreto para las viviendas protegidas de régimen general».

Tercera. Ámbito de aplicación y ámbito temporal

Este decreto será de aplicación en la Comunidad Autónoma de Galicia desde su entrada en vigor y durante la duración del Plan de vivienda y rehabilitación 2009-2012, incluido el período transitorio que la normativa estatal del siguiente plan de vivienda pueda establecer.

Cuarta. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, veintidós de octubre de dos mil nueve

Alberto Nuñez Feijóo
Presidente

Agustín Hernández Fernández de Rojas
Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras

ANEXO I

a) Municipios incluidos en la zona territorial 1:

A Coruña, Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugardos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada, Santiago de Compostela y Teo.

Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Vilalba y Viveiro.

Allariz, A Rúa, Ourense, O Barco de Valdeorras, O Carballiño, Celanova, Ribadavia, Verín y Xinzo de Limia.

A Estrada, A Illa de Arousa, Baiona, Bueu, Cambados, Cangas, Gondomar, Lalín, Marín, Moaña, Mos, Nigrán, O Grove, O Porriño, Poio, Ponteareas, Pontecesures, Pontevedra, Redondela, Sanxenxo, Tui, Vilagarcía de Arousa, Vilanova y Vigo.

b) Municipios incluidos en la zona territorial 2:

Resto de municipios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS
INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

ANEXO II
Modelos de solicitude

PROCEDEMENTO	CÓDIGO DO PROCEDEMENTO	DOCUMENTO
CUALIFICACIÓN DE URBANIZACIÓN PROTEXIDA DE SOLO	***VI413A***	***SOLICITUDE***

SOLICITANTE

PROMOTOR/A			CIF
ENDEREZO			PROVINCIA
LOCALIDADE	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREIO ELECTRÓNICO
EXPEDIENTE DE CUALIFICACIÓN	SITUACIÓN DA OBRA		

Na súa representación:

NOME	APELIDOS		NIF
ENDEREZO			PROVINCIA
LOCALIDADE	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO DE CONTACTO	CORREIO ELECTRÓNICO

EXPOÑO:

Que formulo a presente solicitude en calidade de:

- ☐ PERSOA FÍSICA
- PERSOA XURÍDICA
  - ☐ PROMOTOR PRIVADO
  - ☐ COOPERATIVA
  - ☐ COMUNIDADE AUTÓNOMA POR SI OU A TRAVÉS DOS SEUS ORGANISMOS OU EMPRESAS
  - ☐ CONCELLO POR SÍ OU A TRAVÉS DOS SEUS ORGANISMOS OU EMPRESAS
  - ☐ OUTROS (especificar)

Respecto á seguinte Área de Urbanización

+ Clasificación do solo

+ Planificación que lexitima a actuación

Estado do planeamento

Usos permitidos

+ Proxecto de urbanización ☐ SI ☐ NON Data de aprobación

+ Identificación rexistral da/s parcela/s (Identificar rexistro, tomo, libro, folio, predio, inscrición e sección

+ Sistema de xestión para a urbanización do solo

+ Superficie total do solo obxecto da actuación m^2

+ Superficie edificable máxima segundo planeamento m^2

+ Superficie edificable resultante programada m^2

SOLICITO:

A cualificación da urbanización de solo como actuación protexida

☐ o recoñecemento do dereito a obter o préstamo acollido ao convenio do Plan de Vivenda 2009-2012.

Autorizo a consellería de conformidade co artigo 2 do Decreto 255/2008, do 23 de outubro, e a orde da Consellería da Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza, do 7 de xullo de 2009 que o desenvolve, para a consulta dos meus datos de identidade no Sistema de Verificación de Datos de Identidade do Ministerio da Presidencia

☐ SI ☐ NON

En cumprimento do disposto no artigo 5 da Lei orgánica 15/1999 de protección de datos de carácter persoal, infórmoo/a de que os datos persoais recollidos nesta solicitude, se incorporarán a un ficheiro, para o seu tratamento, con finalidade da xestión deste procedemento. Vostede pode exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición previstos na lei, mediante un escrito dirixido a esta consellería como responsable do ficheiro (o endereço figura ao pé desta solicitude).

LEXISLACIÓN APLICABLE

Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, polo que se regula o Plan estatal de vivenda e rehabilitación 2009-2012.
Decreto 402/2009, do 22 de outubro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 2066/2008, do 12 de decembro, para o período 2009-2012.

SINATURA

, de de

(Para cubrir pola Administración)

RECIBIDO

REVISADO E CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

DATA DE ENTRADA ___/___/___

DATA DE EFECTOS ___/___/___

DATA DE SAÍDA ___/___/___

Xefe/a territorial da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
Área Provincial do IGVS en

Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012

El Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 establece las líneas básicas de actuación en materia de vivienda en nuestra Comunidad para los próximos cuatro años y se aprueba en un escenario económico y financiero especialmente complicado caracterizado por la retracción de la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario.

El Gobierno de La Rioja pretende con la aprobación de este Plan aportar un instrumento útil para facilitar el acceso a la vivienda a precios asequibles, flexible para estimular la promoción de vivienda protegida y, con ella la actividad económica del sector, y eficaz a la hora de complementar y desarrollar el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, adaptándolo a las necesidades particulares de La Rioja de forma que puedan cumplirse las previsiones del mismo en nuestra Comunidad Autónoma.

El presente Decreto contempla medidas concretas para conseguir los objetivos fundamentales que orientan la política de vivienda del Gobierno de La Rioja, a saber, incentivar la promoción de viviendas protegidas en todas sus tipologías y regímenes, fomentar y mejorar la figura autonómica del arrendamiento con opción de compra a cinco años, facilitar el acceso al crédito para la compra de vivienda libre y protegida, incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios, promover la salida al mercado de las viviendas protegidas calificadas para venta terminadas que permanecen desocupadas, mantener el esfuerzo como criterio para cuantificar el importe de las ayudas favoreciendo especialmente y de manera reforzada a los colectivos más necesitados de protección, ofrecer garantías a los propietarios de viviendas vacías para destinarlas al arrendamiento a precios inferiores a los del mercado y posibilitar un alquiler social a los colectivos más desfavorecidos, especialmente, a los jóvenes.

Por lo que respecta a la promoción de vivienda protegida en nuestra Comunidad es preciso adoptar medidas para incentivarla y poder así atender la demanda de vivienda de quienes tienen especiales dificultades para acceder al mercado libre debido, principalmente, a sus elevados precios. El subsector de la vivienda protegida ofrece viviendas de calidad a precios más asequibles que los del mercado libre de forma que exige a los adquirentes unos niveles de esfuerzo económico razonables. La vivienda protegida es por ello un instrumento útil y necesario para conseguir los objetivos sociales propios de la política de vivienda.

Para conseguir esta finalidad, además de las ayudas financieras a promotores y compradores o arrendatarios, y en atención a la situación económica y financiera del momento actual, se contemplan en este Decreto medidas específicas para flexibilizar el régimen tradicional de la vivienda protegida de forma que el promotor disponga de más margen para ajustar la oferta de viviendas a las condiciones actuales del mercado y de la demanda.

Así, el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 permite expresamente las calificaciones mixtas de viviendas protegidas, para un mismo uso, en sus distintos regímenes, especial, general o concertado, en supuestos excepcionales, debidamente motivados y previa autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, así como las calificaciones mixtas del mismo régimen con distintos usos.

Así mismo, se permite el arrendamiento a 25 ó 10 años de las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, general y concertado con destino a venta en el plazo de un año desde su calificación definitiva. Esta medida contribuye a fomentar la promoción de viviendas protegidas en nuestra Comunidad, al ofrecer una salida en el mercado a las viviendas sueltas que pudieran quedar sin vender una vez finalizada la promoción. De esta forma se pretende evitar la existencia de viviendas protegidas vacías y aliviar el correspondiente coste financiero para los promotores que se produce en estos casos. Para las viviendas protegidas calificadas con destino a venta de régimen general también se permite el arrendamiento a cinco años con opción de compra en el plazo de 1 año desde su calificación definitiva a fin de fomentar de forma especial la promoción de esta tipología de viviendas que es la más demandada en nuestra Comunidad.

Además, desaparece la repercusión máxima de suelo y urbanización en el precio máximo legal de referencia para las promociones de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra y para las promociones en arrendamiento a

25 ó 10 años, de forma que no existan límites por razón de precio para destinar suelos a la promoción de vivienda protegida en alquiler, en cualquiera de sus posibles modalidades.

En este Plan de Vivienda desaparece la vivienda protegida de precio pactado. Esta tipología se creó en el Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 como vivienda protegida de precio superior a la vivienda protegida tradicional (régimen especial, régimen general y régimen concertado) e inferior a la libre, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda de las clases medias, con ingresos superiores a los exigidos para acceder a la vivienda protegida existente hasta entonces pero insuficientes para acceder a la vivienda en el mercado libre con un nivel de esfuerzo razonable. En la actualidad esta tipología de vivienda ha perdido su utilidad práctica por el ajuste a la baja del precio de vivienda libre de forma que la demanda de vivienda intermedia puede satisfacerse con la vivienda protegida de régimen concertado que permite, a un precio inferior al de la vivienda libre, mantener el debido equilibrio entre el precio de la vivienda libre y la protegida.

Por otro lado, y en lo que respecta a las medidas destinadas a facilitar la obtención de crédito para la compra de vivienda, libre o protegida, el presente Plan de Vivienda mantiene la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja para que los jóvenes puedan financiar la compra de su primera vivienda libre en mejores condiciones que las del mercado financiero y, además, y como novedad, permite que los adquirentes de viviendas protegidas de régimen concertado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra, puedan también ser beneficiarios de esta hipoteca.

La figura autonómica propia en este Plan es la vivienda protegida de régimen general para arrendamiento a cinco años con opción de compra. Se trata de una tipología de vivienda especialmente útil en el actual momento del mercado inmobiliario porque permite mantener la promoción de viviendas protegidas y diferir su compra a corto plazo hasta reunir las condiciones de solvencia necesarias. Esta figura que ya existía en el plan de vivienda anterior se refuerza y mejora en este Decreto al duplicar las ayudas a los promotores y fijar para los arrendatarios una renta máxima de 3,3 euros por metro cuadrado de superficie útil al mes (70 m2: 231 €, 90 m2: 297 €) en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Esta medida garantiza un alquiler social en nuestra Comunidad y permite el acceso a estas viviendas a los colectivos con ingresos más bajos, especialmente jóvenes, a quienes se ofrece, además, la oportunidad de comprar la vivienda tras cinco años de alquiler deduciendo del precio de compra de la vivienda el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler.

En materia de arrendamiento se mantiene el programa de la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja a cargo del Instituto de la Vivienda de La Rioja para facilitar la puesta en arrendamiento de viviendas vacías a precios inferiores a los de mercado ofreciendo a cambio a los propietarios ayudas y garantías para el cobro de la renta y para asegurar su vivienda frente a posibles daños.

El Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 contiene también medidas para incentivar las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios. La rehabilitación permite recuperar el parque inmobiliario existente y por lo tanto incrementar la oferta de vivienda sin coste de suelo. Además, permite mejorar la calidad de nuestras viviendas en términos de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, así como ofrecer ocupación a la mano de obra excedentaria de la promoción de vivienda nueva. Para ello, este Plan incrementa las ayudas a la rehabilitación aislada de viviendas y edificios en un 10 por ciento, refuerza la rehabilitación rural concediendo a quienes rehabiliten viviendas y edificios en los municipios con población inferior a 5.000 habitantes las mismas ayudas especiales previstas para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS). Por otro lado, se simplifica la definición y la regulación de las Áreas de Rehabilitación Integral, reforzando y equiparando las ayudas en todas sus modalidades, ya sean Conjuntos Históricos, Centros Urbanos, Barrios Degradados o Municipios Rurales.

Como medida específica para facilitar la salida al mercado de viviendas protegidas calificadas para venta terminadas y actualmente desocupadas, el presente Decreto permite ofrecer en arrendamiento a 25 ó 10 años y en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas en el Plan de Vivienda 2005-2008. Esta medida se contempla de manera transitoria hasta el 31 de diciembre de 2009 si bien se prevé su eventual ampliación si las circunstancias económicas y financieras así lo aconsejan. Esta medida permite una salida al mercado para las viviendas protegidas del Plan de Vivienda 2005-2008 calificadas en régimen de venta en cualquiera de sus modalidades y que no hayan sido vendidas con el objetivo de evitar la existencia de viviendas protegidas vacías que son demandadas en otras modalidades de acceso.

El Plan de Vivienda 2009-2012 mantiene el criterio del esfuerzo económico familiar para cuantificar las ayudas a la compra de vivienda protegida y las ayudas a los arrendatarios.

De esta forma, se ayuda más a quien más lo necesita consiguiendo una distribución de los fondos públicos más equitativa y solidaria.

Además, amplía los colectivos de especial protección con derecho a obtener ayudas reforzadas incluyendo expresamente a las familias con dependientes a cargo; colectivo éste que se suma a los que ya contemplaba en el plan anterior, a saber, jóvenes, familias numerosas, personas con discapacidad, mayores de 65 años y perceptores con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Rentas a Efectos Múltiples.

Destacamos también la aprobación mediante este Decreto de dos medidas especiales en materia de alquiler para afrontar la crisis económica y del sector inmobiliario y por ello se aprueban en sendas Disposiciones adicionales con una vigencia inicial hasta el día 31 de diciembre de 2010, si bien se contempla expresamente la posibilidad de prorrogar este plazo por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones sociales y económicas así lo aconsejan.

La primera medida es la aprobación de la Ayuda Social de Alquiler para responder a la petición de ayuda de quienes han perdido su vivienda habitual por imposibilidad de pago derivada de una alteración sustancial de la situación económica o laboral de la unidad familiar, sobrevenida y ajena a su voluntad y además, no cumplen los requisitos para obtener la Renta Básica de Emancipación ni las ayudas a inquilinos previstas en el artículo 28 de este Decreto. La ayuda asciende al 50 por ciento del precio del alquiler con un máximo de 250 euros/mes y se concede por dos años.

La segunda medida tiene como beneficiarios a los promotores riojanos y pretende fomentar el alquiler a precios asequibles, inferiores a los del mercado y dar salida a las viviendas libres existentes terminadas que se encuentran desocupadas en nuestra Comunidad por falta de comprador. El importe de la ayuda será de 900 euros por vivienda y año y se concederá por un periodo de tres años. Para obtener esta ayuda la renta mensual máxima de la vivienda no puede superar los 5 euros/ m2 de superficie útil.

Por último, debe destacarse el esfuerzo realizado para presentar un texto más sencillo y reducido, que pueda llegar mejor a sus destinatarios, esto es, a los ciudadanos en general y a los agentes sociales del sector de la vivienda en particular.

El texto del Decreto consta de 5 capítulos, 41 artículos, 11 disposiciones adicionales, 7 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 5 disposiciones finales, y sigue la

misma estructura que el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, al que complementa y desarrolla.

El Capítulo I establece las condiciones generales, determinando el objeto y ámbito de aplicación, los ciudadanos beneficiarios de las ayudas, las actuaciones protegidas, el cómputo de ingresos familiares, las condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación, el destino y ocupación de las viviendas, las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer, los derechos de tanteo y retracto, la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y la limitación del precio de las viviendas usadas, la superficie máxima y mínima de las viviendas y su ocupación máxima, los tipos de viviendas protegidas, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas, la declaración de los ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS) e incrementos de precios máximos legales, las ayudas y los efectos del incumplimiento de las condiciones exigidas para ser beneficiario de las mismas.

El Capítulo II regula la promoción de viviendas protegidas y se divide en dos secciones. La sección 1ª, sobre la promoción de viviendas protegidas para venta, y la sección 2ª, sobre la promoción de viviendas protegidas para alquiler, en la que figura el arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.

El Capítulo III contiene las ayudas a los demandantes de vivienda y se divide en dos secciones, la sección 1ª sobre las ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y otras existentes y la sección 2ª sobre las ayudas a los arrendatarios.

El Capítulo IV se dedica a las Áreas de rehabilitación y a las Áreas de Renovación Urbana.

Por último, el Capítulo V regula las "ayudas renove" para la rehabilitación y eficiencia energética.
Por todo ello, el Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas y previa deliberación de sus miembros, en su reunión celebrada el día 8 de mayo de 2009, acuerda aprobar el siguiente,

Decreto

Capítulo I. Condiciones generales del Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente Decreto tiene por objeto regular el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, así como disponer la normativa necesaria para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. El Plan extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de este Decreto y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Artículo 2. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en el artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en este Decreto, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

2. Se considerarán beneficiarios con derecho a protección preferente, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación, los indicados en el artículo 1.2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en el presente Decreto para cada tipo de actuación protegida.

Artículo 3. Actuaciones protegidas

Además de las actuaciones relacionadas en el artículo 2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se considerarán como protegidas en la Comunidad Autónoma de La Rioja las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción de compra a cinco años.

2. El fomento de medidas para facilitar el acceso en propiedad a viviendas libres y protegidas como la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja o instrumentos similares con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional octava del presente Decreto.

3. La potenciación y desarrollo de programas de fomento de alquiler, como la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja, con arreglo a lo dispuesto en la disposición adicional octava del presente Decreto.

Artículo 4. Determinación de los ingresos familiares

1. El cómputo de los ingresos familiares se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Serán de aplicación para la determinación de los ingresos familiares ponderados los siguientes coeficientes multiplicativos correctores en función del número de miembros de la unidad familiar:

Miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	1
2	0,94
3	0,88
Igual o mayor que 4	0,70

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que hubiera correspondido.

El coeficiente corrector aplicable a las familias numerosas será 0,70.

3. Los ingresos familiares no se ponderarán para calcular los ingresos familiares mínimos.

Artículo 5. Condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja

1. Los demandantes de viviendas y financiación, acogidas a este Decreto deberán reunir las condiciones generales establecidas en el artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de

diciembre, con independencia de otras que pudieran exigirse, o de excepciones a las mismas contempladas en los programas concretos regulados en dicho Real Decreto.

2. Además de las condiciones del apartado anterior, los demandantes de viviendas y financiación acogidos a este Decreto deberán cumplir los siguientes requisitos sin perjuicio de otros que pudieran exigirse o de excepciones a los mismas, contemplados en este Decreto para actuaciones concretas.

a) los ingresos familiares anuales no podrán ser inferiores a 1 vez el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM) para acceder a la vivienda en propiedad y en arrendamiento, salvo acreditada emancipación laboral declarada por la Dirección General competente en materia de vivienda. Se considerará emancipación laboral si en los dos últimos años se ha desarrollado una actividad laboral que demuestre la plena integración del solicitante en el mercado laboral. La acreditación se realizará mediante el informe de vida laboral expedido por la Seguridad Social.

b) acreditar que la actividad laboral constituye la actividad principal del solicitante.

c) solvencia económica suficiente para obtener al préstamo hipotecario, para el acceso a la vivienda protegida o usada en propiedad.

Artículo 6. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer. Derechos de tanteo y retracto

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del arrendatario, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos y en las condiciones establecidos en la legislación aplicable.

2. Las disposiciones relativas a las prohibiciones a la facultad de disponer y las normas relativas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se regularán conforme a la normativa autonómica sobre el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sobre el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

3. En los supuestos de disposición de la vivienda protegida antes de finalizar el plazo de diez años desde la formalización de la escritura pública de compraventa, o desde la

calificación definitiva si se trate de autopromoción, se requerirá la previa cancelación del préstamo convenido y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de las Administraciones concedentes e incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción. Una vez producido el reintegro y la cancelación del préstamo convenido no será necesario el transcurso del plazo legal de diez años para poder percibir nuevamente ayudas financieras y préstamo convenido por el mismo concepto, si éstas procedieran, en los siguientes supuestos:

a) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular por motivos laborales, de violencia terrorista o de género.

b) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido la realice una familia numerosa motivada por un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda con mayor superficie útil de la anterior vivienda.

c) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se justifique por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la familia del solicitante.

d) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se justifique por la inadecuación objetiva y sobrevenida de la vivienda para la unidad familiar con arreglo a lo dispuesto en el artículo 12.3 del Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

e) cuando la nueva solicitud de ayudas financieras y de préstamo convenido se justifique por la disposición de la vivienda protegida a resultas de la separación o el divorcio de sus titulares.

Artículo 7. Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y limitación del precio de las viviendas usadas

1. La duración del régimen de protección de las viviendas protegidas con destino a venta, alquiler o alquiler con opción de compra, será de 30 años contados desde la calificación definitiva, en los términos establecidos en el artículo 3 a) del Decreto 3/2006, de 13 de

enero, por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

2. La posibilidad de descalificación de las viviendas protegidas de nueva construcción y el precio de venta de las segundas transmisiones de viviendas protegidas se regirán por lo establecido en la normativa autonómica sobre el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados durante el período que establezca la normativa autonómica citada en el apartado anterior.

Artículo 8. Superficie máxima y mínima de las viviendas protegidas y ocupación máxima de las mismas

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas en régimen de venta o de arrendamiento con opción de compra, deberán tener una superficie igual o superior a 45 metros cuadrados útiles. Las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas en régimen de arrendamiento sin opción a compra, deberán tener una superficie igual o superior a 40 metros cuadrados útiles.

En supuestos excepcionales y debidamente fundados la Dirección General con competencias en materia de vivienda podrá autorizar superficies inferiores a las mínimas indicadas en el apartado anterior.

2. La ocupación máxima de las viviendas es la objetivamente adecuada para la unidad de convivencia con arreglo a lo dispuesto en la normativa autonómica sobre el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3. La superficie útil máxima de las viviendas a efectos de financiación será la establecida en el artículo 8.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas acogidas a dicha norma, así como para las viviendas calificadas al amparo del presente Decreto como viviendas protegidas destinadas a arrendamiento con opción de compra autonómico a cinco años.

4. La superficie útil se medirá conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja y en la Orden de desarrollo el presente Decreto.

5. La superficie útil máxima de las viviendas a efectos de calificación se fija en 120 m2 en todo caso.

Artículo 9. Tipos de Viviendas protegidas

Las tipologías de viviendas de protección oficial en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja son las establecidas en los artículos 22 y 32 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Las viviendas protegidas de régimen general podrán destinarse a arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra en las condiciones reguladas en el presente Decreto.

Artículo 10. Precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas

1. El precio máximo de venta o de referencia (a efectos de viviendas en alquiler) por metro cuadrado de superficie útil será único para todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y deberá ser inferior al resultado del producto del Módulo Básico Estatal (MBE) fijado por el Ministerio de Vivienda, por el coeficiente que le corresponda en función del régimen de protección al que se acoja la vivienda.

Los precios máximos generales de las viviendas acogidas a este Decreto son los siguientes, expresados en número de veces el MBE por metro cuadrado útil:

Viviendas protegidas para venta (precios máximos)

Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
1,50	1,60	1,80

Viviendas protegidas para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra
(precios máximos legales de referencia)

Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
1,50	1,60	1,80

2. El precio máximo total de venta o de referencia (a efectos de viviendas en alquiler) incluirá, como máximo el de un garaje o anejo y un trastero o sólo un garaje en caso de los alojamientos, con unas superficies computables de 25 metros cuadrados útiles y 8 metros cuadrados útiles, respectivamente, con independencia de que las superficies reales fueran superiores. El precio máximo de metro cuadrado de superficie útil computable de dichos anejos será el 60 % correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

3. El precio máximo total de venta o de referencia (a efecto de viviendas en alquiler) de las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación con destino a arrendamiento cuya superficie no exceda de 45 metros cuadrados de superficie útil, incluirá la superficie adicional computable de hasta el 30 % de la superficie útil de las viviendas, destinada a servicios comunitarios vinculados. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de las edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

5. Si la vivienda se ubicara en un ámbito territorial de precio máximo superior (en adelante ATPMS), su precio máximo general, incluyendo los anejos indicados en el apartado 2 de este artículo, podrá incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito según el tipo de vivienda.

6. Los precios máximos determinados con arreglo a lo dispuesto en el presente Decreto y en su normativa de desarrollo, deberán figurar en la calificación provisional y no podrán

modificarse, en la misma, ni en la calificación definitiva, una vez el promotor de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda o préstamo convenido con la conformidad de la Comunidad Autónoma, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en este Decreto y en su normativa de desarrollo.

El precio máximo de venta o legal de referencia para las promociones en arrendamiento determinado con arreglo a lo dispuesto en el presente Decreto, permanecerá invariable durante el primer año desde la calificación definitiva de la promoción.

Artículo 11. Declaración de ATPMS e incrementos de precios máximos legales

1. Los ATPMS en la Comunidad Autónoma de La Rioja se declararán de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. En los ATPMS se podrá incrementar el precio máximo general de venta de las viviendas o el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas con destino a arrendamiento, acogidas a este Decreto en los porcentajes máximos indicados en el artículo 11.2 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 12. Ayudas

Además de las previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre la Comunidad Autónoma de La Rioja dispondrá una serie de ayudas públicas autonómicas a la vivienda que podrán adoptar las siguientes modalidades:

a) Préstamos convenidos autonómicos.

b) Subvenciones personales para acceder a la propiedad de viviendas protegidas.

c) Subvenciones personales para la adquisición de viviendas existentes.

d) Subvenciones para actuaciones de rehabilitación.

e) Subvenciones personales para actuaciones en las áreas de renovación urbana

f) Subvenciones personales para arrendatarios de viviendas.

Artículo 13. Efectos del incumplimiento

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas financieras a la vivienda, incluyendo la no obtención de calificación definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el Decreto 14/2006, de 16 de febrero regulador del régimen jurídico de las Subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y el resto de la normativa vigente en materia de subvenciones, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro a la Administración Autonómica de las cantidades satisfechas con cargo a sus presupuestos en concepto de ayudas financieras, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Capítulo II: Promoción de vivienda protegida

Sección 1ª Promoción de viviendas protegidas para venta

Artículo 14. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para venta y Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones

1. Los promotores de las viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas para venta de régimen especial, régimen general o régimen concertado, podrán obtener los préstamos convenidos en las condiciones reguladas en el artículo 33 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas, mientras subsista el régimen legal de protección, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 15. Ofrecimiento en arrendamiento de las viviendas protegidas calificadas con destino a venta

1. Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas con destino a venta en cualquiera de sus regímenes, especial, general o concertado, podrán ofrecerse en arrendamiento a 25 ó 10 años en el plazo de un año desde la calificación definitiva de la promoción. En los arrendamientos a diez años, podrán ofrecerse en venta en las condiciones establecidas en el artículo 16.6 del presente Decreto.

2. La renta máxima anual de estas viviendas y anejos será, en todo caso, la establecida en el artículo 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a 25 años y en el artículo 16.4 del presente Decreto.

3. Los promotores no tendrán derecho a las ayudas financieras previstas en el Real Decreto2066/2008, de 12 de diciembre a favor de los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento.

Sección 2ª. Promoción de vivienda protegida para alquiler.

Artículo 16. Viviendas protegidas para arrendamiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

1. Podrán calificarse con destino a arrendamiento las viviendas protegidas previstas en el artículo 22 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. La duración mínima del régimen de arrendamiento de las viviendas declaradas como protegidas con destino a arrendamiento a 25 o a 10 años al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, será el establecido en el artículo 23 de dicha norma.

3. El precio máximo de venta de estas viviendas, una vez transcurrido el periodo mínimo de destino a arrendamiento y mientras continúen siendo protegidas, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4. La renta máxima anual de las viviendas en arrendamiento a 25 ó 10 años, será la establecida en el artículo 24 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Esta renta máxima anual se aplicará a los contratos celebrados en el primer año desde la calificación definitiva de la promoción.

A partir del primer año desde la calificación definitiva de la promoción, la renta máxima anual de las viviendas para los nuevos y sucesivos contratos de arrendamiento que se celebren durante el plazo de vinculación al uso en arrendamiento será el resultado de aplicar al precio máximo legal de referencia vigente en la fecha del contrato para una vivienda del mismo régimen ubicada en el mismo municipio, el porcentaje indicado en la calificación provisional para calcular la renta máxima anual.

5. La financiación de las promociones de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 y a 10 años, será la establecida en los artículos 27 y 28, respectivamente, Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

6. Las viviendas calificadas como protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra al amparo de lo dispuesto en el artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y con arreglo a las siguientes condiciones:

a) el precio máximo de venta será igual a 1,7 veces el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de régimen general establecido en la calificación provisional. Este precio máximo de venta se indicará en la calificación provisional y en el contrato de arrendamiento con opción de compra.

b) del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler, sin actualización.

c) transmitida la vivienda, esta tendrá la consideración de segunda transmisión, a efectos de limitaciones a la facultad de disponer. Estas limitaciones se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

d) las ayudas financieras del adquirente por el ejercicio de la opción de compra serán las

que procedan, en su caso, considerando la transmisión como adquisición de vivienda usada.

e) la renta anual máxima inicial deberá figurar en la calificación provisional de la vivienda y en el contrato de arrendamiento.

Artículo 17. Arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra. Condiciones y requisitos

1. Podrán calificarse para arrendamiento a cinco años con opción de compra las promociones de viviendas de nueva construcción de régimen general en las condiciones que se establecen a continuación:

a) las viviendas deberán destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años desde la calificación definitiva de la promoción. Transcurrido este plazo, el promotor deberá ofrecer la vivienda en venta al arrendatario.

b) el precio máximo de venta de la vivienda en la opción de compra será igual a 1,4 veces el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de régimen general establecido en la calificación provisional. Este precio máximo de venta se indicará en la calificación provisional y en el contrato de arrendamiento con opción de compra.

c) de este precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, el 50 por ciento de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de alquiler, sin actualización.

d) transmitida la vivienda, esta tendrá la consideración de segunda transmisión, a efectos de limitaciones a la facultad de disponer. Las limitaciones a la facultad de disponer se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad. El plazo de 10 años relativo a la limitación de disposición, se computa desde la fecha de calificación definitiva

e) las ayudas financieras del adquirente por el ejercicio de la opción de compra serán las que procedan en el momento de la transmisión, en su caso, considerando el acceso a la vivienda como adquisición de vivienda usada.

f) los arrendatarios de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas a los arrendatarios

previstas en la sección 2ª del Capítulo III de este Decreto, en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ni a la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero, que lo desarrolla.

g) transcurridos cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda el contrato de arrendamiento podrá resolverse automáticamente sin que procedan las prórrogas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos ni indemnización a favor del arrendatario que no ejercite la opción a compra.

h) el precio máximo de venta de estas viviendas en las transmisiones posteriores a la realizada mediante el ejercicio de la opción de compra y mientras continúen siendo protegidas, será el establecido en el Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

i) Una vez transcurrido el plazo de 5 años las viviendas continuarán siendo protegidas durante el plazo de treinta años desde la calificación definitiva.

2. Las viviendas protegidas calificadas de régimen general con destino a venta podrán ofrecerse en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra, durante el plazo de un año contado a partir de la calificación definitiva de la promoción, en las condiciones establecidas en el apartado anterior y en el artículo 18 de este Decreto.

En este supuesto, el promotor no tendrá derecho a percibir la financiación ni la ayuda por vivienda establecida en el artículo 19 del presente Decreto.

3. Los arrendatarios deberán cumplir los requisitos del artículo 5 del presente Decreto, tener unos ingresos que no excedan de 3,5 veces IPREM y los establecidos para el primer acceso en el artículo 40.3 y 4 del Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 18. Rentas máximas del arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra

La renta máxima anual de las viviendas en arrendamiento a cinco años con opción de compra por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 3,3 euros/ mes en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, con

independencia de su ubicación en ATPMS. Este importe podrá actualizarse mediante Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda.

a) La superficie útil de la vivienda y anejos a efectos de calcular la renta máxima anual de las viviendas será la superficie útil computable a efectos de financiación indicada en el artículo 10.2 del presente Decreto, sin perjuicio de que la superficie real de la vivienda o anejos fuera superior.

b) La renta máxima inicial deberá figurar en la calificación provisional de la vivienda y en el visado del contrato de arrendamiento y podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del IPC.

c) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de suministros necesarios para la vivienda de que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 19. Financiación de las promociones de viviendas protegidas para arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra

El promotor de viviendas calificadas en régimen de alquiler con opción de compra podrá beneficiarse, en el momento de la presentación del correspondiente contrato visado de arrendamiento, de una subvención autonómica de 13.200 euros por vivienda ubicada en municipio declarado ATPMS o de 11.200 euros si la vivienda está ubicada en municipio no declarado ATPMS.

Capítulo III: Ayudas a los demandantes de vivienda

Sección 1ª. Ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y otras existentes

Artículo 20. Condiciones de los solicitantes para la obtención de financiación y ayudas

Para obtener la financiación y ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere esta Sección, los solicitantes deberán cumplir

las condiciones establecidas en el artículo 5 del presente Decreto y en el artículo 40 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 21. Financiación y ayudas para la adquisición de vivienda: Préstamos convenidos, Hipoteca Joven de La Rioja, subsidiación de préstamos convenidos y

Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)

1. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción o de viviendas usadas podrán obtener los préstamos convenidos, la subsidiación y la Ayuda Estatal Directa a la Entrada en los importes y condiciones establecidas en los artículos 41 y ss. del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen concertado y los adquirentes de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra podrán obtener la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja, si cumplen los requisitos específicos para ser beneficiario de este programa.

Artículo 22. Ayuda autonómica al esfuerzo para los adquirentes

1. Además de las ayudas a los adquirentes de nuevas viviendas protegidas y usadas indicadas en el artículo anterior, y como complemento a las mismas, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá reconocer y pagar con cargo a su presupuesto la ayuda autonómica al esfuerzo para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y de régimen general, así como de viviendas usadas cuyo precio de venta no exceda del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de régimen general, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por ubicación de la vivienda en un ATPMS.

2. Para obtener esta ayuda los solicitantes han de cumplir las condiciones generales del artículo 20 del presente Decreto, tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces IPREM y cumplir las condiciones de primer acceso establecidas en el artículo 40. 3 y 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 23. Características de la ayuda autonómica al esfuerzo

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá reconocer y otorgar con cargo a su presupuestos las ayudas necesarias para que ningún beneficiario realice un esfuerzo económico superior al 30 por ciento de su renta anual, ni del 25 por ciento en el caso de jóvenes, familias numerosas, o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad, y solicitantes con ingresos que no excedan de 1,5 veces el IPREM, así como para sufragar los gastos de formalización de escrituras y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, con un importe máximo de 360 euros, de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes.

El porcentaje del esfuerzo se aplicará sobre el importe del préstamo convenido, certificado expresamente por la entidad financiera concedente del mismo.

2. Dicha ayuda autonómica podrá concederse a los adquirentes de viviendas incluidos en programas de realojamiento municipal derivados de actuaciones urbanísticas que constituyan su residencia habitual si cumpliendo los requisitos exigidos para ello no disponen de préstamo convenido privado.

3. La ayuda autonómica al esfuerzo para los adquirentes de vivienda protegida de nueva construcción y usadas se considera ayuda financiera a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 24. Cálculo de la renta anual

1. Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, incrementada con la del artículo 20, apartado primero, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no residentes y sobre el Patrimonio, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

2. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración por no estar

obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares mínimos se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados del texto refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Artículo 25. Cálculo de la renta destinada a la adquisición de vivienda

1. La renta destinada a la adquisición de la vivienda, a efectos de cálculo del esfuerzo financiero y de la cuantía de la subvención de la Comunidad Autónoma de La Rioja, resulta de multiplicar el coeficiente de 0,85 a la cuota hipotecaria neta que se obtiene al deducir de la primera cuota anual del préstamo convenido la cuantía de la subsidiación anual derivada de las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 o equivalente.

2. La cuantía anual de la parte destinada a sufragar la adquisición de la vivienda se calculará considerando exclusivamente la cuantía del préstamo convenido para sufragar el precio de adquisición de la vivienda, no teniendo en cuenta el importe de otros posibles préstamos familiares.

Artículo 26. Cálculo de la renta ponderada y de la subvención

1. La renta anual se multiplicará, con carácter general, por un coeficiente de 0,3 y se obtendrá así la renta ponderada. Dicho coeficiente será de 0,25 en caso de jóvenes, familias numerosas, o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad, y familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM).

2. La cuantía anual de la subvención será la diferencia entre la renta destinada a la adquisición de vivienda y la renta ponderada según el coeficiente establecido en el apartado anterior.

3. La cuantía anual mínima de la subvención así calculada será de 360 euros, siempre que el resultado de la diferencia entre la renta destinada a la adquisición de la vivienda y la renta ponderada, sea positivo.

Artículo 27. Reconocimiento y pago de la subvención autonómica al esfuerzo

1. Una vez formalizado el préstamo convenido, la subvención se reconocerá por un período de cinco años, abonándose anualmente en la forma que se determine reglamentariamente,

con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja y estará condicionada al mantenimiento del préstamo convenido durante un plazo mínimo de cinco años desde la fecha de su formalización. En caso de incumplimiento de dicha condición se estará a lo dispuesto en el artículo 13 del presente Decreto.

2. La cuantía correspondiente a la primera anualidad se incrementará hasta 360 euros para hacer frente a los gastos derivados de la formalización de escrituras y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. A fin de comprobar el cumplimiento de esta condición, las entidades financiares comunicarán a la Dirección General con competencias en materia de vivienda la cancelación del préstamo convenido y el cumplimiento de las obligaciones de pago inherentes al mismo, antes del transcurso de dicho plazo.

Sección 2ª. Ayudas a los arrendatarios

Artículo 28. Condiciones de los beneficiarios

1. Los requisitos y condiciones para obtener las ayudas estatales y autonómicas a los arrendatarios, serán las establecidas en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y además, para ambas ayudas, las siguientes:

a) los arrendatarios deberán acreditar unos ingresos no inferiores a 1 vez el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), salvo acreditada emancipación laboral declarada según se establece en el artículo 5.2 a) de este Decreto.

b) los arrendatarios deberán acreditar que la actividad laboral constituye su actividad principal.

c) que los arrendatarios no solicitantes no sean beneficiarios de la ayuda estatal y/ o autonómica a los arrendatarios del Plan de vivienda 2009-2012 o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero por el que se desarrolla en la Comunidad Autónoma de La Rioja el citado Real Decreto.

d) la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de los arrendatarios.

e) que la renta mensual máxima de la vivienda, incluidos anejos vinculados o no que figuren en el contrato de arrendamiento, no exceda de 450 euros. Este límite del importe máximo de la renta mensual podrá actualizarse anualmente a partir del 1 de enero de 2010 con arreglo a las variaciones que experimente el Índice Anual de Precios al Consumo en nuestra Comunidad publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

f) no cumplir los requisitos para ser beneficiario de la Renta Básica de Emancipación aprobada por Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y la normativa autonómica de desarrollo.

2. Además de los requisitos y condiciones establecidos en el apartado anterior, para obtener las ayudas autonómicas a los arrendatarios se establecen las siguientes:

a) el límite máximo de ingresos familiares se eleva hasta 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

b) la renta anual de la vivienda no podrá exceder del 60 por ciento de los ingresos anuales acreditados. A estos efectos, los ingresos familiares se computarán como los ingresos mínimos, sin ponderar por el coeficiente correspondiente al número de miembros.

c) ser beneficiario de la ayuda a los inquilinos establecida en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, excepto en los supuestos de inquilinos con ingresos máximos que excedan de 2,5 veces IPREM y no superen los 3, 5 veces IPREM.

Artículo 29. Ayuda autonómica al esfuerzo para los arrendatarios

Además de las ayudas estatales que procedan conforme a lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre la Consejería competente en materia de vivienda, podrá reconocer y otorgar con cargo a su presupuesto ayudas a los arrendatarios para el pago de la renta. Se otorgarán las ayudas necesarias para que ningún solicitante haga un esfuerzo económico por pago del alquiler superior al 25 por ciento de su renta disponible anual, ni del 20 por ciento en el caso de jóvenes, familias numerosas o con personas dependientes a su cargo, personas con discapacidad y solicitantes con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 30. Cálculo de la cuota de alquiler neta

1. La renta anual disponible se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del presente Decreto.

2. La cuantía anual de la parte destinada a sufragar el alquiler de vivienda será la renta anual deducida del contrato de arrendamiento, sin incluir impuestos ni gastos de comunidad. De la cantidad resultante se deducirá, en su caso, la cuantía estatal de las ayudas al arrendatario, obteniendo así la cuota de alquiler neta.

Artículo 31. Cálculo de la subvención

1. La renta anual disponible se multiplicará, con carácter general, por un coeficiente 0,25 y se obtendrá así la renta ponderada. Dicho coeficiente será de 0,20 en caso de jóvenes, familias numerosas, personas con discapacidad y beneficiarios con ingresos inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

2. La cuantía anual de la subvención será la diferencia entre la cuota de alquiler neta y la renta ponderada conforme al párrafo anterior.

Artículo 32. Características de la subvención autonómica al esfuerzo

1. La subvención se reconocerá por un período de dos años, abonándose con carácter semestral, previa resolución favorable de la Dirección General competente en materia de vivienda. Los pagos se realizarán a semestre vencido desde la fecha de entrada de la solicitud.

Transcurrido el período inicial, deberá procederse a su renovación, pudiendo reconocerse por otro período de otros tres años si se cumplen todos los requisitos exigidos para el primer reconocimiento. A tal efecto, la administración comunicará en el último año el próximo vencimiento y necesidad de renovación de las ayudas, debiendo el interesado solicitar la renovación de la subvención.

No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos cinco años desde la fecha de su reconocimiento inicial por dos años.

2. Los beneficiarios únicamente de la ayuda estatal por dos años, sólo podrán obtener la ayuda autonómica una vez finalizado este periodo, siempre que acrediten, además del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 28 del presente Decreto para su concesión, el cumplimiento de los requisitos exigidos reglamentariamente para el cobro de la ayuda estatal concedida. En estos supuestos la ayuda autonómica se concederá por un periodo de tres años y no podrá obtenerse nuevamente hasta transcurridos cinco años desde la fecha del reconocimiento de la ayuda estatal.

3. Los beneficiarios únicamente de la ayuda autonómica por dos años, no podrán obtener la ayuda estatal hasta transcurridos cinco años desde la fecha del reconocimiento inicial de la ayuda autonómica.

4. La gestión de las ayudas a los arrendatarios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y del presente Decreto se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja.

Capítulo IV: Áreas de rehabilitación y renovación urbana

Artículo 33. Las Áreas de rehabilitación y de renovación urbana

Las Áreas de Rehabilitación y Renovación Urbana se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 34. Financiación autonómica de las Áreas de rehabilitación integral

1. Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de las actuaciones de rehabilitación no podrán exceder, a efectos de la obtención de subvenciones autonómicas, de 3,5 veces IPREM y a efectos de la obtención de subvenciones estatales de 6,5 veces IPREM, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48.3, párrafo cuarto, del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los beneficiarios de la financiación estatal para las actuaciones protegidas en las áreas de rehabilitación integral definidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre podrán obtener, además, las subvenciones autonómicas que a continuación se indican:

a) para vivienda:
- subvención por importe máximo del 15 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 3.000 euros.

- subvención por importe máximo del 20 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 3.300 euros en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años, familia numerosa, familia con persona dependiente a su cargo o persona con discapacidad.

b) para edificios:

- subvención personal por importe máximo del 15 por ciento del presupuesto protegido con una cuantía máxima de 1.800 euros por vivienda.

- subvención personal por importe máximo del 20 por ciento con una cuantía máxima de 2.050 euros por vivienda, en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años o familia numerosa, familia con persona dependiente a su cargo o persona con discapacidad.

Capítulo V: Ayudas renove de rehabilitación y eficiencia energética

Sección 1ª. Rehabilitación aislada de vivienda y edificios existentes

Artículo 35. Disposiciones generales

1. Los ingresos familiares de los titulares de las viviendas, promotores de las actuaciones de rehabilitación reguladas en esta Sección no podrán exceder, a efectos de la obtención de subvenciones autonómicas, de 3, 5 veces IPREM y a efectos de la obtención de subvenciones estatales de 6,5 veces el IPREM.

2. Se establece una cuantía mínima del presupuesto protegido de 3.500 euros en supuestos de rehabilitación de viviendas y de 1.100 euros por vivienda y local, si estos contribuyen a sufragar el gasto, en el supuesto de rehabilitación de edificios, para que la actuación pueda incluirse en el ámbito de la protección tanto autonómica como estatal.

3. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación el establecido en el artículo 59 del Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre. A estos efectos, el coste real

de las obras vendrá determinado por la suma del precio total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de los facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

4. Las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas serán compatibles con las ayudas que pudieran corresponder, en su caso, por adquisición de vivienda usada.

5. Las actuaciones protegidas a efectos de su financiación serán las establecidas en el artículo 58 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

6. Sólo podrán obtener las ayudas autonómicas previstas en esta Sección los beneficiarios de las ayudas establecidas en la Sección 1ª del Capítulo IV del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para cada una de las líneas de actuación.

Artículo 36. Financiación de rehabilitación aislada de viviendas y edificios

1. La financiación de la rehabilitación aislada de viviendas y edificios se regirá por lo dispuesto en el artículo 59 y siguientes del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Adicionalmente, la Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder las subvenciones que se indican en el presente Decreto a favor de quienes sean beneficiarios de las ayudas previstas en el citado Real Decreto.

Artículo 37. Subvención autonómica de rehabilitación aislada de edificios

1. La Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder una subvención personal a la rehabilitación de edificios del 10 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 1.150 euros por vivienda. Esta subvención se eleva al 15 por ciento de dicho presupuesto protegido, con un límite de 1.750 euros en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años, familia numerosa, familia con persona dependiente a cargo, o persona con discapacidad.

2. La cuantía de las subvenciones a la rehabilitación de edificios complementará la subvención solicitada por la comunidad de propietarios y su distribución se llevará a cabo mediante los coeficientes de participación.

Artículo 38. Subvención autonómica de rehabilitación aislada de viviendas

1. La Comunidad Autónoma de La Rioja podrá conceder una subvención por importe del 10 por ciento del presupuesto protegido con un límite máximo de 2.550 euros por vivienda.

2. Esta subvención se eleva al 15 por ciento de dicho presupuesto, con un máximo de 3.000 euros por vivienda, en el caso de que el solicitante sea joven, mayor de 65 años, familia numerosa, familia con dependientes a cargo, o persona con discapacidad.

3. A efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 61. b) del Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre, el precio máximo de alquiler será el establecido en el artículo 28. 1. e) del presente Decreto.

Artículo 39. Subvención autonómica en municipios rurales con población menor de 5.000 habitantes

La subvención autonómica a la rehabilitación aislada de viviendas y edificios en los municipios rurales con población inferior a 5.000 habitantes será la establecida en artículo 34 del presente Decreto para financiar las áreas de rehabilitación integral.

Artículo 40. Financiación específica para la rehabilitación de edificios unifamiliares

Cuando se trate de rehabilitación de un edificio de una sola vivienda, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante.

Sección 2ª. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas

Artículo 41. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas protegidas autonómicas

Los promotores de viviendas protegidas calificadas al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre podrán obtener las ayudas a la eficiencia energética en la promoción y renovación de viviendas protegidas previstas en el artículo 63 de la citada norma.

Disposición adicional primera. Notificación

Las entidades de crédito que suscriban convenios con la Consejería competente en materia de vivienda deberán notificar a dicha Consejería la formalización, disposición y subrogación de préstamos con o sin subsidiación y su cancelación dentro del plazo de cinco años desde la subrogación.

Disposición adicional segunda. Reconocimiento a la financiación cualificada

El reconocimiento a la financiación cualificada con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda se atendrá a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. La concesión de ayudas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, siempre que éstos lo permitan, se regulará en los mismos términos.

Disposición adicional tercera. Repercusión máxima de suelo y urbanización

El valor de los terrenos, sumado al total del importe del presupuesto de las obras de urbanización, para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación provisional por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Dicho porcentaje podrá incrementarse hasta el 20 por ciento para las viviendas de nueva construcción de protección pública de precio general y concertado.

Sin perjuicio de que el precio de venta de los locales de negocio sea libre, a los efectos de calificación de expedientes de protección pública, el valor máximo por metro cuadrado útil de los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda será el del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas.

La repercusión máxima de suelo y urbanización no se aplicará a las promociones completas calificadas de arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra o en arrendamiento a 25 ó 10 años.

Disposición adicional cuarta. Glosario de términos

A los efectos de la aplicación e interpretación de este Decreto, se estará a las definiciones de los términos incluidos en el glosario de conceptos que figura como anexo al Real Decreto

2066/2008, de 12 de diciembre, en todo lo que no resulte expresamente modificado en el texto del presente Decreto.

Disposición adicional quinta. Aplicación de la normativa general de subvenciones

Las ayudas económicas reguladas en el presente Decreto estarán sujetas a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, al Real Decreto 887/2006, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley, al Decreto 14/2006, de 16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y el resto de normativa vigente en materia de subvenciones.

Disposición adicional sexta. Normativa supletoria

En lo no previsto en este Decreto se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en la normativa sectorial estatal y autonómica.

Disposición adicional séptima. Programas del Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) para fomentar el acceso de los jóvenes a la vivienda libre y protegida en propiedad y para fomentar el alquiler

El Instituto de la Vivienda de La Rioja (IRVI) podrá aprobar y ejecutar con cargo a su presupuesto programas para fomentar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, como la Hipoteca Joven del Gobierno de La Rioja y para fomentar el alquiler, como la Bolsa de Vivienda en Alquiler del Gobierno de La Rioja o instrumentos similares.

Disposición adicional octava. Financiación de la compra de viviendas protegidas de precio concertado, de precio pactado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de la Rioja 2005-2008

Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado, de precio pactado y de viviendas protegidas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra, calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de la Rioja 2005-2008, podrán obtener la Hipoteca Joven de La Rioja si cumplen los requisitos específicos para ser beneficiario de este programa.

Disposición adicional novena. Calificaciones mixtas

En supuestos excepcionales, debidamente motivados y previa autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, podrán concederse calificaciones de viviendas protegidas, para un mismo uso, en sus distintos regímenes, especial, general o concertado.

En las promociones de viviendas protegidas del mismo régimen podrán coexistir distintos usos, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Disposición adicional décima. Ayuda Social de Alquiler

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá conceder con cargo a su presupuesto la Ayuda Social de Alquiler a favor de los solicitantes de ayudas al arrendamiento en los que concurran los siguientes requisitos:

a) pérdida de la vivienda habitual posterior a fecha 1 de enero de 2009 por imposibilidad de pago derivada de una alteración sustancial de la situación económica o laboral de la unidad familiar, sobrevenida y ajena a su voluntad.

b) Unidad familiar de 2 ó más miembros con arreglo a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

c) no cumplir los requisitos para ser beneficiario de la Renta Básica de Emancipación aprobada por Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y la normativa autonómica de desarrollo, ni los requisitos establecidos en el artículo 28.1 y 2 del presente Decreto para obtener las ayudas a inquilinos del Plan de Vivienda 2009-2012 o no poder ser beneficiario de las ayudas reguladas en el citado artículo por estar agotado el cupo en la fecha de presentación de su solicitud.

d) ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces IPREM. A estos efectos se computarán los ingresos brutos de todos los ocupantes de la vivienda en la fecha de presentación de la solicitud.

e) destinar la vivienda objeto del contrato de arrendamiento a domicilio habitual y permanente.

f) podrán obtener esta ayuda quienes hubieran sido beneficiarios de ayudas financieras al amparo de los planes estatales o autonómicos de vivienda o de la Renta Básica de Emancipación.

g) no tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda ni ser socio o partícipe de la persona jurídica arrendadora.

2. Los demandantes de vivienda en alquiler que se encuentren en la situación descrita en el epígrafe a) del apartado anterior y cumplan los demás requisitos para obtener esta ayuda tendrán prioridad en la Bolsa de Alquiler del Gobierno de La Rioja.

3. El importe de la Ayuda Social de Alquiler será del 50 % de la renta con un máximo de 250 euros/mes, se concederá por un periodo de dos años y se abonará en la forma que se determine reglamentariamente y siempre que se mantengan las condiciones que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.

4. La gestión de esta ayuda se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja.

5. La ayuda podrá solicitarse hasta el día 31 de diciembre de 2010. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones sociales y económicas así lo aconsejan.

Disposición adicional undécima. Ayudas a los promotores para el arrendamiento de viviendas libres. Alquiler- Empresas

1. La Consejería con competencias en materia de vivienda podrá conceder con cargo a su presupuesto ayudas a las empresas promotoras para fomentar el alquiler y dar salida a las viviendas libres existentes terminadas y desocupadas por falta de comprador a precios asequibles inferiores a los del mercado, si se cumplen los siguientes requisitos:

a) el arrendador debe ser persona jurídica, promotor de la vivienda arrendada y tener domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

b) la vivienda objeto del contrato de arrendamiento debe estar ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

c) no podrá existir parentesco, por consanguinidad hasta el tercer grado o por afinidad hasta el segundo grado, entre el arrendatario y cualquiera de los socios de la empresa.

d) el contrato de arrendamiento se celebrará con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

e) las partes podrán incluir en el contrato de arrendamiento la opción de compra a favor del arrendatario.

f) la renta mensual máxima de la vivienda no podrá exceder de 5 euros/ m2 de superficie útil.

g) contrato de alquiler celebrado a partir del día 1 de enero de 2009.

2. El importe de la ayuda será de 900 euros por vivienda y año, se concederá por un periodo de tres años y se abonará en la forma que se determine reglamentariamente, siempre que se mantengan las condiciones que dieron lugar al reconocimiento inicial de la ayuda.

3. La gestión de esta ayuda se realizará a través del Instituto de la Vivienda de La Rioja.

4. La ayuda podrá solicitarse hasta el día 31 de diciembre de 2010. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y del sector así lo aconsejan.

Disposición transitoria primera. Solicitudes de calificación provisional presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto

El presente Decreto se aplicará a las solicitudes de calificación provisional de actuaciones protegidas presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. Solicitudes de ayudas a los inquilinos presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto

El presente Decreto se aplicará a las solicitudes de ayudas a los arrendatarios presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición transitoria tercera. Solicitudes de ayudas a inquilinos presentadas al amparo del Plan de Vivienda 2005-2008 denegadas por excedentes de cupo

El presente Decreto se aplicará con carácter preferente a las solicitudes de ayudas a los inquilinos presentadas al amparo del Plan de Vivienda 2005-2008 denegadas por excedentes de cupo.

Disposición transitoria cuarta. Ámbitos territoriales de precio máximo superior

Los ámbitos territoriales de precio máximo superior en la Comunidad Autónoma de La Rioja serán los establecidos en la Orden VIV/946/2008, de 31 de marzo, hasta la declaración de nuevos ámbitos o la modificación de los existentes con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Disposición transitoria quinta. Ofrecimiento en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas al amparo del Plan Estatal y Autonómico de Vivienda 2005-2008

Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, especial, general, concertado y pactado, podrán ofrecerse en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra hasta el día 31 de diciembre de 2009, en las condiciones de renta y venta establecidas en el presente Decreto para esta figura. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y financieras del sector lo aconsejan.

La renta máxima anual de estas viviendas será la establecida en el artículo 18 de este Decreto para las viviendas en arrendamiento con opción de compra autonómico a cinco años, con independencia del régimen de calificación de la vivienda y de su ubicación.

Los promotores de estas viviendas no tendrán derecho a la financiación ni a la ayuda por vivienda prevista en el artículo 19 de este Decreto a favor de los promotores de viviendas protegidas calificadas en arrendamiento autonómico a cinco años con opción de compra.

Los arrendatarios de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas a los arrendatarios previstas en la sección 2ª del Capítulo III de este Decreto, en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, ni a la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre y en el Decreto 2/2008, de 1 de febrero, que lo desarrolla.

Disposición transitoria sexta. Ofrecimiento en arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta calificadas al amparo del Plan Estatal y Autonómico de vivienda 2005-2008

Las viviendas protegidas de nueva construcción calificadas al amparo del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y del Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008 con destino a venta, en cualquiera de sus regímenes, especial, general, concertado y pactado, podrán ofrecerse en arrendamiento a 25 ó 10 años hasta el día 31 de diciembre de 2009. Este plazo podrá prorrogarse por Orden del Consejero con competencias en materia de vivienda si las condiciones económicas y financieras del sector lo aconsejan.

La renta máxima anual de estas viviendas y anejos será, en todo caso, la establecida en el artículo 24 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre para las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a 25 años.

La renta máxima anual por metro cuadrado útil de las viviendas de precio pactado y anejos, será, en todo caso, del 4,5% del precio máximo de venta de calificación provisional.

Los promotores de estas viviendas no tendrán derecho a las ayudas financieras previstas en los artículos 27 y 28 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre a favor de los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento.

Disposición transitoria séptima. Posibilidad de acogerse al Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012 de las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas que a la entrada en vigor del presente Decreto no hubiesen obtenido préstamo convenido

Las actuaciones calificadas provisionalmente que a la entrada en vigor de presente Decreto no hubieran obtenido el préstamo convenido podrán acogerse al Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 2006/2009, de 12 de diciembre.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogados el Decreto 43/2008, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja, así como aquellas disposiciones autonómicas de igual o inferior rango en lo que se opongan al mismo.

Disposición final primera. Limitación presupuestaria

La concesión de las ayudas económicas reguladas en el presente Decreto queda condicionada a las disponibilidades presupuestarias y a la asignación de cupo y cualquier otra limitación que se establezca en el convenio a suscribir con el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario de actuaciones protegidas no reguladas en el presente Decreto

El procedimiento de tramitación y la gestión de las actuaciones protegidas previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y no contempladas en el presente Decreto, podrá regularse reglamentariamente con arreglo a los requisitos, condiciones y limitaciones fijados para las mismas en el citado Real Decreto.

Disposición final tercera. Habilitación para el desarrollo reglamentario de las actuaciones protegidas reguladas en el presente Decreto

Se habilita expresamente al Consejero con competencias en materia de vivienda para desarrollar reglamentariamente el procedimiento de tramitación y gestión de las actuaciones protegidas contempladas en el presente Decreto, con arreglo a los requisitos, condiciones y limitaciones fijadas para las mismas en esta norma y en su caso, en el Real

Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, así como para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final cuarta. Habilitación para la firma de convenios

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a suscribir los convenios que sean necesarios para la aplicación de este Decreto.

Disposición final quinta. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

Logroño, 8 de mayo de 2009

El Presidente,
Pedro Sanz Alonso

El Consejero de Vivienda y Obras Públicas,
Antonino Burgos Navajas

Orden 1/2009, de 22 de mayo de 2009, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas por la que se desarrolla el Decreto 22/2009, de 8 de mayo que aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012; desde un punto de vista estructural, el Plan establece unas bases estables de referencia a largo plazo de los instrumentos de política de vivienda dirigidos a mejorar el acceso y uso de la vivienda a los ciudadanos con dificultades. Desde un punto de vista coyuntural, aborda la realidad concreta en la que se halla inmerso el ciclo de la vivienda, que, por un lado, exige medidas coyunturales decididas para evitar un mayor deterioro de la situación, pero por otro, brinda la oportunidad de lograr una asignación eficiente de los recursos destinando la producción sobrante de viviendas a cubrir las necesidades de la población.

Su reciente entrada en vigor, determina la necesidad de redactar y aprobar el segundo Plan de Vivienda de La Rioja cuyo objeto fundamental no es otro que elaborar un nuevo texto legal que permita desarrollar y completar las ayudas y requisitos fijados a nivel estatal, de forma que permita su aplicación adaptándolo a las necesidades particulares de La Rioja, de forma que puedan cumplirse los objetivos previstos del mismo en nuestra Región, así como regular la política de vivienda del Gobierno de La Rioja para los próximos 4 años en nuestra Comunidad.

El Decreto 22/2009, de 8 de mayo, es el resultado de ese desarrollo, aprobando el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, constituyendo el instrumento básico de la política de vivienda en nuestro territorio, adaptándolo a la situación coyuntural que está viviendo nuestra sociedad.

El procedimiento de tramitación y gestión de las actuaciones protegidas contempladas en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, debe ser objeto de desarrollo reglamentario, en virtud de la habilitación reglamentaria establecida en la Disposición Final Tercera, del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

Por todo ello, la presente Orden tiene como objeto desarrollar el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, en lo referente a la tramitación de expedientes de calificación de viviendas protegidas, así como de solicitud de ayudas para la promoción, adquisición o adjudicación

de viviendas protegidas presentando un doble objeto: por una parte se recogen las ayudas que para este fin tiene previsto conceder la Comunidad Autónoma de La Rioja regulando su procedimiento, y por otra se recogen las ayudas estatales, articulando de manera minuciosa su forma de solicitud, tramitación y concesión. Asimismo, se establece el proceso que deben seguir los promotores para obtener la calificación provisional o definitiva de viviendas protegidas.

En el presente texto, se desarrolla igualmente, el procedimiento de concesión y pago de las diferentes ayudas recogidas en el Plan de Vivienda, concretando para ello, solicitud, documentación, requisitos, concesión y abono de las ayudas previstas en materia de rehabilitación, alquiler y promoción de vivienda protegida.

Finalmente debemos destacar la regulación en el Capítulo X, de dos medidas especiales en materia de alquiler establecidas con carácter excepcional, para contribuir a superar la grave crisis por la que atraviesa el sector inmobiliario y en atención a la demanda social. La primera de las ayudas es la Ayuda Social de Alquiler que responde a la necesidad de quienes han perdido su vivienda habitual por imposibilidad de pago y la segunda medida tiene como beneficiarios a los promotores riojanos, de forma que se fomente con ello el alquiler a precios asequibles, dando salida a las viviendas libres vacías existentes en nuestra Comunidad.

El artículo 8.Uno.16 de la Ley orgánica 3/1982, de 9 de junio por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de La Rioja atribuye a la Comunidad Autónoma de La Rioja competencia exclusiva en materia de vivienda, lo que le habilita para esta regulación.
En su virtud,

Dispongo:

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Orden tiene por objeto desarrollar el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, así como complementar la regulación y gestión del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 2. Cómputo de los Ingresos Familiares

1.- El cálculo de los ingresos familiares a efectos de los máximos establecidos para el acceso a la vivienda protegida o a las ayudas, previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, se podrán solicitar otras informaciones incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) El número de veces del IPREM resultante será ponderado mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores en función de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1	1,00
2	0,94
3	0,88
Igual o mayor de 4	0,70

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiere correspondido por número de miembros; cuando en la unidad familiar figuren 2 o más

miembros afectados por minusvalía el coeficiente corrector será el resultante de avanzar tantos tramos como número de miembros afectados de minusvalía figuren en la unidad, a contar desde el tramo siguiente al que le hubiera correspondido por el número de miembros.

El coeficiente corrector aplicable a familias numerosas será: 0,70.

2.- A efectos de calcular los ingresos mínimos para el acceso a la vivienda protegida y ayudas, se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro de la renta, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas incrementada con el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20 apartado primero, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

3.- Los ingresos familiares no serán ponderados con el coeficiente del número de miembros cuando se refieran a ingresos familiares mínimos.

Artículo 3. Emancipación Laboral. Actividad laboral principal

1.- Se considerará emancipación laboral cuando en los 2 últimos años se haya desarrollado una actividad laboral que demuestre la plena integración del solicitante en el mercado laboral; la acreditación se realizará mediante el informe de vida laboral expedida por la Seguridad Social.

Se entenderá acreditada la plena integración del solicitante en el mercado laboral en los siguientes supuestos:

a) Si son trabajadores en activo:

Con la presentación de un contrato indefinido en vigor o en su defecto constatación en su vida laboral, de haber trabajado durante al menos 12 meses consecutivos en los 2 últimos años. El periodo de doce meses cotizados se computa por meses de alta y no por días de cotización, incluyendo los periodos de vacaciones retribuidas y no disfrutadas.

b) Si no son trabajadores en activo:

1. Jubilados y pensionistas que cobren pensión.

2. Parados que estén cobrando prestación por desempleo y además hayan trabajado 12 meses consecutivos antes de la prestación.

3. No jubilados pero retirados del trabajo en los 2 últimos años: Tendrán el mismo tratamiento que en el apartado anterior

4. Discapacitados con pensión no contributiva o con incapacidad laboral: Se considerará que cumplen el requisito de la emancipación laboral en todo caso.

5. Los viudos serán emancipados laboralmente aunque no hayan trabajado nunca, al igual que los separados y divorciados que perciban pensiones compensatorias.

2.- El incumplimiento de los requisitos de concesión de la emancipación laboral, podrá ser excepcionado por la administración actuante, mediante la correspondiente resolución, cuando su denegación produzca perjuicios de difícil o imposible reparación en el solicitante o en terceras personas.

3.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 5.2 b) del Decreto 22/2009, de 8 de mayo, se entenderá que la actividad laboral constituye la actividad principal de solicitante si más del 50 % de los ingresos acreditados proceden de las rentas del trabajo, y en todo caso, en los supuestos contemplados en el apartado 1, párrafo b) de este artículo y en los supuestos excepcionados con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 4. Consideración de Joven y Dependiente

1.- A los efectos de los preceptos contenidos en esta Orden, tendrán la consideración de jóvenes, aquellas personas que en el momento de la solicitud sea menor de 35 años, no teniendo por ello los 35 años cumplidos.

2.- Finalmente tendrán la consideración de personas dependientes, todas aquellas en las que, la Consejería competente en materia de Servicios Sociales, emita la correspondiente

resolución en la que se determinará el grado y nivel de dependencia con arreglo a la Ley sectorial correspondiente.

Artículo 5. Medición de la superficie útil de la vivienda y anejos

1.- El cómputo de la superficie útil de la vivienda y anejos se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Rioja y en el apartado A.5.1 del anexo del Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.

2.- Cuando de la documentación presentada en las solicitudes que formulen los interesados a tenor de lo dispuesto en esta Orden no se deduzca la superficie útil de la vivienda o esta fuera incorrecta, se considerará como tal, el 80% de la superficie construida que figure en dicha documentación, salvo prueba en contrario certificada en informe expedido por técnico competente oportunamente visado.

Capítulo II. Calificación de viviendas protegidas

Artículo 6. Solicitud de calificación provisional

1.- Los promotores de viviendas protegidas deberán presentar, en impreso oficial, solicitud de calificación provisional, que tendrá la consideración de trámite inicial, y a la que se deberá adjuntar el proyecto de ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, o el proyecto básico de edificación definido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación, igualmente visado, así como el compromiso de cumplir con las exigencias legalmente establecidas para las viviendas de protección oficial. Además se deberán acompañar los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante (documento nacional de identidad para las personas físicas y escritura de constitución de sociedad para las personas jurídicas, acompañada del documento que justifique su representación).

b) Certificado expedido por el Ayuntamiento de la localidad donde radique la edificación, en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos o licencia municipal de obras si

la tuviere, así como certificado de la dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga y de los que sean exigibles por la legislación urbanística.

c) Escritura de propiedad del solar (original y fotocopia para compulsar).

d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que pueden representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Asimismo, se certificaran los datos registrales de los terrenos.

e) Compromiso de cesión de los terrenos que sean necesarios de conformidad con el planeamiento y con la legislación urbanística.

f) Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, se presentará junto con el proyecto de la primera, el de urbanización del conjunto, en el cual se deberá grafiar específicamente el número de fases en que se divide el proyecto, así como los edificios y servicios complementarios, las instalaciones, y las obras de urbanización a ejecutar en cada fase.

Cada fase ha de constituir una obra completa y para poder calificarse definitivamente ha de tener resueltos todos los servicios sin depender de futuras actuaciones en las fases sucesivas.

g) Justificante del ingreso de la tasa de Viviendas de Protección Oficial, con arreglo a la normativa que la regule.

2.- Cuando se trate de promotores individuales para uso propio, deberán presentar, además de la documentación descrita en el punto 1 de este artículo, la que se especifica a continuación:
a) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

b) Certificado municipal de residencia y domicilio, o volante de empadronamiento, del promotor. En caso de no residir en la localidad donde se ubique la vivienda no será necesaria su presentación, debiendo adjuntarse declaración jurada donde se especifiquen los motivos de la promoción.

c) Cuando se trate de acceder a las ayudas financieras a la vivienda; declaración responsable de no haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la ayuda, salvo en los supuestos establecidos en el artículo 6.3 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

d) Nota simple informativa del índice central de bienes expedido por el Registro de la Propiedad.

e) Autorización para solicitar la información fiscal.

f) Cualquier otra documentación complementaria que se considere necesaria por la administración para acreditar los requisitos que establece el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

3.- Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas, deberán presentar, además de la documentación descrita en el punto 1 de este artículo, la que se especifica a continuación:

a) Escritura pública de constitución de la cooperativa (original y fotocopia para compulsar).

b) Certificado de inscripción en el Registro de cooperativas.

4.- Antes del inicio de las obras, se presentará en la Dirección General competente en materia de vivienda, el proyecto de ejecución, el programa de control de calidad, y el estudio de seguridad y salud o en su caso estudio básico de seguridad y salud, debidamente visados. La falta de alguno de estos documentos impedirá el visado de contratos, así como el otorgamiento de la calificación definitiva.

Artículo 7. Concesión de calificación provisional

1.- La Dirección General competente en materia de vivienda, dictará si procede, la correspondiente resolución de calificación provisional, previo informe del Servicio de Vivienda. El interesado podrá dirigirse, a partir de ese momento, a las entidades de crédito públicas o privadas que hayan suscrito los oportunos convenios con el Ministerio

competente en materia de vivienda y/o la Comunidad Autónoma de La Rioja, en solicitud de préstamo convenido.

2.- Las calificaciones provisionales de viviendas protegidas harán mención expresa, en todos los casos, de los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y tipo de actuación protegible objeto de la calificación.

b) Identificación de solicitante (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio), naturaleza jurídica y tipo de promotor.

c) El régimen o figura de la promoción y forma de cesión o uso a que se destinan las viviendas.

d) Identificación registral de la finca.

e) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción. Asimismo, se hará constar el número de garajes y trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a las viviendas (en proyecto y registralmente, en su caso), así como el local o locales de negocio, que pudieran existir, con sus respectivas superficies.

f) Precio básico y precio máximo de venta del m2 de superficie útil.

g) Préstamo máximo al que puede acogerse el promotor.

h) Expresión de que la posible concesión y condiciones de los préstamos convenidos y ayudas económicas directas estarán sometidos a las limitaciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en el Convenio Marco suscrito entre la Comunidad Autónoma de La Rioja y el Ministerio de Vivienda para el Plan de Vivienda 2009-2012.

i) Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda y duración del régimen de calificación.

3.- Además, en su caso, deberán expresar los siguientes contenidos:

a) Cuando se trate de promotor individual para uso propio.

1. Ingresos familiares calculados conforme se especifica en el artículo 2 de la presente Orden.

2. Número de miembros que integran la unidad familiar y la edad de los mismos.

3. Subsidiación del préstamo convenido en euros por cada 10.000 de préstamo, y duración máxima de la misma en años.

4. Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

5. Ayuda de la Comunidad Autónoma de La Rioja en concepto del esfuerzo económico.

b) Cuando la promoción sea para arrendamiento.

1. Duración del período de amortización en años.

2. Subsidiación de préstamos convenidos y duración de la subsidiación en años.

3. Subvención con cargo al Ministerio competente en materia de vivienda.

4. Renta máxima.

4.- Junto con la calificación provisional, se entregará al solicitante el libro de órdenes y visitas de viviendas de protección oficial, y el libro de control de calidad, que deberán ser debidamente cumplimentados durante la ejecución de la obra. Asimismo, se hará entrega de la placa de viviendas de protección oficial, que deberá colocarse en lugar visible con carácter previo a la concesión de la calificación definitiva.

5.- Durante la ejecución de la obra, deberá colocarse el cartel de viviendas de protección oficial regulado en la Orden de 6 de noviembre de 1987.

6.- El promotor de viviendas protegidas con destino a arrendamiento podrá solicitar el préstamo convenido y la subsidiación una vez obtenida la calificación provisional.

Artículo 8. Solicitud de calificación definitiva

1.- Los promotores de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de 30 meses, a partir de la obtención de la calificación provisional a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo antes indicado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de 24 meses, desde la iniciación de cada una de ellas. Con carácter excepcional, la Dirección General competente en materia de vivienda, podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y con arreglo a lo previsto en el artículo 49 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- Los promotores de viviendas protegidas vendrán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General competente en materia de vivienda el comienzo y final de las obras, dentro de los 15 días siguientes al de la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por la Dirección Facultativa de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

3.- La solicitud de calificación definitiva de viviendas de protección pública, en la figura que corresponda, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras o licencia de primera ocupación si se dispusiese de ella.

b) Proyecto de ejecución final de obra, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, donde se recoja con exactitud el estado final de la edificación, reflejándose como mínimo las superficies útiles finales, y la relación definitiva de viviendas y anejos (garajes y/o trasteros) con sus correspondientes vinculaciones.

c) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con inscripción registral (original y fotocopia compulsada).

d) Libro de control de calidad cumplimentado y certificado de control de calidad conforme a lo establecido en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de 26 de mayo de 1993 por el que se desarrolla el Decreto 14/1993, de 11 de marzo, que regula el control de calidad en la edificación en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

e) Libro de órdenes y visitas de viviendas de protección oficial.

f) Certificado de final de obra realizado por la dirección facultativa y visado por los respectivos colegios profesionales.

g) Compromiso de que las escrituras individualizadas que se formalicen, recogerán estrictamente las superficies establecidas en la calificación definitiva.

h) Certificado final de acceso a las infraestructuras de telecomunicaciones.

i) Certificado del Ayuntamiento donde se ubique la edificación, con el nombre de la calle y el número de policía.

j) Documentación acreditativa de que el edificio está asegurado del riesgo de incendio.

k) Relación de los adquirentes o adjudicatarios en el caso de cooperativas que hayan entregado cantidades a cuenta junto con los justificantes debidamente fechados, de las cantidades entregadas hasta la solicitud de la calificación definitiva.

l) Certificado expedido por el arquitecto de la dirección facultativa visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja donde se acrediten los siguientes extremos:

1º. Cumplimiento de las normas de diseño y calidad para las viviendas de protección oficial.

2º. Terminación de las obras de urbanización y de las instalaciones técnicas del edificio, entregándose en las debidas condiciones de uso.

m) Los Promotores que hubieran formalizado préstamo convenido deberán presentar certificación bancaria del mismo.

n) Copias firmadas de las hojas correspondientes a los datos generales del libro del edificio regulado en el Decreto 38/2004, de 2 de julio.

ñ).- Documentación acreditativa de estar en disposición de recibir los suministros de agua, luz y gas en la promoción.

Artículo 9. Concesión de la calificación definitiva

1.- Previamente a la concesión de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda, inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución presentado antes del inicio de las obras, el proyecto de ejecución final de obra, y la edificación realizada. Todo ello sin perjuicio de la actuación que proceda, por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda, respecto a los posibles defectos o vicios ocultos de la construcción.
Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otro defecto subsanable, que impidiera el otorgamiento de la calificación definitiva solicitada, la Dirección General competente en materia de vivienda, comunicará al promotor el plazo y las condiciones necesarias para proceder a la subsanación y concesión de dicha calificación definitiva.

2.- La calificación definitiva de viviendas de protección oficial se concederá mediante la expedición de una cédula por la Dirección General competente en materia de vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y demás disposiciones que lo desarrollan y complementan.

3.- En la cédula de calificación definitiva constarán los siguientes extremos:

a) Identificación, naturaleza jurídica y tipo de promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).

b) Localidad y emplazamiento de las obras.

c) Código de identificación del expediente y tipo de actuación protegible.

d) Régimen de la promoción y forma de cesión o uso a que se destinan las viviendas.

e) Datos regístrales de la declaración de obra nueva y división horizontal.

f) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción. Asimismo, se hará constar el número de garajes y trasteros, con expresión de los vinculados y los no vinculados a las viviendas (en proyecto y registralmente, en su caso), así como el local o locales de negocio, que pudieran existir, con sus respectivas superficies.

g) Fecha de otorgamiento de la calificación provisional y fecha de finalización de las obras.

h) Precio básico aplicable para obtener el precio máximo de viviendas y anejos.

i) Precio máximo de venta y renta de la vivienda y de sus anejos.

j) Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda y duración del régimen de calificación.

Artículo 10. Calificaciones por fases y mixtas

1.- Cuando la construcción se haya efectuado por fases, la calificación definitiva se otorgará, en su caso, independientemente para cada una de las fases.

2.- La declaración o calificación Definitiva afectará a promociones completas. En ningún caso podrán coexistir en una misma promoción, viviendas calificadas de protección oficial con viviendas libres.

3.- En supuestos excepcionales, debidamente motivados por razones técnicas que justifiquen objetivamente la diferencia de precio de venta de las viviendas y previa autorización expresa de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, podrán concederse calificaciones mixtas de viviendas protegidas, para un mismo uso, en sus distintos regímenes, especial, general o concertado.

4.- En las promociones de viviendas protegidas del mismo régimen podrán coexistir distintos usos, con arreglo a lo dispuesto en la Disposición adicional novena del Decreto 22/2009, de 8 de mayo y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 11. Ofrecimiento en arrendamiento de viviendas inicialmente calificadas para venta. Diligenciado de la calificación

1.- El promotor deberá presentar la solicitud ante la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo de 1 año desde la calificación definitiva de la promoción.

2.- La Dirección General de Vivienda resolverá la solicitud y en caso estimatorio formalizará, mediante la correspondiente diligencia en la calificación el cambio de uso y destino de la vivienda.

3.- Los contratos de arrendamiento deberán ser visados, con arreglo a las condiciones fijadas en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, con una renta que no podrá superar la dispuesta en el artículo 15 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo

Capitulo III. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a venta

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 12. Precio máximo de venta

1.- El precio máximo de venta o de adjudicación por metro cuadrado de superficie útil será el resultado de multiplicar el Módulo Básico Estatal (MBE) fijado por el Ministerio competente en materia de vivienda, por el coeficiente correspondiente al régimen de protección al que se acoja la vivienda establecido en el artículo 10.1 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

Además, en los municipios declarados de ámbito territorial de precio máximo superior "Grupo C", al resultado del cociente anterior, se multiplicará el coeficiente 1,15 para Logroño y el coeficiente 1,10 para Lardero, Villamediana y Calahorra en las viviendas calificadas de régimen especial y general. Para las viviendas calificadas de régimen concertado el coeficiente por Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) será de 1,30 para Logroño y de 1,25para Lardero, Villamediana y Calahorra.

2.- Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de

éstos, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, sólo el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, solo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior. En edificaciones en bloque, los trasteros ubicados bajo cubierta deberán ir vinculados a las viviendas.

Artículo 13. Solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta

1.- Previamente a la firma de los contratos de compraventa o de adjudicación en el supuesto de cooperativas de viviendas, y una vez obtenida la calificación provisional, el promotor dirigirá a la Dirección General competente en materia de vivienda, solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas, a los efectos de que se conceda la correspondiente autorización.

2.- La solicitud de autorización para percibir cantidades a cuenta, en la que se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenden obtener por este concepto, irá acompañada de los siguientes documentos:

a) Documento original del aval bancario suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución del importe de las cantidades recibidas, más los intereses legales correspondientes, en caso de no obtener la calificación definitiva o no terminar las obras dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

b) Número de la cuenta corriente abierta para el ingreso de las cantidades que se perciban y entidad bancaria donde esté ubicada.

Artículo 14. Autorización para percibir cantidades a cuenta

1.- De conformidad con los documentos aportados en la solicitud, la Dirección General competente en materia de vivienda, procederá a la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de las viviendas.

Las autorizaciones se concederán con las condiciones siguientes:

a) El número de futuros adquirentes o adjudicatarios en el caso de cooperativas no será mayor que el de las viviendas calificadas provisionalmente.

b) Las cantidades a percibir anticipadamente no rebasarán la cantidad cubierta por el aval expedido, y se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas.

c) Los contratos de compraventa o de adjudicación en el caso de cooperativas, que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta harán constar de manera exacta la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, el número de la cuenta corriente de la entidad bancaria o caja de Ahorros donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor entre las previstas en el artículo 13.2 de esta Orden. En todo caso, el promotor estará obligado a entregar al adquirente un certificado expedido por la entidad avalista a su nombre, en el que además de transcribir la cifra total del aval otorgado, se expresará la parte correspondiente a las cantidades que éste se haya comprometido a anticipar hasta el otorgamiento de la calificación definitiva.

2.- Los promotores de viviendas protegidas sólo podrán percibir de los adjudicatarios en el caso de cooperativas o adquirentes en concepto de entrega de cantidades a cuenta hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción en las condiciones que contempla el artículo 14 del Decreto 3/2006, de 13 de enero por el que se regula el régimen de las viviendas de protección pública de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Sólo en el caso de que el adquirente o adjudicatario así lo desee y de acuerdo con sus circunstancias fiscales y personales, podrá entregar en concepto de cantidades a cuenta, hasta un máximo del 40% del precio total de la vivienda y de sus anejos vinculados durante el período de su construcción.

Artículo 15. Visado de los contratos de compraventa o de adjudicación en caso de cooperativas

1.- Los contratos de compraventa o de adjudicación en el caso de cooperativas, de viviendas protegidas deberán presentarse obligatoriamente por el promotor ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de un mes desde su formalización. Con carácter previo al visado de los contratos se deberá presentar por parte del promotor el correspondiente cuadro de vinculaciones de viviendas con sus anejos. Para la obtención de dicho visado se deberán presentar los siguientes documentos:

a) 3 ejemplares originales del contrato, firmados en todas sus hojas por el transmitente y adquirente o adjudicatario en caso de cooperativas.

b) En el caso de que el promotor hubiera obtenido autorización para percibir cantidades a cuenta se deberá presentar certificado a nombre del adquirente o adjudicatario en caso de cooperativa expedido por la entidad avalista, en el que además de transcribir la cifra total del aval otorgado, se expresará la parte correspondiente a las cantidades que éste se haya comprometido a anticipar hasta el otorgamiento de la calificación definitiva.

c) Volante de empadronamiento, de la unidad familiar. En caso de no residir en la localidad donde se ubique la vivienda no será necesaria su presentación, debiendo exponerse en el contrato los motivos que dan lugar a la adquisición.

d) Acreditación de un nivel de ingresos adecuado al régimen de protección de la vivienda a la que se pretende acceder. Para ello deberá presentar la correspondiente autorización para la solicitud de información fiscal.

e).- Declaración responsable de la solvencia suficiente para acceder al préstamo hipotecario.

f) Nota simple del Índice central del Registro de la Propiedad.

2.- El precio de compraventa o adjudicación en caso de cooperativas que figure en el contrato deberá coincidir estrictamente con el que posteriormente se establezca en la escritura, y que servirá de base para el cálculo de las ayudas.
Los notarios no autorizarán escrituras públicas ni los registradores de la propiedad inscribirán las transmisiones de viviendas por precio superior al fijado en el contrato visado de compraventa o adjudicación en el caso de cooperativas. Los notarios incorporarán en todo caso a las escrituras públicas de transmisión de viviendas la resolución administrativa emitida por la Dirección General con competencias en materia de vivienda en la que se acuerde el visado de la transmisión así como sus condiciones y limitaciones.

3.- Una vez comprobado que los contratos de compraventa o de adjudicación en el caso de cooperativas se ajustan a las disposiciones legales o reglamentarias que regulan las viviendas de protección oficial, y que contienen las cláusulas relativas a las limitaciones a la

propiedad de viviendas protegidas y derechos de la administración regulados por la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Comunidad Autónoma de La Rioja y Decreto 3/2006, de 13 de enero, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el oportuno visado.

Sección 2ª. Ayudas Financieras

Artículo 16. Plazo para presentar la solicitud de las ayudas estatales: préstamos convenidos, ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) y subsidiaciones de préstamos

1.- La solicitud conjunta de Préstamo, de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE), y de subsidiación se presentará dentro del plazo de los 4 meses siguientes al visado del contrato de compraventa o de adjudicación en el caso de cooperativas.

2.- La concesión de los préstamos convenidos directamente al comprador se atendrá a las condiciones establecidas en los artículos 40 y 42.7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, siendo requisito necesario la obtención de la calificación definitiva previa a la solicitud, por lo que el plazo de 4 meses para presentar esta solicitud, se computará desde la calificación definitiva.

Artículo.17 Solicitud de ayudas estatales

1.- La solicitud de ayudas se formulará según modelo oficial y deberá ir firmada y cumplimentada por todos los adquirentes de la vivienda, acompañada según los casos, de los siguientes documentos:

a) Documento nacional de identidad o tarjeta de residencia (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Contrato visado de compraventa o adjudicación en caso de cooperativas o escritura, en su caso(original y 2 fotocopias para compulsar).

c) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

d) Nota simple informativa del índice central (Registro de la Propiedad).

2.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos, la Dirección General competente en materia de vivienda dictará resolución. En dicha resolución se expresarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

a) Ingresos familiares del solicitante o solicitantes

b) Primer acceso a la vivienda en propiedad

c) La pertenencia a alguno de los colectivos preferentes para la obtención de ayudas reforzadas.

d) Régimen de protección correspondiente.

e) Superficie útil de la vivienda, así como su correspondiente precio de venta; en el caso de promotor para uso propio, figurará el precio de venta de la edificación más el suelo.

f) Superficie útil de los trasteros y garajes vinculados, así como el precio de venta o de adjudicación en caso de cooperativas de los mismos.

g) Cuantía y período de subsidiación de los préstamos.

h) Cuantía de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

Artículo 18. Pago de las ayudas estatales

El pago de estas ayudas se realizará con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en la forma prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 19. Solicitud de la ayuda autonómica al esfuerzo y plazo de presentación

1.- La solicitud se presentará dentro del plazo de los 4 meses siguientes a la formalización del préstamo convenido en escrituras públicas. Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud no procederá la concesión de la ayuda.

2.- El modelo de solicitud irá acompañado de los siguientes documentos:

a) Original y 2 copias para compulsar de la escritura pública de compraventa o adjudicación en caso de cooperativas de la vivienda.

b) Original y 1 copia para compulsar de la escritura pública de formalización del préstamo o nota simple informativa en su defecto.

c) Certificado de la entidad financiera de haber obtenido préstamo convenido en las condiciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, donde deberá especificarse el importe del mismo, la fecha de formalización y el cuadro de amortización, en su caso.

3.- Los requisitos para obtener esta ayuda deberán cumplirse en el momento de la solicitud. Para el cálculo del esfuerzo se partirá de los ingresos de los solicitantes computados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la presente Orden para el cómputo de los ingresos mínimos, en el momento de la solicitud. El importe de la subvención se calculará tomando como referencia las circunstancias concurrentes en el momento de su solicitud.

Artículo 20. Concesión y pago de la ayuda autonómica

1.- La ayuda se reconocerá por un periodo de 5 años y abonará anualmente al adquirente o adjudicatario en el caso de cooperativas, con cargo de los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, condicionada al mantenimiento del préstamo convenido durante un plazo mínimo de 5 años desde la fecha de su formalización. En caso de incumplimiento de esta condición, procederá el reintegro de la misma, incrementada con los intereses de demora desde su percepción.

2.- La ayuda se concederá mediante resolución de la Dirección General con competencias en vivienda en la que, además de los datos de identificación del expediente y de los beneficiarios, constarán los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda y anejos.

b) Importe total de la subvención.

c) Importe de la subvención reconocida en la primera anualidad.

d) Programación y calendario de pagos de las anualidades con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo.

3.- En la resolución se concederá la ayuda al esfuerzo correspondiente a las 5 anualidades y la ayuda hasta 360 euros por gastos de formalización de escrituras y registro y se realizará el reconocimiento de la obligación de pago de la ayuda al esfuerzo correspondiente a la primera anualidad y de la ayuda de hasta 360 euros, previa justificación documental con las facturas de los gastos.

4.-El segundo y posteriores reconocimientos de las obligaciones de pago se realizarán anualmente, a ejercicio vencido con referencia a la fecha de formalización del préstamo convenido. Los interesados deberán presentar la solicitud de pago en el plazo de 2 meses desde el vencimiento de la anualidad anterior y adjuntar el último recibo bancario de pago del préstamo para acreditar su vigencia y estar al corriente del pago de las cuotas.

5.- Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro de toda la ayuda concedida pendiente de pago, procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente resolución.

Capítulo IV. Viviendas protegidas de nueva construcción en régimen de arrendamiento con opción de compra

Artículo 21. Visado de los contratos de arrendamiento autonómico a 5 años con opción a compra y de arrendamiento con opción de compra a 10 años del artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

1.- Los contratos de alquiler de viviendas protegidas calificadas en alquiler con opción a compra deberán presentarse obligatoriamente por el promotor ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de 1 mes desde su formalización, la cual deberá efectuarse con posterioridad a la calificación Definitiva de la promoción. El contrato deberá estar liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente.

2.- Para la obtención de dicho visado se deberán presentar los siguientes documentos:

a) 3 ejemplares originales del contrato firmados en todas sus hojas por el Promotor y el inquilino.

b) Nota simple del Índice central de bienes del Registro de la Propiedad

c) En el contrato específico de alquiler con opción de compra se hará constar expresamente el precio máximo de adquisición de la vivienda.

El contrato deberá ser redactado con arreglo a la normativa sectorial en materia de vivienda protegida y con sujeción a la Legislación de arrendamientos urbanos. En su texto deberá figurar la obligación del inquilino de destinar la vivienda a su residencia habitual y permanente en el plazo de 3 meses a contar desde su formalización.
Una vez comprobado que los contratos de alquiler se ajustan a las disposiciones normativas, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el oportuno visado.

3.- Los beneficiarios de una vivienda protegida calificada en alquiler con opción a compra deberán acreditar que reúnen todos los requisitos exigidos, en el momento del visado del contrato de alquiler con opción a compra, visado que equivaldrá a la autorización preceptiva del artículo 55 de la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Artículo 22. Ejercicio de la opción a compra en el arrendamiento autonómico a 5 años con opción a compra y en el arrendamiento con opción de compra a 10 años del artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

1.- El promotor ofrecerá al inquilino la venta de la vivienda de forma fehaciente en el segundo mes anterior al vencimiento del plazo de 5 años desde la calificación definitiva de la promoción en arrendamiento autonómico con opción de compra o de 10 años en el supuesto de la opción de compra prevista en el artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2.- El inquilino dispondrá del plazo de 1 mes anterior al vencimiento de dichos plazos desde la calificación definitiva de la promoción para notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercer el derecho de opción de compra.

3.- Transcurridos 5 años desde la calificación definitiva de la vivienda, o de 10 años en el supuesto de la opción de compra prevista en el artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, sin haberse efectuado la indicada notificación para ejercer la opción de compra, o siendo esta negativa, caducará el derecho de opción de compra del inquilino de forma automática y podrá resolverse el contrato de arrendamiento automáticamente a instancias de cualquiera de las partes sin que proceda las prórrogas forzosas previstas en la Legislación de arrendamientos urbanos ni indemnización a favor del inquilino.

4.- En el ofrecimiento de venta del promotor deberá constar de forma expresa la fecha de calificación definitiva de la promoción, así como el contenido de los apartados 2 y 3 de este artículo.

5.- Efectuada por el inquilino la notificación preceptiva para ejercer la opción de compra, y dentro del mes siguiente a la misma, deberá procederse a la formalización del contrato de adquisición de la vivienda mediante el ejercicio de la opción de compra.

6.- Este contrato deberá presentarse por el promotor, ante la Dirección General de Vivienda para su visado en el plazo de 1 mes desde su formalización, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos para su ejercicio, entendiéndose en todo caso cumplidos, los requisitos de los inquilinos para acceder en propiedad a la vivienda protegida.

Artículo 23. Ayudas al promotor del arrendamiento autonómico con opción a compra a 5 años. Solicitud de la ayuda y plazo de presentación

1.- La subvención podrá solicitarse durante los 6 meses siguientes a la obtención del visado del contrato de arrendamiento presentándose la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Calificación definitiva debidamente inscrita en el registro de la propiedad (original y fotocopia para compulsar).

c) Ficha de alta de terceros debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

d) Certificados del Instituto Nacional de la Seguridad Social, de la Agencia Estatal de la administración Tributaria de La Rioja, y de la Comunidad Autónoma de La Rioja de estar al corriente en las obligaciones con dichos organismos.

2.- Esta subvención tendrá carácter autonómico y será financiada con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Capítulo V. Viviendas protegidas de nueva construcción con destino arrendamiento

Artículo 24. Precio máximo legal de referencia

1.- El precio máximo legal de referencia para calcular la renta anual máxima en las promociones protegidas con destino a arrendamiento será el siguiente:

a) Régimen especial: el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,50 veces el MBE.

b) Régimen general: el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,60 veces el MBE.

c) Régimen Concertado: el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,80 veces el MBE.

2.- En los municipios declarados de ámbito territorial de precio máximo superior, "Grupo C", el precio máximo legal de referencia de las promociones con destino a arrendamiento, será el resultado de multiplicar el cociente indicado en el apartado anterior, por el coeficiente 1,15 para Logroño y el coeficiente 1,10 para Lardero, Villamediana y Calahorra en las viviendas calificadas de régimen especial y general. Para las viviendas calificadas de régimen concertado el coeficiente por ATPMS será de 1,30 para Logroño y de 1,25 para Lardero, Villamediana y Calahorra.

Artículo 25. Visado de los contratos de arrendamiento

1.- Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento deberán presentarse obligatoriamente por el promotor ante la

Dirección General competente en materia de vivienda, para su correspondiente visado en un plazo máximo de 1 mes desde su formalización, la cual deberá efectuarse con posterioridad a la calificación Definitiva. El contrato deberá estar liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente.

2.- Para la obtención de dicho visado se deberán presentar los siguientes documentos:

a) 3 ejemplares originales del contrato firmados en todas sus hojas por el Promotor y el inquilino.

b) Autorización para pedir información fiscal.

c) Nota simple del Índice central del Registro de la Propiedad.

3.- El contrato deberá ser redactado con arreglo a la normativa sectorial y con sujeción a la Legislación de arrendamientos urbanos. En su texto deberá figurar la obligación del inquilino de destinar la vivienda a su residencia habitual y permanente en el plazo de 3 meses a contar desde su formalización.

4.- Una vez comprobado que los contratos de arrendamiento se ajustan a las disposiciones normativas, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el oportuno visado.

Artículo 26. Subvenciones a los promotores con cargo al Ministerio competente en materia de vivienda

1.- La Dirección General con competencias en materia de vivienda, reconocerá la condición de actuaciones protegidas a aquellas viviendas de nueva construcción que se destinen a arrendamiento cuando se ajusten a las características descritas en la sección 1ª, del capítulo I, del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2.- La solicitud de subvenciones podrá solicitarse durante los 6 meses siguientes a la obtención de la calificación definitiva, presentándose la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Fotocopia compulsada de la calificación definitiva, excepto si el promotor solicita anticipos, con las condiciones reguladas en el artículo 29 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en cuyo caso no será necesaria su presentación. En este caso, se actuará conforme al mencionado artículo.

c) Certificado de la entidad bancaria de haber obtenido préstamo convenido en las condiciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, donde deberá especificarse el importe del mismo, salvo que el mismo ya esté en posesión de la administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 n) de la presente Orden.

d) Ficha de alta de terceros debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

e) Certificados del Instituto Nacional de la Seguridad Social, de la Agencia Estatal de la administración Tributaria de La Rioja, y de la Consejería con competencias en materia de Hacienda del Gobierno de La Rioja de estar al corriente en las obligaciones con dichos organismos.

Artículo 27. Concesión de las subvenciones a promotores

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para ser beneficiario de las subvenciones, la Dirección General con competencias en materia de vivienda resolverá sobre su concesión. La resolución por la que se conceden estas subvenciones contendrá los siguientes extremos:

1. Identificación de la promoción, número de viviendas y nombre o razón social de beneficiario de la subvención.

2. Cuantía de la subvención.

3. Fecha de calificación definitiva, salvo que se soliciten anticipos, de acuerdo con el artículo 29 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

4. Superficie útil de las viviendas y anejos.

5. Entidad de crédito que, en su caso, haya concedido el préstamo cualificado.

2.- Estas subvenciones serán financiadas con cargo a los presupuestos del Estado.

Capítulo VI. Viviendas usadas en propiedad

Artículo 28. Precio máximo de venta

Para las viviendas usadas, el precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil, deberá ser inferior al resultado de multiplicar el Precio Básico Nacional fijado por el Ministerio de Vivienda, por el coeficiente de 1, 60, excepto en los municipios declarados de ámbito territorial de precio máximo superior, "Grupo C", en los que el precio deberá ser inferior al resultado de multiplicar el cociente anterior por el coeficiente 1,30 para Logroño y 1,25 para Lardero, Villamediana y Calahorra.

Artículo 29. Solicitud del visado del contrato de compraventa y de las ayudas estatales.

1.- Los compradores de viviendas usadas deberán presentar solicitud conjunta de las ayudas estatales y del visado del contrato privado en el plazo máximo de 4 meses desde su formalización.

En los supuestos en los que no exista contrato privado de compraventa el plazo de 4 meses se computará desde la fecha de formalización de la escritura pública.

2.- La solicitud se presentará según modelo oficial y deberá ir firmada y cumplimentada por todos los adquirentes de la vivienda acompañada de los siguientes documentos:

a) Documento nacional de identidad, o tarjeta de residencia; (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Contrato privado de opción de compra, compraventa, o la correspondiente escritura pública de adquisición de la vivienda, en original y 3 fotocopias para compulsar, pudiéndose

presentar copia simple de la referida escritura. En caso de presentar contrato de compraventa se deberá aportar la fotocopia de la escritura del vendedor.

c) Cédula de Habitabilidad o certificado de su vigencia.

d) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

e) Superficie útil de la vivienda y de sus anejos vinculados.

f) Declaración responsable de no haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la ayuda, no será necesario cumplir esta condición en los supuestos previstos en el artículo 6.3 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

g) Nota simple informativa del índice central (Registro de la Propiedad).

h) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

Artículo 30. Concesión y abono de las ayudas estatales

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá el visado del contrato o escritura pública y dictará resolución de concesión de las ayudas estatales. En dicha resolución se expresarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

a) Ingresos familiares del solicitante o solicitantes, calculados conforme a lo establecido en el artículo 2 de la presente Orden.

b) Primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) La pertenencia a alguno de los colectivos preferentes para la obtención de ayudas reforzadas.

d) Procedencia de la vivienda.

e) Superficie útil de la vivienda, así como su correspondiente precio de venta.

f) Superficie útil de los trasteros y garajes vinculados, así como el precio de venta de los mismos.

g) Cuantía y período de subsidiación de los préstamos.

h) Cuantía de ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).

i) Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer la vivienda.

2.- El pago de las ayudas se realizará en la forma prevista en el artículo 13 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda.

Artículo 31. Solicitud de la ayuda autonómica al esfuerzo y plazo de presentación

1.- Los interesados podrán presentar la solicitud de ayudas autonómicas en el plazo de 4 meses desde la formalización del préstamo convenido a la que deberán adjuntar la documentación indicada en el artículo 19 de la presente Orden.

2. Los requisitos para acceder a las ayudas se deberán cumplir en el momento de esta solicitud de las mismas.

Artículo 32. Concesión y pago de la ayuda autonómica al esfuerzo

1.- La resolución de concesión y pago se dictará por la Dirección General con competencias en vivienda en la que, además de los datos de identificación del expediente y de los beneficiarios, constará la ubicación de la vivienda y anejos, así como el importe de la subvención.

2.- La concesión y el pago de esta ayuda se realizará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 20 de la presente Orden.

Capítulo VII. Rehabilitación

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 33. Condiciones generales que deben cumplir los promotores para obtener las ayudas financieras a la rehabilitación

Los promotores de rehabilitación, obtendrán la calificación definitiva de su actuación y las ayudas financieras solicitadas, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

a) Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad familiar.

b) No tener ingresos superiores a 3,5 veces IPREM a efectos de la obtención de subvenciones autonómicas y 6,5 veces IPREM a efectos de obtención de ayudas estatales. Este límite de ingresos no será aplicable, cuando el titular de la vivienda tuviera una o varias viviendas en el edificio que sea objeto de rehabilitación con contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda libre o protegida en los términos establecidos en el artículo 3.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Condición no aplicable a las titulares de viviendas que sean objeto de rehabilitación para el alquiler.

Artículo 34. Condiciones generales que debe cumplir la actuación para su calificación como protegible

Los requisitos que debe reunir una actuación de rehabilitación para su calificación como protegible, son los siguientes:

1.- Los requisitos del artículo 58 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para considerar la actuación como protegida.

2.- La ejecución de cualquiera de las obras protegidas de rehabilitación deberá garantizar su coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y las restantes obras que pudieran realizarse mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Haber obtenido la licencia municipal para ejecutar las obras de rehabilitación incluidas en el presupuesto protegible.

b) Presentar una organización espacial y unas características constructivas que garanticen las adecuadas condiciones de habitabilidad de la vivienda, así como la correcta adecuación estructural y funcional del edificio.

c) La rehabilitación de edificios exigirá que éstos, una vez efectuadas las actuaciones, dispongan de un mínimo del 50% de superficie útil destinada a vivienda, excluyendo de este cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.

d) No serán susceptibles de protección y, en consecuencia, constituirán causa de denegación de calificación provisional, o definitiva en su caso, las actuaciones de remodelación de edificios cuando impliquen una ampliación de su espacio habitable que de lugar a una superficie útil superior a 120 metros cuadrados por vivienda. La misma condición se aplicará a la adecuación de habitabilidad de viviendas. En cualquier caso, se computarán como superficie útil de la vivienda todos los espacios habitables de la misma con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5 de la presente Orden.

e) La actuación no podrá incluir la demolición de fachadas del edificio o su vaciado total, salvo que la Dirección General competente en materia de vivienda lo autorice expresamente en el momento de la calificación.

f) Las obras de rehabilitación para las que se solicite calificación y financiación, no deberán haberse iniciado en el momento en que se lleve a cabo la correspondiente visita de inspección de los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda. No obstante, en situaciones excepcionales debidamente justificadas, la citada Dirección General podrá, mediante resolución dispensar del cumplimiento de este requisito.

Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de financiación cualificada y calificación, salvo casos de urgencia justificada, las pendientes de realizar, siempre y cuando fueran protegibles de acuerdo con los requisitos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y Decreto 22/2009, de 8 de mayo, y en el presente capítulo.

g) No se protegerán las obras de rehabilitación de una vivienda cuando, finalizada la actuación, no alcancen las condiciones mínimas que exige la legislación vigente en materia de habitabilidad, si fuera técnicamente posible y las instalaciones no se encuentre en perfectas condiciones para su uso.

h) La protección a la ejecución de obras de acabados de viviendas o generales de los edificios, sólo se efectuará cuando se acredite previamente el mal estado de los mismos o

cuando las obras fueran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación.

i) En rehabilitación de edificios, deberán eliminarse las barreras arquitectónicas, siempre que técnicamente sea posible, de acuerdo con la normativa vigente.

3.- Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación, deberán cumplir, además, las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

4.- Cuando se trate de edificios de una sola vivienda, y se realizaran obras de rehabilitación en el edificio y en la vivienda, las ayudas, tanto autonómicas como estatales, para la rehabilitación de edificio y de vivienda serán las que correspondan a la actuación predominante.

Artículo 35. Condiciones generales que deben cumplir las viviendas y edificios

1.- Las viviendas deberán cumplir los requisitos propios de cada actuación protegida y además deberán tener una antigüedad superior a 20 años.
Si bien no será preciso cumplir dicha condición en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de obras que tengan por finalidad suprimir barreras de todo tipo a las personas con discapacidad, o las destinadas a adecuar la vivienda a las necesidades específicas de aquéllas o de las personas mayores de 65 años.

b) Cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable, cuando ésta última hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación de la vivienda.

c) Cuando se trate de obras para la utilización de energías renovables y/o la mejora de la eficiencia energética.

2.- Además, y con el fin de salvaguardar las características propias de la edificación de cada zona y de su entorno, se establece como condición indispensable para la obtención de la calificación de rehabilitación que los materiales empleados en cubiertas y fachadas correspondan a los utilizados tradicionalmente en la zona, evitándose los que desentonen, así como las imitaciones, debiéndose adaptar los colores a los que predominen en el

entorno. En cualquier caso, se habrá de adecuar a la normativa sobre condiciones estéticas vigente en el municipio.
Se evitará toda obra que tienda a la desaparición o desfiguración de elementos arquitectónicos típicos o de interés artístico.

En cualquier caso, los materiales utilizados deberán especificarse en el presupuesto que haya de aprobarse por los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda. A la vista del mismo, se podrá prohibir el empleo de aquellos materiales que no se correspondan con las condiciones estéticas del entorno donde se ubique la actuación protegible.

La utilización de un material no incluido en el citado presupuesto, dará lugar a la revisión de las ayudas, mediante expediente instruido al efecto, que podrá determinar la devolución de las que hubieran sido obtenidas más el interés de demora.

Artículo 36. Ampliación del presupuesto protegido

1.- Cuando una vez comenzadas las obras, se detecten elementos o instalaciones en mal estado de funcionamiento o conservación, cuya reparación o sustitución, no se hubiera recogido en el presupuesto protegido, por encontrarse ocultos o no haberse detectado su mal funcionamiento en el momento de solicitarse la calificación provisional, podrá accederse a su sustitución o reparación, siempre que afecte a la calidad constructiva del resto del edificio o de la vivienda objeto de la rehabilitación. Para ello, será requisito imprescindible que tal valoración se realice por los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda, una vez inspeccionadas las obras y comprobadas dichas incidencias.

2.- La solicitud de ampliación del presupuesto protegido equivale a la solicitud de una nueva calificación provisional, y seguirá, en consecuencia, los mismos trámites que ésta, pudiendo la Dirección General competente en materia de vivienda solicitar la documentación complementaria que se considere oportuna para justificar las incidencias aparecidas, así como su correspondiente valoración económica.

3.- La modificación al alza del presupuesto protegido, sólo podrá realizarse una vez durante el transcurso de la obra, no pudiendo superar el presupuesto protegido máximo con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

Sección 2ª. Procedimiento de calificación y concesión de ayudas

Artículo 37. Solicitud de calificación provisional de rehabilitación de edificios y de la ayuda adicional

1.- El promotor o el representante de la comunidad de propietarios deberá aportar, junto a la solicitud de calificación provisional de rehabilitación de edificios, la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad del representante (original y fotocopia para compulsar).

b) Código de identificación fiscal de la comunidad de propietarios (original y fotocopia para compulsar).

c) Acta de la reunión de la comunidad de propietarios (original y fotocopia para compulsar) que contenga:

1. Acuerdo de solicitar ayudas para la ejecución de las obras de rehabilitación del edificio.

2. Nombramiento del representante de la comunidad para intervenir en la tramitación del expediente.

3. Aprobación del presupuesto de las obras.

4. Cuotas de participación de todas las viviendas y locales del inmueble.

5. Firma de todos los interesados.

d) Detalle de las superficies del edificio, desglosado en superficies útiles de todas las viviendas, locales, anejos, lugares comunes del edificio, y la que acredite la antigüedad del edificio (original y fotocopia para compulsar).

e) Presupuesto de ejecución de las obras a realizar, detallado por partidas y firmado por el representante y por la empresa encargada de realizar las obras (original y fotocopia para compulsar). En los demás casos, se requerirá la documentación técnica legalmente exigible.

Cuando el importe del presupuesto protegido supere la cuantía de 30.000 euros, el solicitante deberá presentar Declaración responsable de haber solicitado al menos tres ofertas y de haber elegido entre ellas, conforme a criterios de eficiencia y economía. Cuando esta elección no recaiga en la oferta económicamente más ventajosa se justificará expresamente. En su caso, se requerirá la documentación complementaria necesaria para comprobar el cumplimiento de este requisito.

f) Licencia municipal por la totalidad de obras para las que se solicita la calificación provisional o, en su defecto, justificante de haberla solicitado (original y fotocopia para compulsar).

g) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el representante.

2.- A la vista de la documentación que antecede, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda girarán la visita inicial de inspección; cuando de la citada visita resulte que las obras a realizar sean susceptibles de protección con arreglo a lo dispuesto en la presente Orden, la Dirección General lo comunicará al representante de la Comunidad e informará por su conducto a los propietarios u ocupantes de las viviendas, de la posibilidad de obtener la subvención adicional prevista en el artículo 37 de Decreto 22/2009, de 8 de mayo y artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.
Los interesados en percibir esta ayuda deberán aportar la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad, y/o número de identificación fiscal de los solicitantes o, en su caso, la que acredite su personalidad y la representación que ostente (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Escritura de propiedad (original y fotocopia para compulsar). Cuando el solicitante sea el inquilino, se aportará autorización del propietario para la ejecución de las obras, además del contrato de arrendamiento (original y fotocopia para compulsar).

c) Volante de empadronamiento de la unidad familiar y domicilio de la unidad familiar del solicitante para uso propio o, en caso de arrendamiento, del usuario de la vivienda. La unidad familiar debe encontrarse empadronada en la vivienda objeto de la rehabilitación en el momento de la solicitud de la calificación Provisional.

d) Libro de familia del solicitante de las ayudas (original y fotocopia para compulsar).

e) Autorización de información fiscal.

f) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

g) Nota simple del Índice central de bienes del Registro de la Propiedad

Esta documentación deberá aportarse en el plazo máximo de 1 mes desde la notificación al representante a la que hace referencia el apartado 2 de este artículo. Si no se aportara en dicho plazo por el interesado, éste quedará excluido de las ayudas personales que le hubieran podido corresponder, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante, las mencionadas ayudas podrán ser reconocidas en la calificación definitiva, siempre que justifique las razones de dicho incumplimiento y la Dirección General competente en materia de vivienda así lo autorice.

Artículo 38. Solicitud de calificación provisional de rehabilitación de viviendas y de ayuda a favor del beneficiario

1.- Los solicitantes de calificación provisional de rehabilitación de vivienda deberán aportar junto con el modelo de solicitud debidamente cumplimentada, la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad, y/o número de identificación fiscal de los solicitantes o, en su caso, la que acredite su personalidad y la representación que ostente (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Escritura de propiedad (original y fotocopia para compulsar). Cuando el solicitante sea el inquilino, se aportará autorización del propietario para la ejecución de las obras, además de original y copia del contrato de arrendamiento compulsada.

c) Superficie útil de la vivienda, así como la que acredite la antigüedad del edificio en el que se ubica la vivienda.

d) Presupuesto de ejecución de las obras a realizar, detallado por partidas, firmado por el solicitante y por la empresa encargada de realizar las obras (original y fotocopia para compulsar). Cuando el importe del presupuesto protegido supere la cuantía de 30.000 euros, el solicitante deberá presentar Declaración responsable de haber solicitado al menos tres ofertas y de haber elegido entre ellas conforme a criterios de eficiencia y economía. Cuando esta elección no recaiga en la oferta económicamente más ventajosa se justificará expresamente. En su caso, se requerirá la documentación complementaria necesaria para comprobar el cumplimiento de este requisito.

e) Licencia municipal por la totalidad de obras para las que se solicita la calificación provisional o, en su defecto, justificante de haberla solicitado (original y fotocopia para compulsar).

f) Volante de empadronamiento de la unidad familiar del solicitante para uso propio o, en caso de arrendamiento, del usuario de la vivienda. Este documento se podrá sustituir por una declaración responsable sobre la ocupación de la vivienda, en caso de que la misma no se encuentre en las debidas condiciones de uso al inicio del expediente.

g) Libro de familia del solicitante de las ayudas (original y fotocopia para compulsar).

i) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

j) Declaración responsable afirmando que la vivienda objeto de la rehabilitación se va a dedicar a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar durante 5 años.

k) Nota simple del Índice central de bienes del Registro de la Propiedad.

l) Autorización de Información Fiscal

2.- La solicitud de calificación provisional implica la solicitud de las ayudas, excepto en los supuestos en los que el interesado manifieste expresamente por escrito la renuncia a las ayudas que pudieran corresponderle.
Cuando las ayudas se soliciten para la rehabilitación de viviendas con destino a arrendamiento, no será necesario presentar el libro de familia del promotor, ni su certificado municipal de residencia.

3.- El solicitante de la calificación provisional y de las ayudas podrá ser el propietario u ocupante de la vivienda

Artículo 39. Concesión de la calificación provisional de rehabilitación de edificios y viviendas

1.- Para acceder a los beneficios correspondientes a la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, la Dirección General competente en materia de vivienda expedirá, a solicitud del interesado, la calificación provisional de rehabilitación respecto a las actuaciones que reúnan los requisitos exigidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en el presente Capítulo.

2.- Previamente a la expedición o denegación de la calificación provisional de rehabilitación, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda, deberán comprobar la documentación remitida, efectuando visita de inspección al inmueble objeto de la rehabilitación.

3.- La Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará la resolución de calificación Provisional de rehabilitación de edificios en la que constará:

a) Código de identificación del expediente

b) Identificación y emplazamiento del inmueble

c) Identificación del Promotor.

d) Tipología de la Rehabilitación

e) Precio básico

f) Plazo de ejecución de las obras

g) Superficie útil.

h) Presupuesto protegible

i) Préstamo máximo convenido y subsidiación.

4.- Una vez expedida la correspondiente calificación provisional para la rehabilitación de edificios, el promotor podrá dirigirse a las entidades de crédito que hubieran suscrito convenio con el Ministerio competente en materia de vivienda, para solicitar la concesión, en su caso, del préstamo cualificado a que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. El reconocimiento de la subsidiación en la calificación provisional quedara condicionado a la obtención del préstamo.

En el momento en el que se conceda la calificación provisional de edificios, serán emitidas las resoluciones individuales de denegación de ayudas, cuando alguno de los solicitantes no reúna las condiciones exigidas en la normativa para ser considerado beneficiario.

5.- En los supuestos de rehabilitación de vivienda, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará la resolución de calificación Provisional en la que se indicarán, además de lo dispuesto en el apartado anterior para la calificación provisional de rehabilitación de edificios, los siguientes extremos:
a) Régimen de uso

b)Nivel de ingresos

c) Importe provisional de la subvención.

Artículo 40. Ejecución de las obras de rehabilitación

1.- El plazo de ejecución de las obras de rehabilitación, será el que se establezca en la calificación provisional, debiendo ser iniciadas las mismas en un plazo de 3 meses, a partir de la fecha de dicha calificación.

2.- El plazo de ejecución podrá prorrogarse a instancia del promotor de las actuaciones, mediando justa causa, hasta un máximo de la mitad del plazo de ejecución de las obras previamente establecido en la calificación provisional.

La solicitud de prórroga que formule el promotor, deberá ser motivada y presentada, al menos, 15 días antes de agotarse el plazo de ejecución señalado en la calificación

provisional. Basándose en dichos motivos y, previo informe de los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de vivienda, la solicitud de prórroga será aprobada o denegada, lo que será notificado al promotor.

3.- En cualquier caso, expirado el plazo máximo concedido para la ejecución de las obras, más 15 días para que el promotor notifique en forma el final de las mismas, se girará visita de inspección y, verificado el incumplimiento de plazos, se procederá a la denegación de la calificación definitiva, salvo que aporte auto judicial de suspensión. La Dirección General competente en materia de vivienda a la vista del informe técnico, podrá ampliar el plazo si han concurrido circunstancias excepcionales que hayan impedido su cumplimiento.

4.- Las obras de rehabilitación no podrán ser iniciadas antes de la concesión de la calificación provisional. Excepcionalmente, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá autorizar el inicio de las mismas, una vez girada la visita de inspección inicial, mediando solicitud del promotor y causa justificada, sin que ello implique adquisición de ninguna expectativa jurídica, ni derecho a la concesión de la calificación provisional. En todo caso, el inicio de las obras deberá ser comunicado por el promotor a la Dirección General competente en materia de vivienda con una antelación al menos de 15 días antes de que éste se produzca.

Artículo 41. Requisitos para conceder la calificación definitiva de rehabilitación de edificios y viviendas

1.- Para obtener la calificación definitiva será necesario cumplir las condiciones generales para la calificación de actuación protegible establecidas en este capitulo.

2.- Cuando el promotor incumpliese alguno de los requisitos exigidos para obtener de la calificación definitiva de rehabilitación, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará la resolución denegando su otorgamiento y acordará la anulación de la financiación cualificada, así como el reintegro de los subsidios concedidos en la calificación provisional, con los intereses de demora desde el momento de su percepción.

Además en dicha resolución se hará constar de forma expresa la imposibilidad del promotor de solicitar válidamente nueva calificación para la realización de obras de rehabilitación en el mismo inmueble en un plazo de 5 años desde la resolución denegatoria.

Artículo 42. Concesión de la calificación definitiva de rehabilitación de edificios y viviendas

1.- El promotor deberá poner en conocimiento de la Dirección General con competencias en materia de vivienda la finalización de la ejecución de las obras, dentro del plazo de quince días desde la fecha de finalización de las mismas. Se entenderá por fecha de finalización de las obras de rehabilitación la establecida en el certificado de final de obra emitido por la Dirección Facultativa de las mismas, o en defecto de Dirección Facultativa, la fecha de la comunicación del promotor del final de la obra.

2.- A dicha comunicación deberá adjuntar la siguiente documentación.

a) Licencia municipal y/o liquidación de la licencia por la totalidad de las obras, si no se hubiese aportado con la solicitud de calificación provisional. (Original y fotocopia para compulsar).

b) Volante de empadronamiento de la unidad familiar del solicitante para uso propio o, en caso de arrendamiento, del usuario de la vivienda, si no se hubiese aportado con la solicitud de calificación provisional. Se exceptúa la presentación de esta documentación para los promotores de rehabilitación de viviendas con destino a arrendamiento.

c) Acreditación de que la vivienda o el edificio están asegurados del riesgo de incendios. El capital asegurado no deberá ser inferior al presupuesto protegido aprobado. (Original y fotocopia para compulsar).

d) Certificado final de obras expedido por el técnico responsable de las mismas, visado por su colegio profesional. (Original).

e) Facturas acreditativas del gasto realizado como consecuencia de la rehabilitación (original y fotocopia para compulsar).

3.- La Dirección General competente en materia de vivienda, previa vista de inspección para comprobar la adecuación de la documentación técnica presentada a las obras finalmente ejecutadas, otorgará la calificación definitiva de rehabilitación en la que constarán los siguientes datos:

a) Código de identificación del expediente

b) Identificación y emplazamiento del inmueble

c) Identificación del Promotor.

d)Presupuesto protegible

e) Régimen de Uso

Artículo 43. Condiciones para la concesión de ayudas de rehabilitación

1.- Para ser beneficiario de las ayudas de rehabilitación reguladas en el presente capítulo, será necesario obtener la calificación definitiva con arreglo a lo dispuesto en el presente capítulo.

2.- Para acceder a los beneficios correspondientes a la financiación de actuaciones protegibles en materia de rehabilitación, se estará a lo dispuesto en los artículos 33,34 y 35 de la esta Orden.

3.- Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a arrendamiento deberán aportarse, con carácter previo al reconocimiento de la subvención, 3 ejemplares del contrato de arrendamiento con firmas originales en cada pliego, el empadronamiento del inquilino en la citada vivienda, así como la inscripción registral de vinculación a ese uso.

El contrato deberá estar liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente.

4.- No podrán obtener ayudas a la rehabilitación los solicitantes, promotores para uso propio, que hubieran obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, cuando se haya formalizado el préstamo convenido, o se haya expedido la resolución administrativa de concesión de una subvención.

5.- Las viviendas acogidas a las ayudas de rehabilitación previstas en el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, y en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, no podrán recibir ningún tipo de ayudas por el mismo concepto hasta transcurridos 10 años desde el otorgamiento de la calificación definitiva de rehabilitación, salvo que en un plazo inferior al señalado, sobreviniera la necesidad inaplazable de ejecutar obras susceptibles de protección que fueran requeridas por la administración Competente, o se tratara exclusivamente de adaptación del edificio para supresión de barreras arquitectónicas.

6.- En caso de tratarse de ayudas de rehabilitación de edificios, promovidos por la comunidad de propietarios, en la que se encuentra ubicada la vivienda, que con anterioridad, haya sido objeto de las ayudas correspondientes en materia de habitabilidad, no le será de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo. Asimismo, en el caso de tratarse de la rehabilitación de una vivienda, ubicada en un edificio en el que se haya protegido una actuación de rehabilitación tampoco le será de aplicación lo expresado en el primer párrafo de este artículo.

7.- Las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas serán compatibles con las ayudas que pudieran corresponder, en su caso, por adquisición de vivienda usada.

Artículo 44. Resolución de concesión y pago de las ayudas

1.- Una vez emitida la calificación Definitiva, la Dirección General con competencia en materia de vivienda dictará la resolución de concesión de las ayudas estatales y autonómicas del presente capítulo y de reconocimiento de la obligación de pago.

En dicha resolución se indicará expresamente:

a) Beneficiario

b) Domicilio

c) Nº Expediente

d) Carácter de la Promoción

e) Antigüedad del edificio

f) Ingresos familiares ponderados

g) Cuantía subvención CAR

h) Concepto presupuestario

i).Cuantía subvención Ministerio

j) Condiciones especiales

2.- El pago de las ayudas directas se hará efectivo una vez concedida la calificación definitiva.

Cuando la vivienda objeto de rehabilitación se destine a arrendamiento deberán aportarse, con carácter previo a la concesión de la subvención, 3 ejemplares del contrato de arrendamiento con firmas originales en cada pliego, así como el empadronamiento del inquilino en la citada vivienda.

3.- El pago de las subsidiación se realizará en la forma prevista en el artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con cargo a los presupuestos generales del estado.

4.- El pago de las ayudas directas se realizarán con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, si bien el importe relativo a las ayudas estatales, serán, previa justificación, reintegradas por el Estado.

Capítulo VIII. Creación de suelo residencial

Artículo 45. Ámbito de las actuaciones protegidas

1.- El ámbito, condiciones y requisitos de las actuaciones protegidas en materia de suelo, así como las características de las ayudas financieras serán las estipuladas en el capítulo V del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2.- La Dirección General competente en materia de vivienda, concederá las ayudas a que se refiere este capítulo, mediante la expedición de la correspondiente calificación de actuaciones protegibles en materia de suelo.

3.- La financiación de las actuaciones protegidas en materia de suelo se llevará a cabo, con cargo a los presupuestos del Estado.

Capítulo IX. Ayudas a inquilinos

Artículo 46. Ámbito de aplicación

En el presente Capítulo se desarrolla el procedimiento para el reconocimiento y pago de las ayudas a los inquilinos previstas en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008 y en los artículos 28 y siguientes del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

Artículo 47. Solicitud de ayudas

Los interesados en acogerse a estas ayudas podrán presentar la solicitud según modelo oficial y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Documento nacional de identidad o pasaporte, y permiso de residencia legal y permanente en caso de ser extranjero no comunitario, de los solicitantes (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Contrato de arrendamiento liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente y además, si la vivienda es de protección oficial, visado del mismo por la Dirección General competente en materia de vivienda, que habrá de estar vigente a la fecha de presentación de la solicitud.

c) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

d) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

e) Certificado de empadronamiento familiar.

f) Recibo de pago del arrendamiento correspondiente a la última mensualidad vencida a la fecha de la solicitud.

g) Nota simple informativa de consulta al índice central expedida por el registro de la propiedad.

Artículo 48. Concesión de ayudas

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de las subvenciones a los inquilinos, la Dirección General competente en materia de vivienda dictará resolución concediendo, en su caso las mencionadas subvenciones.

Los ingresos anuales a efectos de comprobar el requisito para ser beneficiario de la ayuda autonómica consistente en que la renta anual de la vivienda no supere el 60 por ciento de dichos ingresos, se computará de la siguiente forma:

Se partirá de los ingresos de los solicitantes computados con arreglo a lo dispuesto en los apartados segundo y tercero del artículo 2 de la presente Orden para el cómputo de los ingresos mínimos, en el momento de la solicitud.

2.- La duración máxima de la ayuda estatal será de 24 meses, y de la ayuda autonómica al esfuerzo, 5 años. En ambos casos, la duración de las ayudas está condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar a la concesión de la ayuda, y se abonarán con carácter semestral, tomando como referencia el importe correspondiente a la primera anualidad que permanecerá invariable.

La subvención estatal y autonómica de la primera anualidad se calculará tomando como referencia las circunstancias concurrentes en el momento de la solicitud de ayudas, y su importe será invariable en el período de 2 años.

En el supuesto de la renovación de la ayuda autonómica por otro período de 3 años prevista en el artículo 32 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo, el importe de la subvención de calculará tomando como referencia las circunstancias concurrentes en el momento de la renovación. El importe de la subvención así calculado permanecerá invariable a lo largo de los 3 años.

Artículo 49. Resolución de concesión

En la resolución de concesión se expresarán, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

a) Ingresos de los ocupantes de la vivienda, calculados conforme a lo establecido en el artículo 2 de la presente Orden.

b) Superficie útil de la vivienda y anejos que en su caso sean objeto del arrendamiento.

a) Importe anual del arrendamiento.

b) Cuantía total de la subvención estatal y autonómica, y plazos máximos de duración de las mismas.

Artículo 50. Forma y condiciones de pago

1.- Semestralmente, a partir de la fecha de la solicitud de ayudas, y previa resolución favorable, se procederá al pago correspondiente, para lo cual el inquilino deberá presentar justificante de pago de la renta de dicho período, así como certificado de empadronamiento familiar actualizado.

2.- La justificación documental de haber pagado el arrendamiento se llevará a cabo presentado recibo de pago o documento bancario acreditativo de la transferencia, comprendiendo desde el recibo del mes de la solicitud, hasta el correspondiente a los 6 meses siguientes al de la solicitud. El recibo de pago deberá estar expedido y firmado por el arrendador, y en él deberá constar identificación completa de la persona que realiza el pago y del que lo recibe, coincidiendo en todo caso el solicitante de la ayuda con la persona que realiza el pago, concepto por el que se realiza el pago (mes de la renta y vivienda objeto de arrendamiento), y fecha del mismo. El documento bancario deberá acreditar la transferencia a favor del arrendador en concepto de renta de la vivienda objeto del arrendamiento.

3.- El interesado deberá presentar la solicitud del pago en un plazo máximo de los 2 meses siguientes al vencimiento del semestre. Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro de toda la ayuda concedida pendiente de pago procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente resolución.

4.- Se pagará exclusivamente la parte proporcional al semestre de la cantidad justificada por el interesado.

5.- El pago de la ayuda estatal y autonómica se realizarán con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, si bien el importe relativo a las ayudas estatales, serán, previa justificación, reintegradas por el Estado.

Artículo 51. Solicitud de renovación de la ayuda al esfuerzo

1.- Los interesados deberán presentar la solicitud de renovación de la ayuda autonómica al arrendamiento previsto en el artículo 32 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo, en el plazo de 2 meses siguientes al vencimiento del cuarto semestre computado a partir de la fecha de la solicitud inicial de ayudas al arrendamiento.

2.- Lo dispuesto en el apartado anterior se aplicará a la renovación de todas las solicitudes de ayudas presentadas al amparo del Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012.

3.- El interesado deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para el primer reconocimiento, adjuntando la documentación exigida a tal fin en el artículo 47 de esta Orden, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre del Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Capítulo X. Medidas especiales en materia de alquiler

Artículo 52. Solicitud de la Ayuda Social de Alquiler

Los interesados en acogerse a esta ayuda podrán presentar la solicitud que deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Documento nacional de identidad o pasaporte, y permiso de residencia legal y permanente en caso de ser extranjero no comunitario, de los solicitantes (original y 2 fotocopias para compulsar).

b) Contrato de arrendamiento liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente y además, si la vivienda es de protección oficial, visado del mismo por la Dirección General competente en materia de vivienda, que habrá de estar vigente a la fecha de presentación de la solicitud.

c) Libro de familia (original y fotocopia para compulsar).

d) Ficha de alta de terceros, debidamente cumplimentada por banco o caja de ahorros y firmada por el interesado.

e) Certificado de empadronamiento familiar.

f) Recibo de pago del arrendamiento correspondiente a la última mensualidad vencida a la fecha de la solicitud.

g) Nota simple informativa de consulta al índice central expedida por el registro de la propiedad.

h) Declaración responsable del propietario persona física, de no existir parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el propietario, o en los supuestos de persona jurídica, de no ser socio o partícipe de la persona jurídica arrendadora.

i) Documentación bancaria o judicial en la que se acredite la pérdida de la vivienda habitual por imposibilidad de pago.

j) Acreditación suficiente de la alteración sustancial sobrevenida y ajena a su voluntad de la situación laboral y económica que motivó la pérdida de la vivienda habitual por impago.

k) Declaración responsable de que ninguno de los ocupantes es beneficiario de cualquier subvención, prestación pública o ayuda de emergencia social otorgada para la misma finalidad y de no solicitarlas durante el tiempo de concesión de la Ayuda Social de Alquiler.

l) El cómputo de ingresos familiares para la concesión de la ayuda se realizará atendiendo a las siguientes reglas:

1. Si trabaja por cuenta ajena o es personal de investigación, certificado expedido por la empresa o empresas contratantes indicando fecha de inicio y duración del contrato de trabajo, los ingresos íntegros mensuales y el número de pagas anuales con arreglo al que se calcula dicho importe, precisando además si en el importe íntegro mensual se incluye o no el importe de las pagas extraordinarias.

2. Si es beneficiario de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, resolución administrativa de concesión o certificado acreditativo del importe de la prestación emitido por la administración competente correspondiente al año en curso.

3. Si realiza actividades empresariales, profesionales o artísticas, la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud de la ayuda social del alquiler, con plazo de presentación vencido, o certificado expedido por la Agencia Tributaria acreditativo del nivel de rentas de dicho ejercicio fiscal.

Si no hubiere presentado declaración por no estar obligado a ello, deberá presentar declaración responsable de los ingresos percibidos en el período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud de la ayuda social del alquiler, con plazo de presentación vencido, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Si estuviera divorciado o separado legalmente a la fecha de la solicitud y hubiera presentado declaración conjunta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido, declaración responsable de ingresos de dicho periodo, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Artículo 53. Concesión y pago de la Ayuda Social de Alquiler

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de esta ayuda en la Disposición adicional décima del Decreto 22/2009, de 8 de mayo, la Dirección General competente en materia de vivienda dictará resolución de concesión, en la que se expresará, además de los datos de identificación del expediente y de los destinatarios, los siguientes extremos:

a) Ingresos de los ocupantes de la vivienda.

b) Importe anual del arrendamiento.

c) Cuantía total de la ayuda

2.- Semestralmente, a partir de la fecha de la solicitud de ayudas, y previa resolución favorable, se procederá al pago correspondiente, para lo cual el inquilino deberá presentar justificante de pago de la renta de dicho período, así como certificado de empadronamiento familiar actualizado.

La justificación documental de haber pagado el arrendamiento se llevará a cabo en los términos establecidos en el artículo 50.2 de la presente Orden.

El interesado deberá presentar la solicitud del pago en un plazo máximo de 2 meses siguientes al vencimiento del semestre correspondiente. Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro de toda la ayuda concedida pendiente de pago, procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente resolución.

3.- Se pagará exclusivamente la parte proporcional al semestre de la cantidad justificada por el interesado.

4.- El pago de la ayuda social al alquiler se realizará con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

5.- La ayuda social del alquiler será incompatible con cualquier subvención, prestación pública o ayuda de emergencia social otorgada para la misma finalidad a cualquiera de los ocupantes de la vivienda.

Artículo 54. Solicitud de la ayuda a los promotores para el arrendamiento de viviendas libres

1.- En la presente disposición se desarrolla el procedimiento para el reconocimiento y pago de la ayuda a los promotores para el arrendamiento de viviendas libres prevista en la Disposición adicional undécima del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

2.- Las sociedades promotoras interesadas en acogerse a estas ayudas podrán presentar la solicitud y deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Nota simple registral de la vivienda acreditativa de su propiedad.

b) Escritura de declaración de obra nueva registrada, correspondiente a la promoción en la que se ubica la vivienda.

c) Certificados del Instituto Nacional de la Seguridad Social, de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de La Rioja de estar al corriente en las obligaciones con dichos organismos.

d) Contrato de arrendamiento con fecha posterior a 1 de enero de 2009 liquidado de impuestos y con la fianza depositada en el organismo correspondiente.

e) Declaración responsable del representante legal del solicitante, de no existir parentesco, en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con alguno de los socios de la empresa y de no ser titular o socio de la empresa promotora

Artículo 55. Concesión y pago de la ayuda a los promotores para el arrendamiento de viviendas libres

1.- Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda en la Disposición adicional undécima del Decreto 22/2009, de 8 de mayo, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará resolución de concesión por un período de 3 años, en la que además de los datos de identificación del expediente y de los beneficiarios, constarán los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda y anejos.

b) Importe total de la subvención.

c) Importe de la subvención reconocida en la primera anualidad.

d) Programación y calendario de pagos de las anualidades con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo.

2.- El importe de la ayuda será de 900 euros por vivienda y año, de forma que en la resolución se concederá la ayuda correspondiente a las 3 anualidades y se realizará el reconocimiento de la obligación de pago de la primera anualidad.

3.-El segundo y tercer reconocimientos de las obligaciones de pago se realizarán anualmente, a ejercicio vencido a partir del año siguiente a la fecha de la fecha de la solicitud de ayuda, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos.

El pago de estas 2 anualidades quedará condicionado a la presentación por parte del promotor en el plazo máximo de 2 meses a partir de la fecha de vencimiento de la anualidad anterior, del justificante documental de pago en los términos indicados en el artículo 50.2 de esta Orden.

4.- Transcurrido ese plazo sin presentar la solicitud se perderá el derecho al cobro de toda la ayuda concedida pendiente de pago procediéndose al archivo del expediente, mediante la correspondiente resolución.

5.- En los supuestos de resolución anticipada del contrato de arrendamiento antes del vencimiento de la primera anualidad, el promotor deberá comunicar a la Dirección General de Vivienda la fecha de resolución del contrato, debiendo devolverse el importe de la ayuda recibida correspondiente a los meses naturales completos en los que el contrato esté resuelto a razón de 75 euros / mes.

6.- El pago de la ayuda a los promotores para el arrendamiento de las viviendas libres se realizará con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Disposiciones Adicionales

Disposición adicional primera. Criterios de interpretación.

Los vacíos legales que pudieran surgir en la aplicación de la presente Orden, se interpretarán de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, en el Decreto 14/2006 regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, Real Decreto

887/2006 de 21 de junio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, la ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como en las demás disposiciones concordantes.

Disposición adicional segunda. Exoneración de particulares

Los particulares que soliciten las ayudas recogidas en la presente Orden, quedarán exonerados de la obligación de acreditar hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias o de la Seguridad Social, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2.k) del Decreto 14/2006, de 16 de febrero, regulador del régimen jurídico de las subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja. En los casos de ayudas contempladas en la presente Orden, que impliquen pagos anticipados, los beneficiarios de las mismas quedarán exonerados de la obligación de presentar garantías, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 21.2.k) del Decreto 14/2006.

Disposición adicional tercera. Obligaciones de los beneficiarios

Serán obligaciones del beneficiario:

a) El sometimiento a las actuaciones de comprobación a efectuar por la administración concedente, a las de control financiero que corresponda a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en relación con las subvenciones y ayudas concedidas y a las previstas en la legislación del Tribunal de Cuentas.

b) Comunicar la obtención de otras subvenciones o ayudas para la misma finalidad, procedentes de cualquiera Administraciones o Entes públicos o privados, nacionales o internacionales.

Disposición adicional cuarta. Concepto de gastos realizados

No será necesario acreditar el pago para considerar el gasto como realizado.

Disposición adicional quinta. Plazo general de resolución

1.- El plazo máximo para dictar y notificar las resoluciones de las solicitudes en los procedimientos tramitados con arreglo a esta Orden, será de 3 meses.

2.- En todo caso, transcurrido este plazo sin emitir resolución expresa, el interesado deberá entender su petición desestimada por silencio administrativo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 42 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Disposición adicional sexta. Autorización para recabar información

La presentación de cualquier solicitud establecida al amparo del articulado implica la autorización a la Dirección General competente en materia de vivienda para recabar los datos que obren en poder de otras Administraciones, así como de las personas interesadas mediante la petición de documentación que debe adjuntar a dichas solicitudes y la complementaria que se considere necesaria para la comprobación de la veracidad de los datos consignados y el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del procedimiento.

Disposición adicional séptima. Lugar de presentación de las solicitudes

1.- Las solicitudes contempladas en la presente Orden se podrán presentar en el Registro General de la Comunidad Autónoma y por los demás medios fijados por el artículo 6 del Decreto 58/2004, de 29 de octubre por el que se regula el Registro en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus organismos públicos.

2.- En los procedimientos gestionados por el Instituto de la Vivienda de La Rioja, ayuntamientos y entes públicos dependientes, las solicitudes se podrán presentar también y de forma preferente, en sus correspondientes oficinas.

Disposición adicional octava. Contratos de alquiler objeto de subvención y limitación de renta

Los contratos de alquiler de viviendas libres o protegidas, objeto de subvenciones o limitación de precio de renta al amparo del Plan Estatal 2009-2012 o del Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012, deberán ajustarse a lo dispuesto en Legislación de arrendamientos urbanos, excepto en lo expresamente regulado en la normativa sectorial.

Disposición adicional novena. Viviendas usadas

Sin perjuicio de lo dispuesto en el glosario del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en las viviendas de libre construcción, el transcurso del plazo mínimo de 1 año, necesario para la consideración de la vivienda como usada, se computará desde el certificado final de obra.

Disposición adicional décima. Precio máximo de renta de las viviendas protegidas

1.- Cuando la vivienda se haya promovido para venta o uso propio al amparo de este Plan o de planes anteriores de vivienda, y se cumplan los requisitos legales para ser arrendada, la renta anual máxima será el 4,5 por 100 del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

2.- Igual renta máxima, será de aplicación, a las viviendas calificadas en régimen de alquiler, que sean objeto de arrendamiento tras el periodo de vinculación de uso fijado en la correspondiente calificación definitiva.

3.- Los inquilinos en ambos casos, deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 5 del Decreto 22/2009, de 8 de mayo

Disposición adicional undécima. Pago de las subvenciones estatales a promotores de vivienda protegida en alquiler, alojamientos, actuaciones prioritarias de suelo, así como subvenciones a entes gestores en actuaciones de Áreas de Rehabilitación Integral, Áreas Renovación Urbanas y Erradicación del Chabolismo

Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, la Dirección General con competencias en materia de vivienda dictará Resolución de concesión de la subvención prevista, remitiéndose el expediente al Ministerio de Vivienda para que proceda a su pago a los beneficiarios, promotores o entes gestores.

Disposición adicional duodécima. Subvenciones de concesión directa

Las ayudas reguladas en el presente Plan se concederán con sujeción al procedimiento de concesión directa al amparo de la Orden del Consejero de Hacienda de 4 de abril de 2006,

reguladora de la concesión directa de subvenciones en el Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 quáter del Decreto 14/2006, de 16 de febrero.

Disposición adicional decimotercera. Aplicación del artículo 3.1 a).- del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre

Para determinar si el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, excede del 40%, o del 60% según los casos, del precio de la vivienda que se pretende adquirir, alquilar o rehabilitar, se tomará como precio máximo de esta vivienda, el precio máximo de venta si es protegida o su valor determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales si la vivienda es libre.

Disposiciones Transitorias

Disposición transitoria primera. Solicitudes de calificación provisional y de ayudas presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden

La presente Orden se aplicará a las solicitudes de calificación provisional y de ayudas presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

En las solicitudes de ayudas a inquilinos presentadas a partir del 1 de enero de 2009 y con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta orden, el plazo máximo de 2 meses para presentar la solicitud del pago del primer semestre del artículo 50.3 de esta Orden se computará desde el día siguiente a la fecha de notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

Disposición Transitoria Segunda. Arrendamiento de las viviendas protegidas calificadas en venta

1. En los supuestos de ofrecimiento en arrendamiento o arrendamiento con opción de compra de las viviendas calificadas en venta al amparo de Planes de Vivienda anteriores, se

estará a lo dispuesto en las disposiciones transitorias cuarta y quinta del Decreto 22/2009, de 8 de mayo.

2. El promotor deberá solicitarlo ante la Dirección General competente en materia de vivienda, en el plazo establecido en el Decreto autonómico, siendo su concesión formalizada en la calificación Definitiva originaria, mediante la correspondiente diligencia.

3.- Los contratos deberán ser visados, con arreglo a las condiciones fijadas en el presente Plan.

Disposiciones Derogatorias

Disposición derogatoria única. Normativa derogada

A la entrada en vigor de la presente Orden, quedará derogada la Orden 4/2008, de 15 de septiembre de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la misma.

Disposiciones Finales

Disposición final única. Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

En Logroño, a 22 de mayo de 2009

El Consejero,
Antonino Burgos Navajas

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

El Decreto 74/2009, de 30 de julio, aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que configura, desde el punto de vista jurídico, el Plan de Vivienda 2009-2012, que regula el sistema de promoción y acceso a la vivienda de protección pública, estableciendo precios máximos de venta y arrendamiento como principal ayuda a los beneficiarios de las mismas.

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

Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el reglamento de viviendas con protección pública de la comunidad de Madrid

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

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

El Reglamento de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, supuso un incuestionable esfuerzo de refundición al establecer de forma clara y sistemática el régimen jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, con vocación de permanencia, separado de la financiación a adquirentes y promotores articulada en los distintos Planes de Vivienda. Sin embargo, el

contexto socioeconómico, marcado por un importante ajuste del mercado de la vivienda, tanto en precios como en cantidades, aconseja abordar una nueva regulación reglamentaria que adapte el sistema legal de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid a este contexto, profundizando en una mayor flexibilidad y simplificación del marco jurídico.

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

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

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

De otra parte, el presente Decreto establece nuevas directrices que definen el régimen legal en aspectos tales como la extensión de la protección pública, el cómputo de superficies, el correcto destino de las viviendas, la calidad a la que han de ceñirse, o el sistema de determinación de los ingresos familiares que condicionan el derecho de acceso a la vivienda. Además, la presente norma prevé un régimen más racional del uso y aprovechamiento de la

vivienda, regulando su plazo de vinculación al régimen de protección, su descalificación y venta, así como a su posible posterior arrendamiento. Junto a ello, se regula el procedimiento de tramitación de la calificación provisional y definitiva de las viviendas, y el visado de los títulos de acceso a las mismas con la posibilidad de utilizar un modelo tipo de contrato privado de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida.

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

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

DISPONE

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

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

Disposición transitoria primera. Regímenes anteriores

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

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

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

Disposición derogatoria. Derogación normativa

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

Disposición final primera. Normativa supletoria aplicable

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

Disposición final segunda. Desarrollo

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

Disposición final tercera. Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, siendo de aplicación a las Viviendas con Protección Pública que se califiquen provisionalmente a partir de dicha fecha.

ANEXO. REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Capítulo I. La vivienda con protección pública

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

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

Artículo 2. Concepto de Vivienda con Protección Pública

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

a) Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.

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

c) Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

Artículo 3. Acceso a la Vivienda con Protección Pública

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

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

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes será necesario tener una edad no superior a los treinta y cinco años y unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4. Calificación urbanística del suelo

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

Artículo 5. Extensión de la protección pública

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

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

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

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

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

Artículo 6. Superficies

1. Superficies de vivienda:

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

1.2. Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de

los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

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

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

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

2. Superficies de garaje:

2.1. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a

instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

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

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

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

3. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

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

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

4. Superficies de locales:

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

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

Artículo 7. Destino

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

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

Artículo 8. Ordenación técnica

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

Artículo 9. Promotores

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

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

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

Sección segunda. Régimen legal de protección pública

Artículo 10. Duración del régimen legal de protección pública

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

a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: Quince años.

b) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento: Quince años.

c) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra: Diez años.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un Plan Estatal de Vivienda, y la normativa reguladora del mismo regulase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.

3. Las Viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartados anteriores, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

Artículo 11. Titularidad de la propiedad y régimen de uso

1. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas, las cuales deberán ser las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas podrán ser propietarias de las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente con destino al

alquiler o al alquiler con opción de compra, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

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

3. Los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado en que les fueron arrendadas.

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

Artículo 12. Precio de venta

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

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

3. En el supuesto de promociones de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o cambios de calidades, y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 5.c), aun cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.

4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en

cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

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

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

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

Artículo 13. Renta

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

de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un Plan Estatal de Vivienda será la establecida por la norma reguladora del mismo.

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

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

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

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

Artículo 14. Contrato

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

A) Con carácter general:
a)1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el presente Reglamento, y, en su caso, en el Real Decreto regulador del correspondiente Plan de Vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a la financiación prevista en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
a)2. Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

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

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

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

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

C) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

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

c)2. Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a los promotores/vendedores y arrendadores de las viviendas.

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

Artículo 15. Visado del contrato

Los contratos de compraventa o títulos de adjudicación deberán presentarse por el promotor ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la

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

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

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

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

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

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

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación

definitiva, elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación, así como entregar las viviendas a sus adquirentes. Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y para arrendamiento con derecho de opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas (o, al menos, la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción cuando se trate de promociones mixtas) y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

Capítulo II. Calificación de la vivienda con protección pública

Artículo 19. Calificación provisional

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

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

Cuando en un mismo expediente de construcción coexistan Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de

compra, estas últimas deberán agruparse por edificios o, en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

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

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

b) Escritura de constitución de la entidad promotora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21. Calificación definitiva

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Queda a salvo la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva que no sean contrarias a lo establecido por la normativa técnica aplicable, y que sean autorizadas, previamente, por la Consejería competente en materia de vivienda. A estos efectos, los locales de negocio podrán, previa autorización de la citada Consejería, y sin perjuicio de la obtención de las

licencias municipales correspondientes, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados. En el supuesto de que en el inmueble coexistieran viviendas de distintas tipologías con distintos plazos de duración del régimen de protección, el plazo de protección de esas viviendas que en origen eran locales comerciales será de quince años a contar desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva a la viviendas del inmueble.

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

Artículo 23. Denegación de calificación definitiva

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

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

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

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

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

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

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

1. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o de 7,5 veces, en función de que se sometan, respectivamente, al precio básico o limitado. Si, además, son Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes, estarán sujetas siempre al precio básico, su superficie construida máxima será de 70 metros cuadrados y deberán destinarse personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años, salvo que hayan sido designados como arrendatarios de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la convocatoria del indicado sorteo.

2. La gestión de la lista única de solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de los arrendatarios se regirá por lo dispuesto en su normativa reguladora.

3. El ejercicio de la opción de compra tanto en las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra como en las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes, se atendrá a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante, al menos, cinco años a contar desde su calificación definitiva. Podrá ejercerse transcurrido el quinto, sexto o séptimo año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva. En los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la

correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad.

Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

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

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

- 1,3 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.

- 1,4 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.

- 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

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

e) La Comunidad de Madrid financiará la suscripción de una póliza de seguro que cubra el impago de las rentas durante la vigencia del contrato de arrendamiento, en las condiciones que se establezca por la Consejería competente en materia de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición adicional cuarta. Cambio de régimen de las viviendas

1. Las promociones de Viviendas con Protección Públicas calificadas definitivamente para venta podrán, a instancia del promotor y previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, destinarse a arrendamiento. A estos efectos, podrán celebrarse contratos de arrendamiento dentro de los cinco años inmediatamente posteriores a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, y estarán sujetos en cuanto a su duración máxima a lo establecido en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. La renta máxima a cobrar por el arrendamiento de las viviendas será el resultante de la aplicación del porcentaje establecido en el artículo 13.1 del presente Reglamento.

2. Si la coyuntura económica del sector de la vivienda lo aconsejase, por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecerse un procedimiento por el cual puedan modificarse, a instancia de los promotores, las calificaciones definitivas de

Viviendas con Protección Pública otorgadas al amparo del presente Reglamento. Dichas modificaciones podrán consistir en un cambio de la tipología de las viviendas o del régimen de uso de las mismas que figure en la calificación definitiva y podrá afectar a la totalidad de las viviendas de la promoción o a solo una parte de las mismas. Para procederse a dicha modificación será necesario que para la promoción de tales viviendas no se haya formalizado préstamo cualificado o convenido al amparo de Planes Estatales de Vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación igualmente a las Viviendas con Protección Pública calificadas definitivamente durante el año 2008 al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, o al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero.

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

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

Cuando se destine arrendamiento con opción compra, el precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:
- 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.
- 1,6 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
- 1,7 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

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

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

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

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

"1. Podrán solicitar viviendas de titularidad pública a las que se refiere el presente Decreto las personas físicas en quienes concurran los siguientes requisitos:

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

b) Reunir los requisitos de ingresos mínimos establecidos en la convocatoria de sorteo, en su caso, y de ingresos máximos exigidos en la normativa de vivienda protegida que resulte de la calificación definitiva, cuando se trate de viviendas acogidas a algún régimen de protección, sin perjuicio del cumplimiento del requisito general establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto. No obstante, cuando se trate de solicitantes de vivienda protegida por el cupo de especial necesidad, no será necesario cumplir el requisito de ingresos mínimos.

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

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

e) Acreditar, cuando se trate de viviendas adjudicadas por sorteo, un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de

presentación de solicitudes en el municipio de construcción de las viviendas, salvo que se acuerde la extensión a otros municipios.

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

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

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

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

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

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

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

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

Decreto 88/2009 por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid. ("plan de rehabilitación 2009-2012")

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de urbanismo y vivienda. Asimismo, el artículo 26.1.17 atribuye a la Comunidad de Madrid competencia exclusiva en materia de fomento del desarrollo económico de la Comunidad de Madrid, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.

En el ejercicio de dicha función, la Comunidad de Madrid aprobó en 1997 su primer Plan de Vivienda para el ejercicio 1997-2000 instrumentado en el Decreto 43/1997, de 13 de marzo, y en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y posteriormente los Planes de Vivienda 2001-2004 y 2005-2008, que regulaban conjuntamente ayudas para el acceso a una vivienda con protección pública, y para la rehabilitación de edificios de viviendas.

El Plan de Rehabilitación 2009-2012 se instrumenta, por primera vez, en un Decreto independiente del de vivienda protegida para regular el régimen jurídico de las ayudas a la mejora y renovación del parque de viviendas existentes. En el actual contexto de crisis económica, se potencian las ayudas destinadas a fomentar la mejora y adaptación de los edificios antiguos a los nuevos avances tecnológicos y normativos.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece la obligación de los propietarios en la conservación de los edificios. En este sentido, este Decreto prevé aplicar los recursos disponibles en actuaciones que vayan más allá de este deber de los propietarios y redunden en beneficios para la sociedad en general, logrando ciudades más amables con el medio ambiente, dotando a los edificios existentes de mayor eficiencia energética, y con las personas, incrementando los niveles de seguridad y de accesibilidad de las edificaciones residenciales, además de mejorar el aspecto de las mismas. Las ayudas se destinan tanto a actuaciones dirigidas a los elementos comunes de edificios residenciales, como a aquellas actuaciones en espacios libres públicos de barrios y centros urbanos declarados para tal fin.

Finalmente, este Decreto tiene como objetivo reducir los niveles de CO_2 y otros gases de efecto invernadero, con una reducción en el consumo de energía y potenciar el uso de los

avances tecnológicos en el sector de la edificación con respecto a la eficiencia y a la utilización de energías renovables, además de estimular la actividad del sector. Por esta razón, se entiende imprescindible hacer un esfuerzo por objetivar los criterios que definen las actuaciones susceptibles de recibir ayudas.

Por otro lado, se simplifica el sistema de gestión de las ayudas, dando una mayor sencillez y eficacia a los procedimientos de tramitación de las ayudas, considerando a las Comunidades de Propietarios como posibles beneficiarios de las mismas. Además se introduce la figura del Gestor Personal de Rehabilitación como elemento de apoyo, asesoramiento e información al ciudadano.

La disposición final de la Ley 7/2000, de 19 de junio, de Rehabilitación de Espacios Urbanos Degradados y de Inmuebles que deban ser objeto de preservación, habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para que pueda dictar y, en su caso modificar, cuantas disposiciones fueran necesarias para el desarrollo y aplicación de la Ley.

El Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid ha emitido informe, de conformidad con la Ley 6/1991, de 4 de abril.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, y de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de 15 de octubre de 2009,

DISPONE

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

El presente Decreto tiene por objeto el fomento y la regulación de las ayudas económicas, con cargo a la Comunidad de Madrid, destinadas a la rehabilitación de edificios residenciales, la rehabilitación integral de la edificación tradicional y la recuperación de entornos urbanos.

Artículo 2. Ámbito de las actuaciones subvencionables de rehabilitación

Se consideran actuaciones subvencionables en el marco de la presente norma las siguientes:

1. Embellecimiento exterior de los edificios residenciales con el objeto de mejorar el aspecto de las ciudades y el medio ambiente urbano.

2. Mejora de la funcionalidad en los elementos y zonas comunes de los edificios residenciales:

a) Con respecto a la seguridad, medidas que supongan adaptar los edificios a las exigencias básicas de seguridad estructural, de protección contra el ruido, de seguridad de utilización y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

b) Con respecto a la accesibilidad, la instalación de ascensores y cualquier otra medida que implique una mejora de las condiciones de accesibilidad y adaptación a la normativa de accesibilidad, con el fin eliminar barreras arquitectónicas y de comunicación y así permitir el acceso a las viviendas y el acceso y uso a los elementos y zonas comunes del edificio por todas las personas.
En el caso de no poder cumplir dicha normativa, deberá justificarse de forma razonada los motivos técnicos que lo impiden y proponer las medidas que más se acerquen al objetivo.

c) Con respecto a la salubridad, medidas que subsanen deficiencias o supongan una adaptación a la normativa vigente de las instalaciones comunes del edificio o persigan recuperar la estanqueidad de los cerramientos exteriores.

3. Acondicionamiento de los elementos constructivos existentes e implantación o sustitución de instalaciones de los edificios residenciales que permitan la reducción de emisiones de CO2, el ahorro de energía y un uso racional de los recursos naturales con el objeto de mejorar la eficiencia energética de los edificios.

4. Rehabilitación de edificios residenciales de tipología especial ya sea de corrala, o bien edificaciones tradicionales, que presenten un alto grado de deterioro, con el objeto de preservar el valor arquitectónico de la Comunidad de Madrid.

5. Recuperación de entornos urbanos mediante Áreas de Rehabilitación de Barrios o Centros Urbanos.

a) En la edificación, actuaciones comprendidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 de este artículo.

b) En espacios libres públicos, la renovación de sus instalaciones urbanas e infraestructuras básicas, incluida la rehabilitación y/o creación de aparcamientos subterráneos, con el fin de mejorar la movilidad y el medio ambiente urbano, así como el ahorro energético, el embellecimiento de los espacios libres públicos y la supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.

c) La demolición y reconstrucción de edificaciones que se justifiquen necesarias, dentro de los límites establecidos en el artículo 5.4.c) del presente Decreto.

Artículo 3. De las ayudas económicas

1. Las ayudas económicas a que se refiere el presente Decreto adoptarán la modalidad de subvenciones.

2. La concesión de las ayudas económicas está condicionada a la existencia de los créditos presupuestarios establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid y con el límite de las respectivas disponibilidades presupuestarias.

3. La concesión de las ayudas estará sujeta a la obtención de la Calificación Provisional de las actuaciones subvencionables previamente a su ejecución, y de la posterior Calificación Definitiva, que se otorgará una vez concluidas y aprobadas las obras, de conformidad con lo establecido en la Calificación Provisional.

La calificación provisional es el acto de la Dirección General competente en materia de rehabilitación por el que se comunica al interesado, si procede, las actuaciones subvencionables de rehabilitación que se califican y el presupuesto protegido de las mismas, posibilitando el derecho a solicitar las ayudas públicas amparadas por la calificación. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Si transcurrido el mencionado plazo no se hubiera notificado la resolución expresa podrá entenderse denegada por silencio administrativo.

La concesión de la calificación definitiva comporta la consolidación plena de la protección de las actuaciones a efectos de determinar su presupuesto definitivo y acogerse a las ayudas económicas que corresponda según la normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas públicas correspondientes. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses. Si transcurrido el mencionado plazo no se hubiera notificado la resolución expresa podrá entenderse denegada por silencio.

4. Todas las ayudas previstas en este Decreto podrán ser anticipadas en un 50 por 100, si así lo solicita el posible beneficiario de las mismas, una vez se haya concedido la Calificación Provisional del expediente de ayudas. En caso de incumplimiento por parte del solicitante de las condiciones y plazos previstos en la Calificación Provisional, procederá la devolución de las ayudas percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde la Calificación Provisional.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 17.3.k) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de Subvenciones, cuando se prevea la posibilidad de realizar pagos a cuenta o anticipados, las bases reguladoras de la subvención podrán exigir la constitución de garantías. En este caso se estará a lo establecido a los artículos 45 a 52 del Reglamento de la Ley, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

5. La solicitud de las ayudas podrá comprender las establecidas, con sus límites respectivos, para cada uno de los ámbitos, bien por separado o bien en conjunto. En ningún caso podrá computarse el total de una misma partida del presupuesto en ámbitos diferentes.

6. Los beneficiarios de las ayudas económicas previstas en la presente norma estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la normativa básica estatal mediante Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y autonómica, mediante Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, y en particular quedarán sometidos a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente de la ayuda.

No obstante lo anterior, habida cuenta de la especial situación jurídica de las comunidades de propietarios, y al actuar en calidad de solicitantes y beneficiarias de las subvenciones, y en aras de una mayor eficacia de las ayudas, de conformidad con la normativa vigente, estarán exoneradas de la acreditación de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y

frente a la seguridad social, bastando una declaración responsable de la inexistencia de deudas.

Artículo 4. Compatibilidad de las ayudas

Las ayudas económicas previstas en la presente norma serán compatibles con otras disposiciones de incentivo y fomento a la rehabilitación promovidas por la Comunidad de Madrid siempre que no tengan el mismo objeto. También serán compatibles con las ayudas económicas de otras Administraciones así como con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación, siempre que se cumplan los requisitos que en ellas se establezcan y no se establezca expresamente lo contrario en la disposición correspondiente.

Las solicitudes de ayudas económicas al amparo de lo establecido en el presente Decreto deberán corresponder necesariamente a expedientes de calificación provisional de actuación subvencionable o Áreas de Rehabilitación de Barrios declarados hasta el 31 de diciembre de 2012, salvo que se establezca, en su caso, una prórroga de su vigencia.

Artículo 5. Declaración de Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos

1. La declaración de "Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos" podrá ser declarada de oficio por la Consejería competente en materia de rehabilitación, o a instancia de la entidad local en que se ubique, o de las comunidades de propietarios, comunidades de bienes o de los propietarios de edificios no divididos horizontalmente de dicho ámbito que representen, al menos, a un 50 por 100 del total de las comunidades de propietarios, comunidades de bienes y de los propietarios de edificios no divididos horizontalmente del Área delimitada.

2. La declaración se realizará por razones urbanísticas, arquitectónicas, socioeconómicas o histórico-artísticas.

3. La declaración de un Área de Rehabilitación se basará en estudios o informes técnicos que determinen el deterioro arquitectónico, urbanístico o socioeconómico de la zona, o el valor histórico-artístico que sea preciso preservar. A la vista de dichos informes, y mediante Orden, la Consejería competente en materia de rehabilitación podrá declarar el Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos.

4. Para proceder a la declaración de un Área de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos, será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de un área concreta, continua o discontinua, o un conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socio-económicamente, o que presente un valor histórico-artístico que sea preciso preservar.

b) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial y tengan una antigüedad de más de veinticinco años.

c) Que en el supuesto de que sea necesaria la demolición de edificaciones, estas no superen el 30 por 100 del total de los edificios susceptibles de solicitar la declaración. En este caso, las ayudas también podrán dirigirse a las demoliciones y a las nuevas construcciones.

5. La declaración de las Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Urbanos se realizará mediante Orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

6. De forma excepcional, la Comunidad de Madrid, de oficio, podrá declarar un Área de Rehabilitación por razones de interés general mediante Orden de la Consejería competente en materia de rehabilitación, aunque no cumpla ninguno de los requisitos establecidos en el apartado 4.

Artículo 6. Inversión subvencionable

La inversión subvencionable comprenderá el coste real de cada tipo de actuación, que quedará determinado por el coste total del contrato de ejecución de las obras, los honorarios de los profesionales intervinientes, los informes técnicos y certificados necesarios, así como los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, todos ellos debidamente acreditados.

Artículo 7. Solicitantes y beneficiarios de las ayudas

1. Podrán solicitar las ayudas establecidas en el artículo 8 de este Decreto, y ser beneficiarios de las mismas, las comunidades de propietarios de edificios residenciales,

como así dispone el artículo 11.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, incluidos o no en un Área de Rehabilitación, que estén válidamente constituidas a través de sus representantes legales, debiendo hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la Comunidad, así como el importe de subvención a aplicar para cada uno de ellos, que tendrán igualmente la consideración de beneficiarios. También podrán solicitar las ayudas y ser beneficiarios las comunidades de bienes y los propietarios de edificios de viviendas no divididas horizontalmente, ya sean personas físicas o jurídicas.

Si dicho edificio no está dividido horizontalmente, la subvención se abonará al propietario, ya sea persona física o jurídica. La subvención total máxima para el edificio operará en función del número de viviendas de dicho inmueble.

2. Podrán solicitar las ayudas establecidas en este Decreto referentes a espacios libres públicos de Áreas de Rehabilitación, y ser beneficiarios de las mismas, los Ayuntamientos de municipios en los que se haya declarado esa Área de Rehabilitación o las empresas públicas municipales o mixtas que gestionen las instalaciones urbanas e infraestructuras básicas del Área de Rehabilitación. Para solicitar las ayudas será necesaria la presentación de una memoria-programa en la que se recojan el ámbito geográfico y los aspectos técnicos y económicos de las actuaciones previstas.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que se haya constituido una entidad colaboradora, a los efectos del artículo 12 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, en virtud de convenio, dichas entidades podrán ser beneficiarias de la totalidad de las subvenciones para su canalización, gestión y distribución tanto a las comunidades de propietarios, comunidades de bienes, propietarios de edificios no divididos horizontalmente como a los Ayuntamientos para las actuaciones en infraestructuras o creación de aparcamientos, en su caso, y siempre que así se acuerde en el convenio correspondiente.

Solo se podrán solicitar las ayudas relativas a la renovación de instalaciones urbanas e infraestructuras básicas en aquellos municipios que cuenten con menos de 50.000 habitantes en el momento de la solicitud.

Capítulo II. De las ayudas a la rehabilitación

Artículo 8. Ayudas a las actuaciones subvencionables

Las actuaciones subvencionables podrán obtener las siguientes ayudas para:

1. El embellecimiento exterior de los edificios podrán obtener una ayuda del 25 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 6.000 euros por vivienda o local.

2. Mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la seguridad, accesibilidad y salubridad podrán obtener una ayuda de un 25 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 9.000 euros por vivienda o local.

3. Mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la accesibilidad para el acceso y comunicación horizontal y vertical de los edificios, a excepción de la instalación de ascensores, podrán optar por obtener una ayuda del 70 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 10.000 euros por edificio, en lugar de las ayudas establecidas en el apartado 2 de este artículo.

4. Mejora de la funcionalidad en los edificios con respecto a la accesibilidad que tengan por finalidad la instalación de ascensores en edificios residenciales para dar acceso a las viviendas y posibilitar el acceso y conexión de estas con elementos y zonas comunes (garajes, trasteros, etcétera) podrán obtener una subvención del 70 por 100 de la inversión subvencionable para su instalación, con el límite de 50.000 euros por ascensor.

Podrán acogerse a estas ayudas, con independencia del cumplimiento de la condición de antigüedad establecida en la normativa de desarrollo del presente Decreto, aquellos edificios en los que resida de forma habitual y permanente una persona que pueda acreditar una discapacidad mayor o igual al 33 por 100 o una persona de sesenta y cinco años o más.

A los efectos de la excepción del párrafo anterior, será requisito necesario acreditar o justificar que el edificio no se ha acogido a las disposiciones del artículo 17.2 del Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5. Mejora de la eficiencia energética de los edificios, siempre que supongan una disminución de al menos un 15 por 100 de emisiones de CO2 mediante la adopción de alguna medida subvencionable, podrán obtener una ayuda de un 25 por 100 de la inversión subvencionable con un máximo de 12.000 euros por vivienda o local.

6. Rehabilitación de edificios con tipología especial, ya sea de corrala, o bien edificaciones tradicionales, con antigüedad de más de cincuenta años, podrán obtener una ayuda del 25 por 100 de la inversión subvencionable, con un máximo de 10.000 euros por vivienda, para poder acometer obras de rehabilitación hasta el grado de integral.

Las ayudas relativas a la rehabilitación integral de edificios rurales tradicionales serán de aplicación únicamente en municipios con menos de 10.000 habitantes.

Artículo 9. Ayudas económicas a las Áreas de Rehabilitación de Barrios o de Centros Urbanos

1. En los edificios residenciales incluidos en un Área de Rehabilitación declarada las actuaciones referentes al embellecimiento exterior, la funcionalidad, la eficiencia energética y tipologías especiales podrán obtener las mismas ayudas que las recogidas en el artículo anterior.

2. En los espacios libres públicos incluidos en un Área de Rehabilitación declarada, las actuaciones referidas a la recuperación de entornos urbanos, podrán obtener una ayuda del 25 por 100 de la inversión subvencionable, siempre que esta cantidad no supere el 35 por 100 de las ayudas previstas en la memoria-programa del expediente de declaración del Área para la rehabilitación de los edificios residenciales en ella incluidos.
Las ayudas relativas a la renovación de instalaciones urbanas e infraestructuras básicas serán de aplicación únicamente en Áreas de Rehabilitación declaradas en municipios con menos de 50.000 habitantes.

Esta subvención se dirigirá al promotor de la actuación que podrán ser Ayuntamientos o empresas públicas municipales o mixtas.

3. Las ayudas previstas en los apartados anteriores se harán extensivas, en su caso, a aquellas actuaciones que impliquen la demolición de edificios por ser inviable técnica o

económicamente su mantenimiento, con el límite del 30 por 100 del total de los de edificios susceptibles de solicitar la declaración.

4. El plazo máximo de vigencia de la Declaración del Área vendrá determinada en la memoria-programa para la ejecución de las obras, no pudiéndose solicitar el resto de las ayudas fuera de dicho plazo, salvo que por causa debidamente justificada lo prorrogue el órgano competente.

Si transcurridos dos años desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de la declaración del Área de Rehabilitación sin haberse presentado solicitudes de ayudas de al menos un 10 por 100 de los edificios susceptibles de solicitarla, la Consejería competente en materia de rehabilitación podrá archivar el expediente.

Artículo 10. Requisitos para la obtención de las ayudas

Para la obtención de las ayudas previstas será necesaria la calificación provisional como actuación subvencionable, previa a la ejecución, por parte de la Consejería competente en la materia, para lo cual deberán cumplirse los requisitos establecidos en la Orden de bases reguladoras y, en todo caso, los siguientes:

a) Se considerarán requisitos en general:

1.º Que el uso del edificio sea primordialmente residencial, luego lo sea en al menos un 50 por 100 del conjunto del número de viviendas y locales.

2.º Que el edificio, ya sea antes de las actuaciones, ya sea una vez rehabilitado el inmueble, tenga por destino, en al menos el 50 por 100 del conjunto del número de viviendas y locales, ser vivienda habitual y permanente.

3.º Que tenga una antigüedad mayor a veinticinco años.
En el caso de edificios incluidos en un Área de Rehabilitación, el 50 por 100 de los edificios de la misma deberán destinarse a uso primordialmente residencial, y de estos, al menos el 70 por 100, tener una antigüedad mayor a veinticinco años.

b) Se considerarán requisitos específicos:

1.º De actuaciones referentes a la seguridad estructural que presente una patología estructural provocada por causas ajenas a la conservación y mantenimiento del edificio, ya sean directas o indirectas, debidamente justificadas por un técnico competente en la materia.

2.º De actuaciones referentes a la accesibilidad: Que tenga una antigüedad mayor a quince años.

En el caso de que resida una persona con una discapacidad mayor o igual al 33 por 100 o una persona de sesenta y cinco años o más, no será necesario cumplir este requisito de antigüedad.

Para los casos específicos de instalación de ascensores en que no se cumpla esta condición, será necesario acreditar o justificar que el edificio no se ha acogido a las disposiciones del artículo 17.2 del Decreto 13/2007, por el que se aprueba el Reglamento técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Capítulo III. De la gestión de las actuaciones y de las ayudas

Artículo 11. Instrumentos de gestión al servicio del ciudadano para hacer efectivas las ayudas

1. La Comunidad de Madrid pondrá a disposición del ciudadano, como instrumentos de información, asesoramiento, tramitación y gestión, las Oficinas de Rehabilitación, cada una de las cuales contará, al menos, con un Gestor Personal de rehabilitación. Todo ello sin perjuicio de las Entidades Gestoras de Rehabilitación ya existentes conforme a los convenios vigentes en el marco de los Planes Estatales de Rehabilitación y Vivienda vigentes.

2. La Consejería competente en materia de rehabilitación podrá proponer, en su caso, la suscripción de convenios con el Ayuntamiento en el que se sitúe el Área de Rehabilitación y con el Ministerio competente en materia de rehabilitación, en caso de que se vayan a recibir ayudas por parte de la Administración estatal, en el que se concretarán los objetivos de la rehabilitación a realizar, siempre que respondan al ámbito de actuaciones referidas a la recuperación de entornos urbanos y, en su caso, a los objetivos establecidos en el artículo

16 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, y los procedimientos de gestión de las ayudas en las Áreas de Rehabilitación de barrios o de Centros Urbanos.

Disposición transitoria primera

La aplicación de este Decreto a los expedientes administrativos que se encuentren en tramitación o iniciados en el momento de su entrada en vigor, se efectuará de forma que:

a) Los expedientes cuya solicitud de calificación provisional se presenten a partir de la entrada en vigor de este Decreto, se tramitarán conforme a lo dispuesto en el mismo.

b) Los expedientes que se encuentren en tramitación antes de la entrada en vigor, y no haya recaído resolución expresa de calificación provisional, podrán acogerse a lo establecido en este Decreto. En los supuestos de Comunidad de Propietarios, la solicitud se formulará por el Presidente de dicha Comunidad, previo acuerdo adoptado conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

Disposición transitoria segunda

Excepcionalmente y previa resolución motivada por la Dirección General competente en la materia, por razones de interés social, económico y mejora de la gestión, las Zonas de Rehabilitación Integrada y Áreas de Rehabilitación, que hayan sido declaradas durante el año 2008, y cuyos expedientes no hayan sido Calificados Provisionalmente o sobre los que no haya recaído resolución de ayudas económicas, podrán acogerse a este nuevo marco, si así se solicita expresamente, y se adecuan a los criterios establecidos en el mismo.

Disposición transitoria tercera

Las ayudas que se concedan al amparo del presente Decreto podrán reconocerse si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre de 2012.

Disposición derogatoria. Derogación normativa

Queda derogado el Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008) y la Orden 1578/2005, de 11 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del

Territorio, reguladora de las bases para la concesión de ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid, previstas en el Decreto 12/2005, de 27 de enero, en la parte relativa a la rehabilitación, así como cuantas disposiciones autonómicas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, de igual o inferior rango, y en el ámbito de la Comunidad de Madrid, que se opongan a lo regulado por este Decreto.

Disposición final primera. Desarrollo

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de rehabilitación para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

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

1559.- Por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla se ha aprobado, en sesión celebrada el 1 de junio de 2009, la Convocatoria para el otorgamiento de Ayudas al Arrendamiento de Viviendas y Ayudas a Propietarios de Viviendas Libres, con cargo al cupo del año 2009, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación de 2009/2012, en la Ciudad de Melilla

El Director General de la Vivienda y Urbanismo
José Luis Matías Estévez

Convocatoria en régimen de concurrencia competitiva para el otorgamiento de ayudas al arrendamiento de viviendas con cargo al cupo del año 2009, dentro del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009/2012

La Ciudad Autónoma de Melilla, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.a) de la Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía tiene atribuidas competencias en materia de vivienda, con las facultades de administración, inspección y sanción, y, en los términos que establezca la legislación general del Estado, el ejercicio de la potestad normativa reglamentaria.

Dentro del marco de dicha delimitación competencial, la Ciudad de Melilla colabora con la Administración del Estado en la aplicación en nuestra Ciudad del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012.

En él, se establecen, entre otras, una línea de ayudas, que es objeto de esta convocatoria, referida a los inquilinos de vivienda, pudiéndose otorgar en el año 2009, por esta Ciudad Autónoma, según el Convenio formalizado con el Ministerio de Vivienda, hasta un número de 60 ayudas.

En su virtud y, conforme a lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales, en la Ley 30/1992 de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012, en el Reglamento General de Subvenciones de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME de 9/09/2005), en Las Bases de Ejecución del Presupuesto General de la Ciudad Autónoma de Melilla para el año 2009, se procede a la siguiente convocatoria:

BASES

Base primera. Objeto

La presente Convocatoria tiene por objeto la regulación y convocatoria de ayudas económicas, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas a subvencionar parcialmente la renta o precio del alquiler a personas físicas arrendatarias de viviendas situadas en el ámbito territorial de la Ciudad Autónoma de Melilla, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

En todo caso se exceptúan:

a) Las viviendas de protección pública de promoción directa, al estar incluidas en otras líneas de ayuda.

b) Los subarriendos.

c) Los arrendamientos de habitaciones.

d) Los locales usados como vivienda.

e) Las Viviendas cuyo arrendador sea una Administración Pública.

f) Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada.

Base Segunda. Concepto de Alquiler

A los efectos de la percepción de las ayudas reguladas en esta convocatoria, se considerará arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, sometido a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

Base Tercera. Requisitos de las Viviendas

Las viviendas cuyo arrendamiento sea objeto de la subvención regulada en esta Convocatoria, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Que reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad, lo que se acreditará mediante la Cédula de Habitabilidad, si ésta se ha expedido a partir del año 2000, o mediante informe técnico actual de los Servicios de Arquitectura de la Consejería de Fomento.

b) Que la vivienda alquilada no esté sometida a ninguna limitación derivada de su calificación como de protección oficial que impida su alquiler.

Base Cuarta. Requisitos de los solicitantes de las ayudas

1. Podrán resultar beneficiarios de las ayudas al inquilino reguladas en la presente convocatoria, las personas físicas arrendatarias de vivienda que, además de lo dispuesto en los apartados anteriores, reúnan los siguientes requisitos:

1.1. Relativos a la Vivienda:

a) Contrato de Arrendamiento: Tener alquilada una vivienda, para su domicilio habitual y permanente, cuya renta mensual esté comprendida entre 150,00 y 500,00 euros. En el caso de familias numerosas, el importe de la renta mensual podrá elevarse a 575,00 euros.

b) Acreditar estar al corriente en el pago del alquiler de la vivienda.

c) Justificar suficientemente que podrán hacer frente al 60 por 100 restante del alquiler que no es objeto de subvención.

1.2. Relativos a circunstancias Personales del Solicitante y convivientes:

a) Ser mayor de edad, o mayor de 16 años emancipado, y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de conformidad con lo establecido en la legislación civil.

b) Ser el solicitante español, nacional de algún País miembro de la Unión Europea, o nacional de país extracomunitario con residencia legal permanente en España. Éste último

requisito de la residencia permanente no se aplicará en el caso de solicitantes víctimas de violencia de género o de terrorismo.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, ninguno de los miembros de los que convivan en la vivienda, de otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni lo sean sobre una vivienda libre en la ciudad de Melilla.

d) Que entre el arrendador, titular de la vivienda, y las personas que convivan en ella, no exista relación de parentesco, hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad, o bien el arrendador es una persona jurídica y el solicitante es socio o partícipe de la misma.

e) Estar al corriente de las obligaciones fiscales frente al Estado y la Ciudad de Melilla.

f) Acreditar la residencia en Melilla durante un período mínimo de doce meses inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud.

1.3. Relativos a los Ingresos de los beneficiarios:

a) Los ingresos correspondientes de las personas que convivan en la vivienda objeto de la solicitud, que se referirán al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de las ayudas reguladas en esta convocatoria, no serán superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, calculados según los criterios establecidos en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008.

b) El importe del alquiler, en el momento de presentación de la solicitud de reconocimiento de la ayuda, deberá ser superior al 20 por 100 de los ingresos computables de las personas que convivan en la vivienda.

c) Acreditar unos ingresos mínimos de 3.000,00 euros anuales, o de 1.500,00 semestrales. Se considerará acreditado este ingreso mínimo bien con la declaración de ingresos del último ejercicio fiscal bien con la media de ingresos de los últimos seis meses inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud. No se exigirá este requisito en el caso de solicitantes víctimas de violencia de género o de terrorismo.

2. Para acreditar que los ingresos no superan 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, se le aplicará un coeficiente multiplicativo que no podrá ser inferior a 0,7 ni superior a 1, y que se fijará aplicando la siguiente fórmula:

Coeficiente = N x F x E x T,
en la que cada letra hace referencia a las siguientes circunstancias:

a) N: Número de miembros de la unidad familiar:
i. Familias de 1 miembro.....1
ii. Familias de 2 ".....0,90
iii. Familias de 3 ".....0,85
iv. Familias de 4 ".....0,80
v. Familias de 5 ".....0,75

Por cada miembro adicional a partir de 5, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02 puntos.

En el caso de personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido en función del número de miembros.

b) F: Condición de Familia Numerosa:
i. Familias Numerosas de Categoría General..... 0,85
ii. Familias Numerosas de Categoría Especial..... 0,70

c) E: Circunstancias Especiales:

i. Tratándose de familias monoparentales con hijos, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
ii. Tratándose de personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
iii. Tratándose de personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
iv. Tratándose de Mujeres víctimas de la violencia de género, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
v. Tratándose de Víctimas de Terrorismo, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

vi. Tratándose de afectados por situaciones catastróficas, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

d) T: Inclusión de la Actuación en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior: Este coeficiente tendrá el valor de 0,95

3. Los coeficientes establecidos en el punto 2 anterior se aplicarán acumulativamente.

Base Quinta. Cuantía y abono de las ayudas

1. Importe: La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 3.200,00 euros.

2. Tiempo: la duración máxima de esta subvención será de 24 meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos al menos cinco años desde la percepción.

3. Podrán otorgarse las ayudas con carácter retroactivo, incluyendo el mes de enero de 2009, siempre que en esa fecha se cumpliesen los requisitos para ser perceptor de la misma, y su duración no podrá sobrepasar las 24 mensualidades.

4. El pago de la ayuda se efectuará por trimestres vencidos, previa presentación por el beneficiario de los recibos originales correspondientes al trimestre objeto de la ayuda.

5.- Si el expediente de abono se paralizase por causa imputable al interesado durante un período de tiempo superior a dos meses, se le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo.

Base Sexta. Compatibilidad

Las ayudas contempladas en esta modalidad son incompatibles con otras que el beneficiario pueda obtener de cualquier Administración para el mismo fin. Tampoco se podrá otorgar esta ayuda si alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de esta ayuda o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

No obstante lo anterior, aquellas unidades familiares cuyos ingresos mensuales sean inferiores a 700,00 euros, podrán ser beneficiarias de la ayuda otorgada por la Ciudad Autónoma con cargo a su presupuesto, dentro del programa de subvenciones al alquiler de viviendas privadas, teniéndose en cuenta la ayuda otorgada en esta modalidad para la cuantificación de la primera.

Base Séptima. Criterios de Baremación

1.- La concesión de las subvenciones al inquilino dentro del plazo ordinario de Quince Días, siempre que su número superase al cupo disponible, se resolverá por orden de puntuación, según el siguiente baremo:

1.1.- Solicitantes con edades mayores de 35 años..... 30 puntos.

1.2.- Solicitantes víctimas de la violencia de género o del terrorismo.....50 puntos.

1.3.- Solicitantes cuya unidad familiar sea monoparental.....30 puntos.

1.4.- Solicitantes que tengan la condición de Familia numerosa.....40 puntos.

1.5.- Solicitantes que tengan reconocida oficialmente una discapacidad.....30 puntos.

1.6.- Solicitantes que pertenezcan a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social.....30 puntos.

1.7.- Por cada hijo menor de 18 años del solicitante..... 10 puntos.

1.8.- Por cada hijo mayor de 18 años a cargo del solicitante.....5 puntos.

1.9.- Por la relación (R) que exista entre los ingresos baremables y el alquiler anual, según la fórmula:

R= Ingresos Anuales/Alquiler Anual,

Se otorgará la siguiente puntuación:

- Si R es >0 y < 1,5.....40 puntos.
- Si R es > 1,5 y < 2.....35 puntos.
- Si R es > 2 y < 2,5 .....30 puntos.
- Si R es > 2,5 y < 3 .....25 puntos.
- Si R es > 3 y < 3,5 .....20 puntos.
- Si R es > 3,5 y < 4 .....15 puntos.
- Si R es > 4 .....10 puntos.

2.- En caso de igualdad de puntos, se deshará el empate atendiendo a los ingresos computables, situándose primero los que los tengan menores.

Base Octava. Documentación a presentar

1.- Las solicitudes deberán formalizarse mediante instancia dirigida al Excmo. Sr. Consejero de Fomento, según el impreso que se facilitará en la Consejería citada, y se presentarán en las oficinas de la citada Consejería, sitas en la Calle Duque de Ahumada, antiguo mercado del Mantelete.

2.- Dichas solicitudes deberán estar acompañadas de la siguiente documentación:

a) Fotocopia compulsada del DNI, o NIE de los residentes en la vivienda.

b) Si el arrendatario tuviera descendientes deberá aportarse fotocopia compulsada del libro de familia o documento oficial que lo acredite, y en su caso, documento oficial acreditativo del reconocimiento de familia numerosa.

c) Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento íntegro, con todo su clausulado y anejos, visado por la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo si la vivienda es de renta concertada. En él deberá figurar, inexcusablemente, el número de referencia catastral de la vivienda, o acreditarse fehacientemente este dato.

d) Fotocopia compulsada de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al año baremable, tanto del solicitante como de las personas que convivan en la vivienda objeto e la ayuda.

e) Los documentos que acrediten los ingresos de todos los que convivan en la vivienda durante los seis meses anteriores a la presentación de la solicitud, que serán:
- Si los solicitantes son trabajadores por cuenta ajena, aportarán los libramientos de la empresa o centro de trabajo, ajustados a los requisitos de la reglamentación laboral vigente.
- Si son jubilados o pensionistas, incluidos los trabajadores en situación de incapacidad laboral, deberán presentar Certificación de la pensión o prestación económica de la Seguridad Social.
- Cuando se trate de trabajadores autónomos, éstos presentarán el justificante de cotización y un Certificado de la Seguridad Social en el que conste la base anual sobre la que están calculadas las cuotas.

- Los solicitantes en situación de desempleo o a la espera del primer empleo, deberán presentar Certificación expedida por el Instituto Nacional de Empleo, en la que conste si percibe o han percibido prestación económica en los doce meses anteriores a la solicitud, así como la correspondiente demanda de empleo.

f) Certificado de la Ciudad Autónoma de Melilla en el que se indique si alguno de los miembros de la Unidad Familiar del solicitante percibe alguna cantidad en concepto de Ayuda Social, Salario Social o similar.

g) Certificado expedido por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, acreditativo de que ninguno de los ocupantes de la vivienda es propietario de vivienda.

h) Certificado del órgano de recaudación de la Ciudad Autónoma acreditativo de no ser sujeto pasivo del impuesto de bienes inmuebles.

i) Vida Laboral del Solicitante y de los demás ocupantes de la vivienda mayores de 16 años, expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

j) Recibo de Alquiler correspondiente al mes en que se presente la solicitud de subvención.

k) En el caso de que el propietario de la vivienda no coincida con el beneficiario de los recibos o justificantes bancarios, deberá acreditarse documentalmente la relación existente entre ambos.

l) Certificado del INSS e IMSERSO relativo a las pensiones que puedan disfrutar los miembros de la unidad familiar.

Base Novena. Plazos de presentación

1.- El plazo para la presentación de solicitudes acogidas a esta convocatoria, junto con la documentación correspondiente, comenzará el día siguiente al de la publicación de las presentes bases en el "Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla", y estará abierto, en el plazo ordinario, durante QUINCE DÍAS NATURALES.

2- Transcurrido dicho plazo de Quince Días, y hasta el cierre del programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación aprobado por Real Decreto 2066/2008, podrán

presentarse nuevas solicitudes, cuya inclusión dentro del programa 2009 quedará condicionada a la existencia de cupo, bien por no cubrirse el cupo existente con las presentadas dentro del plazo ordinario de Quince Días, bien porque alguna de las solicitudes aprobadas pierdan el derecho a la percepción de la ayuda.

3.- Los solicitantes que, cumpliendo todos los requisitos, no obtengan la ayuda al alquiler por agotamiento de Cupo, pasarán a formar parte de una Lista de Espera, que se cerrará junto con el cierre del programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda. En el caso en que alguno de los solicitantes pierda su derecho a la percepción de la ayuda, ocupará su lugar el primero en la Lista de Espera, por el tiempo que reste hasta el agotamiento de las 24 mensualidades que podría haber percibido el sustituido, teniendo en cuenta el límite de 3.200,00 € anuales.

Base Décima. Documentación necesaria

1.- Además de la documentación específica exigible, por los solicitantes se deberá presentar la siguiente:

a) Certificado de no tener deudas con la Ciudad Autónoma.

b) Acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social.

c) Certificado que acredite no tener pendiente de justificación subvención alguna otorgada por la Ciudad Autónoma.

2.- La Administración podrá comprobar los datos correspondientes a la fianza del contrato de arrendamiento y aquellos otros datos que se estimen necesarios para resolver el expediente.

3.- La solicitud de ayuda implicará la autorización expresa para que la Administración Pública competente pueda recabar directamente y/o por medios telemáticos la información de carácter tributario, relativa a la Seguridad Social o de cualquier otra índole que corresponda en cada caso.

4.- Igualmente el solicitante podrá presentar, y la Administración solicitar, cualquier otro documento necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a la resolución del procedimiento, así como los que resulten precisos en virtud del ejercicio de las facultades de control a que se relacionan en esta Convocatoria.

5.- Parte de la documentación señalada en estas Bases podrá ser incorporada al expediente directamente por el órgano de tramitación del mismo, en virtud de que obre en los archivos de esta Administración o exista convenio con las otras Administraciones en cuyos archivos se encuentren.
A tal efecto, con la presentación de la solicitud se deberá firmar un documento autorizando a esta Administración a solicitar al resto los documentos necesarios para la tramitación del expediente.

Base Decimoprimera. Tramitación

El plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento será de Dos meses, a contar desde la fecha de finalización del plazo de Quince Días Naturales para la presentación de solicitudes en el plazo ordinario.
Para las solicitudes que se presenten fuera del plazo ordinario de Convocatoria, el plazo será de dos meses desde la fecha de presentación de la misma.

Base Decimosegunda. Órganos competentes

El Órgano competente para la aprobación de las Ayudas será el Consejero de Fomento de la Ciudad Autónoma de Melilla, a propuesta del Órgano Colegiado creado expresamente para el estudio de los expedientes, que tendrá la siguiente composición:
- El Viceconsejero de Fomento
- El Director General de la Vivienda y Urbanismo y, - El Jefe de Negociado de VPO privada de la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo.

Corresponderá la ordenación e instrucción del procedimiento a la Consejería de Fomento.
La Consejería de Fomento, a tal efecto, tendrá las siguientes atribuciones:

a) Realizar de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales debe pronunciarse la resolución.

b) La evaluación de las solicitudes efectuadas conforme a los criterios de valoración.

c) La formulación de las bases para que el Órgano Colegiado constituido para este proceso pueda aprobar la propuesta de resolución que se presente al Consejero de Fomento de la Ciudad Autónoma.

d) El control del cumplimiento del objeto, condiciones y finalidad de la subvención, debiendo facilitar el beneficiario el grado de cumplimiento de la actuación objeto de la subvención cuando así lo estime la Consejería.

Base Decimotercera. Resolución

1.- La resolución del procedimiento se llevará a cabo mediante Orden del Consejero de Fomento de la Ciudad Autónoma de Melilla.
Las resoluciones se dictarán en el plazo máximo de Dos (2) meses a contar desde el día siguiente a aquél en que finalizó el plazo de presentación de solicitudes. Transcurrido el plazo para resolver el procedimiento sin que haya recaído resolución expresa, se podrá entender desestimada la solicitud.

2.- La resolución del Consejero de Fomento no pondrá fin a la vía administrativa, pudiendo ser recurrida en Alzada ante el Excmo. Sr. Presidente de la Ciudad Autónoma, en los plazos indicados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Base Decimocuarta. Disponibilidad económica

La concesión de las subvenciones se efectuará con cargo a la aportación del Ministerio de Vivienda, dentro del programa 2009 del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012, según Convenio formalizado entre dicho Departamento y la Ciudad de Melilla, que prevé un límite máximo de 60 actuaciones para la ayuda al alquiler.

Base Decimoquinta. Pago de las ayudas

El pago de las ayudas se realizará por la Oficina de Rehabilitación de la Vivienda de EMVISMESA, como órgano colaborador del Plan de Vivienda y Rehabilitación, mediante transferencia bancaria a la cuenta que haya indicado el beneficiario en su solicitud.

Base Decimosexta. Revisión

A los seis meses del reconocimiento de la ayuda al inquilino, por el beneficiario se deberá acreditar que se siguen reuniendo los requisitos para ser perceptor de la misma, denegándose en caso contrario. En cuanto a los ingresos que se tendrán en cuenta en esta revisión, serán los correspondientes a los acreditados en el último ejercicio fiscal.

Base Decimoséptima. Incumplimiento

El incumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos para el otorgamiento de la subvención, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan por la naturaleza de la infracción cometida, la pérdida de la subvención otorgada así como el reintegro de la ayuda percibida incrementada con el interés legal correspondiente, desde la fecha del abono de la subvención.

Todos los beneficiarios quedan sometidos a las actuaciones de comprobación que pueda efectuar la Consejería de Fomento y a las de control financiero que correspondan a la Intervención de la Ciudad Autónoma o del Estado.

Base Decimoctava. Obligaciones de los perceptores

Los perceptores de las subvenciones reguladas en esta Convocatoria quedan obligados, además de al cumplimiento de lo dispuesto en ella, a lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y al Reglamento General de subvenciones de la Ciudad Autónoma de Melilla (BOME nº 4224, de 9/09/2005).

Base Decimonovena. Efectos de la Convocatoria

La presente Convocatoria surtirá efectos a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla.

Contra ella, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso Administrativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley de Jurisdicción Contenciosa Administrativa, en el Plazo de Dos Meses desde la publicación de esta convocatoria. Asimismo, podrá interponerse Recurso potestativo de reposición ante este Consejo de Gobierno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley

30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999 (B.O.E núm. 12, de 14 de enero) y de conformidad con lo establecido en el art. 5 a) del Reglamento de Organización Administrativa de la Ciudad Autónoma de Melilla (B.O.ME. núm. 13 extraordinario, de 7 de mayo de 1999), art. 18.4 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla (B.O.ME. núm. 3 extraordinario de 15 de enero de 1996).

El recurso potestativo de reposición habrá de interponerse en el plazo de Un Mes desde la publicación de esta Convocatoria. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de UN mes.

Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso interpuesto, quedando expedita la vía judicial contencioso administrativa.

El Director General de la Vivienda y Urbanismo
José Luis Matías Estévez

1560.- Por el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla se ha aprobado, en sesión celebrada el 1 de junio de 2009, Decreto del Presidente de la Ciudad Autónoma de Melilla por el que se promulga el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el 1 de junio de 2009 sobre los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Oficial, acogidas al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la Ciudad de Melilla

El Director General de la Vivienda y Urbanismo
José Luis Matías Estévez

DECRETO DE LA PRESIDENCIA:

I.- Por el Consejo de Ministros, en virtud del título competencial que le atribuye el artículo 149.1.13ª de la Constitución Española, referido a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, se ha aprobado el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012.

Dicho Real Decreto regula el marco normativo en el que se desenvuelven las ayudas que el Estado concede, a través de las Comunidades Autónomas,

II.- El citado Real Decreto otorga a las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, facultades relativas a la adaptación de algunos de sus artículos a la realidad territorial en que deban ser aplicados.

Una de las facultades más importantes que se deja en manos de cada Ente Territorial es la libertad, dentro de unos márgenes, de fijar en su territorio cuáles serán los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil que podrán tener las Viviendas de Protección Oficial, a efectos de su calificación y de la aplicación de las ayudas estatales que les corresponda.

Tradicionalmente, Melilla ha estado incluida dentro de los territorios en que los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de una Vivienda de Protección Oficial ha alcanzado sus máximas cotas, ya que nuestra peculiaridad geográfica ha elevado los costes de la construcción.

III.- Por ello, en el Decreto del Consejo de Gobierno de fecha 01/06/2009, se establecen unos precios máximos de venta de las distintas figuras protegidas, adaptados a las circunstancias de nuestra Ciudad, en cuanto a los costes del sector de la Construcción.

IV.- El Decreto que se promulga ha sido aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión de fecha 01 de junio de 2009 como órgano colegiado que ostenta las funciones ejecutivas y administrativas de la Ciudad de Melilla (art. 16 del Estatuto de Autonomía y Art. Cuatro.4 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla).

Por lo expuesto, y en uso de las facultades que a esta Presidencia otorga el artículo Undécimo. 6 del Reglamento del Gobierno y de la Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla, por el presente, y con el refrendo del Consejero de Fomento, VENGO EN PROMULGAR el Presente Decreto, sobre precios de venta máximos de las Viviendas de Protección Oficial acogidas al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012, ordenándose su publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Melilla, con el refrendo del Consejero de Fomento.

Melilla, 02 de junio de 2009.
El Presidente. Juan José Imbroda Ortiz
El Consejero. Rafael R. Marín Fernández

Decreto del consejo de gobierno sobre modificación de precios de venta máximos de las viviendas protegidas acogidas al plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009/2012 y desarrollo del mismo

I. El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009/2012, ha definido en su artículo 9 el Módulo Básico Estatal como la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el citado Real Decreto.

II. La Disposición Adicional segunda del citado Real Decreto fija el Módulo Básico Estatal en 758,00 euros, manteniéndose el que estaba vigente en el año 2008.

III. Mediante Decreto del Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de fecha 12/03/2008 (BOME de 4/04/2008), se acordó que el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de régimen general en Melilla sería el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,5, por 1,2 las sometidas al Régimen Especial, y por 1,8 las Viviendas de Precio Concertado.

IV. Según los datos estadísticos del Ministerio de Vivienda, el precio medio de venta por metro cuadrado construido, en el último trimestre de 2008, de una vivienda en Melilla con menos de dos años de antigüedad, ascendió a 1.673,7 euros. Estableciendo una referencia con el precio máximo de venta de una Vivienda Protegida de Régimen General, que por metro cuadrado de superficie construida estaría alrededor de 966,00 €, se observa que existe un diferencial de 707,7 euros, lo que, en términos porcentuales proporciona el dato de que el precio máximo de una Vivienda Protegida sería un 57,7 % del de la Vivienda Libre.

En la situación actual del mercado inmobiliario, afectado por un fuerte proceso de reducción de actividad, la construcción de Vivienda Protegida puede constituirse en una opción interesante para los promotores, así como mecanismo para absorber la mano de obra excedentaria del sector.

Para facilitar el desplazamiento de los promotores al subsector residencial de vivienda protegida, está en manos de la Administración establecer los ajustes necesarios en los Planes de Vivienda para convertirlos en atractivos tanto desde el punto de vista del

promotor como desde el punto de vista del comprador. Uno de dichos mecanismos está constituido, fundamentalmente, por los precios máximos de venta del producto final, para, sin perder de vista la capacidad de compra de un adquirente de Vivienda Protegida, proporcione al promotor una rentabilidad razonable a su nivel de riesgo.

V. Por otro lado, la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación exige desarrollar determinados aspectos del mismo sobre los que las Comunidades y Ciudades Autónomas disponen de cierta capacidad de desarrollo.

Por todo ello, el Consejo de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla, en ejercicio de las competencias atribuidas por los artículos 10 y 11 del Reglamento de Gobierno y Administración de la Ciudad Autónoma de Melilla, aprueba el siguiente

DECRETO

Artículo 1. Objeto

1. Se regula mediante este decreto la adaptación en la Ciudad Autónoma de Melilla del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. No se considerará actuación protegida la promoción de viviendas unifamiliares aisladas, aunque sea para uso propio, ni tampoco su adquisición como vivienda usada o existente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Precios Máximos de Venta y Referencia. (Desarrolla los artículos 10, 11 y 32 del RD 2066/2008)

1.- El precio máximo de venta en primera transmisión y de referencia para viviendas en arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas de nueva construcción, calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, de sus normas de desarrollo, y de las protegidas calificadas al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, excepto las de promoción pública, será el siguiente:

a) Viviendas de Protegidas de Régimen Especial: 1,3 veces el Módulo Básico Estatal (en adelante, MBE) fijado por el Ministerio de Vivienda.

b) Viviendas Protegidas de Régimen General: 1,6 veces el MBE fijado por el Ministerio de Vivienda.

c) Viviendas Protegidas de Precio Concertado: 1,8 veces el MBE fijado por el Ministerio de Vivienda.

2.- El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas libres usadas que se acojan a las ayudas contempladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, será el mismo que el de las Viviendas Protegidas de Precio Concertado. Si la vivienda está acogida a algún régimen de protección oficial, el precio máximo de venta será el que corresponda según las normas que le sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda del máximo establecido en este número.

Si las Viviendas Libres Usadas tuvieran un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder el 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

3.- Los precios máximos de venta y de referencia para alquiler establecidos en los puntos 1 y 2 anteriores se modificarán en el caso de la inclusión de Melilla en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en los siguientes porcentajes:

a) Viviendas Protegidas de Régimen General, el porcentaje multiplicador del Módulo Básico será de 1,76.

b) Viviendas Protegidas de Precio Concertado y las viviendas libres usadas de menos de 3 años de antigüedad desde el Certificado Final de Obra, el porcentaje multiplicador del Módulo Básico será de 2,25.

c) Viviendas libres usadas con más de 3 años de antigüedad desde el Certificado final de Obra, el porcentaje multiplicador del Módulo Básico será de 2,07.

4.- El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta o arrendamiento.

Artículo 4. Precios Máximos de Venta en segunda y sucesivas transmisiones. (Desarrolla artículos 34 y 6.2 del RD 2066/2008)

1.- El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción de las mencionadas en el artículo 2.1.a), 2.1.b) y 2.1.c) de este Decreto, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, de conformidad con la normativa de la Ciudad. El precio máximo referido se aplicará a las viviendas que se encuentren en adecuadas condiciones de habitabilidad y conservación. Dicho precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

2.- El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de las viviendas libres usadas financiadas al amparo del Real Decreto 2066/2008, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda libre usada en la misma ubicación, aunque solamente durante un período de 20 años contados desde su adquisición.

Artículo 5. Precios Máximos de Venta de las viviendas protegidas para arrendar. (Desarrolla el artículo 25 y 26 del RD. 2066/2008)

1.- Las Viviendas protegidas para arrendamiento a Diez años, una vez transcurrido dicho plazo, y mientras continúen siendo protegidas, podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de la misma.

2.- Las Viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años cuyo contrato se haya celebrado con opción de compra, podrán ser adquiridas por el inquilino a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en conceptos de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

Artículo 6. Ingresos Familiares. (Desarrolla artículo 4 del RD 2066/2008)

1.- La determinación de los ingresos familiares para acceder a las ayudas establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en su artículo 4. A los ingresos así determinados, en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, se le aplicará un coeficiente multiplicativo que no podrá ser inferior a 0,7 ni superior a 1, y que se fijará aplicando la siguiente fórmula: Coeficiente = N x F x E x T, en la que cada letra hace referencia a las siguientes circunstancias:

a) N: Número de miembros de la unidad familiar:
i. Familias de 1 miembro..... 1
ii. Familias de 2 "..... 0,90
iii. Familias de 3 "..... 0,85
iv. Familias de 4 "..... 0,80
v. Familias de 5 "..... 0,75
Por cada miembro adicional a partir de 5, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02 puntos.
En el caso de personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, el coeficiente ponderador N aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido en función del número de miembros.

b) F: Condición de Familia Numerosa:
i. Familias Numerosas de Categoría General..... 0,85
ii. Familias Numerosas de Categoría Especial..... 0,70

c) E: Circunstancias Especiales:
i. Tratándose de familias monoparentales con hijos, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
ii. Tratándose de personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
iii. Tratándose de personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
iv. Tratándose de Mujeres víctimas de la violencia de género, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
v. Tratándose de Víctimas de Terrorismo, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.
vi. Tratándose de afectados por situaciones catastróficas, este coeficiente tendrá un valor de 0,9.

d) T: Inclusión de la Actuación en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior: Este coeficiente tendrá el valor de 0,95

2.- Los coeficientes establecidos en el punto 1 anterior se aplicarán acumulativamente.

Artículo 7. Ingresos Mínimos

Cuando, a través de la documentación aportada por los solicitantes, o de la comprobada por la Administración, se observen unos ingresos, procedentes del trabajo o de actividades profesionales, desproporcionados por su baja e incluso nula cuantía, en relación con el precio de adquisición de la vivienda, se podrá llevar a cabo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la apertura de un período probatorio para que el interesado justifique la procedencia e importe de los ingresos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda.

A estos efectos, se entenderá que existe desproporción, cuando el nivel de ingresos familiares sea inferior a una doceava parte del precio total de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados, o del presupuesto protegido en el caso de rehabilitación.

En el caso en que no resultasen suficientemente acreditados los ingresos, podrá reconocerse el acceso al préstamo convenido, y denegarse el acceso a las subvenciones y/o subsidios solicitados.

Artículo 8. Otros Requisitos de los demandantes. (Desarrolla el artículo 3 del RD. 2066/2008)

La condición, para obtener ayuda financiera o préstamo hipotecario, exigida en el artículo 3.1.f) del RD 2066/2008 no se exigirá en los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

c) Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción de condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

Artículo 9. Registro de Demandantes

1.- Los demandantes de vivienda y financiación acogidos a este decreto deberán estar inscritos en el Registro de demandantes que se cree por la Ciudad Autónoma.

2.- No será necesario estar inscrito en dicho registro en los casos de primera transmisión de viviendas protegidas realizadas a través de un procedimiento de concurrencia competitiva regulado por unas normas visadas por el órgano competente en materia de vivienda protegida.

Artículo 10. Compras proindiviso y con carácter privativo

1.- Para la concesión de las ayudas económicas se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por todos los que figuren como adquirentes o adjudicatarios en la escritura pública de compraventa, computándose la renta de todos ellos, con independencia de quién aparezca como adquirente o adjudicatario en el documento privado y en la solicitud de ayudas económicas.

2.- En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos y el resto de requisitos exigidos por la normativa, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

Artículo 11. Límites a la Cesión

Las Viviendas acogidas a las ayudas reguladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, estarán sometidas a las limitaciones que se fijan en el mismo, en concreto a la obligación de destinarlas a domicilio habitual y permanente, y ocuparlas en el plazo fijado en cada modalidad.

En cuanto a las limitaciones de cesión recogidas en el artículo 5 del citado Real Decreto, en caso de extinción del régimen de comunidad, no se considerará cesión intervivos en los siguientes supuestos:

a) Sentencias de separación matrimonial o divorcio, cuando en el convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a favor de uno solo de los cónyuges.

b) Extinción del condominio, en el caso de adquisiciones conjuntas, mediante la adjudicación del bien a uno solo de los condóminos.

Artículo 12. Condiciones adicionales en ayudas de ARIs y Plan Renove

En actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes del edificio, o de la totalidad del mismo, que se califiquen en Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana así como las calificadas dentro del Plan Renove de rehabilitación y eficiencia energética, los beneficiarios deberán reunir, además de los requisitos del Real Decreto 2066/2008, los siguientes:

a) Se deberá justificar que al menos el 70 % de las viviendas del edificio a rehabilitar se destinan a residencia habitual y permanente de sus ocupantes.

b) La antigüedad del edificio será superior a 20 años, salvo en los supuestos de obras para facilitar la accesibilidad, donde no se exigirá antigüedad mínima.

c) Se deberá garantizar el itinerario practicable en cualquier actuación de accesibilidad, en función de las condiciones del edificio.

d) No estar en un supuesto de ruina económica, salvo que se trate de edificios protegidos.

Disposición adicional única

En ARIS y ARUS, se podrá reconocer el pago de las ayudas de manera fraccionada y en función del porcentaje de obra ejecutada, o cualquier otra circunstancia que se determine, siempre que se justifique tal extremo y medie Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Para ello, se podrá tener en cuenta, entre otros factores, la capacidad económica del promotor de la actuación.

Disposición transitoria única

Los precios máximos de venta que se han fijado en este Decreto, serán de aplicación a las actuaciones protegidas para las que se solicite o se haya solicitado válidamente acogerse al vigente Plan de Vivienda 2009/2012, y que aún no hayan sido objeto de Calificación Provisional, así como a aquellos expedientes en trámite que no hayan sido objeto de visado o de certificado máximo de venta.

En cualquier caso, si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de compraventa, de adjudicación o de opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, la aplicación de los nuevos precios máximos de venta requerirá el consentimiento previo del adquirente o adjudicatario.

Disposición derogatoria única

A los efectos del vigente Plan de Vivienda 2009/2012, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final única. Entrada en vigor

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

Propuesta de Decreto del Consejo de Gobierno elaborado por la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo.

Melilla, 25 de mayo de 2009
El Director General. José Luis Matías Estévez

DECRETO 169/2010 DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 321/2009, DE 2 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN REGIONAL DE VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA PARA EL CUATRIENIO 2009-2012.

Por Decreto 321/2009 de 2 de octubre se regula el Plan Regional de Vivienda 2009-2012, como instrumento que posibilita el acceso de los ciudadanos a una vivienda mediante líneas de ayudas destinadas a apoyar económicamente la adquisición, el alquiler y la rehabilitación de edificios y viviendas.

Tras la publicación del **Real Decreto 1961/2009 de 18 de diciembre**, por el que se prorroga a 2010 la vigencia de una serie de medidas transitorias y se introducen otras nuevas, destinadas a la movilización del excedente de viviendas, se hace necesario realizar determinadas modificaciones en el Decreto Regional.

El presente Decreto tiene por objeto adaptar la normativa regional al nuevo marco que permite que en la misma promoción coexistan viviendas calificadas en régimen de venta y en régimen de alquiler, así como modificar determinados aspectos técnicos con el objetivo de facilitar su aplicación, **mejorando el procedimiento de gestión**, de forma que las ayudas lleguen al mayor número posible de ciudadanos.

Para ello, **se modifica la superficie útil mínima de las viviendas en cuanto al programa de ayudas al inquilino y en actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas**, y se incluyen en el programa de ayudas a inquilino las viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio, que hayan obtenido autorización de cambio de uso y cumplan el resto de requisitos establecidos.

Finalmente, es importante destacar el impulso a las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas que se desarrollen en Áreas de Rehabilitación Integral, mediante la incorporación de los Ayuntamientos y las entidades públicas vinculadas, como ente gestor del ARI, y el establecimiento de un nuevo procedimiento de gestión y autorización de las ayudas, así como por la modificación del porcentaje de compatibilidad de las subvenciones

procedentes del Plan de Vivienda, con ayudas procedentes de otras fuentes, ya sean estatales, autonómicas o locales.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Inmobiliarios, Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, Instituto de Vivienda y Suelo, Ministerio de Vivienda, Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, Consejería de Sanidad y Consumo, Consejería de Economía y Hacienda, Instituto de la Juventud, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Unión de Consumidores de Murcia UCE, THADER CONSUMO y al Consejo Económico y Social de la Región de Murcia cuyas aportaciones han permitido completar la presente norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 25 de junio de 2010
Dispongo

Artículo único. Modificación del Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula El Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia para el cuatrienio 2009-2012.

El Decreto 321/2009 de 2 de octubre, por el que se regula El Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia para el cuatrienio 2009-2012, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 8 queda redactado del modo siguiente:

"1. La superficie útil mínima de las viviendas será de 40 metros cuadrados, excepto en el programa de ayudas al inquilino y en actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas que será de 30 metros cuadrados.

La superficie útil máxima será de 90 metros cuadrados excepto cuando se trate de familias numerosas, o de personas con discapacidad con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo, en cuyo caso la superficie útil será como máximo de 120 metros cuadrados, si bien a efectos de la obtención de préstamo convenido y ayudas financieras serán computables 90 metros cuadrados.

En el supuesto de actuaciones de rehabilitación se computará un máximo de 90 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que la superficie útil real sea superior."

Dos. Se suprime el apartado 4 del artículo 27.

Tres. El **apartado 1 del artículo 49** queda redactado como sigue:

"1. La Dirección General competente en materia de vivienda reconocerá y otorgará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, subvenciones a los inquilinos de viviendas nuevas y usadas, libres y protegidas calificadas con destino a arrendamiento o para venta o uso propio para las que se haya obtenido autorización de cambio de uso, en su caso, que se destinen a domicilio habitual y permanente del inquilino. El inquilino deberá estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Región de Murcia."

Cuatro. El artículo 56 queda redactado del modo siguiente:

"1. Las subvenciones previstas en el presente Capítulo, serán compatibles con aquellas otras reguladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y con cualquier otra que tenga por objeto la misma finalidad, sin que la cuantía máxima pueda superar el 95% del presupuesto protegido total de la actuación."

Cinco. El apartado 2 f) del artículo 60 queda redactado del modo siguiente:

"f) Escritura que acredite la propiedad, nota simple registral, documento privado, recibo del impuesto sobre bienes inmuebles o cualquier otro título legítimo en los que figure al menos la superficie construida de cada una de las viviendas y anejos o locales del inmueble para los que se solicite la rehabilitación. En caso de arrendatarios, copropietarios o usufructuarios deberá presentarse además autorización por escrito del propietario."

Seis. Se añade un nuevo apartado 4, en el artículo 63 con la siguiente redacción:

"4. Concedida la calificación provisional, la Dirección General competente en materia de vivienda podrá anticipar la totalidad o parte de la subvención que corresponda al ente gestor, previa solicitud al efecto de éste en actuaciones protegidas en Áreas de Rehabilitación Integral."

Siete. Párrafo primero del artículo 64 queda redactado como sigue:

"1. Las obras de rehabilitación deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de la Calificación Provisional de rehabilitación. Este plazo se computará en caso de actuaciones incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral y cuando se haya solicitado el pago anticipado de la subvención por el ente gestor, desde el momento en que se haga efectivo el pago. En caso contrario se entenderán decaídos los derechos que la Calificación concede, archivándose la misma previa declaración de caducidad y de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común."

Ocho. Se añade un nuevo artículo, artículo 69 bis con la siguiente redacción:

"Artículo 69 bis. Calificación de rehabilitación de edificios y viviendas en actuaciones previstas en Áreas de Rehabilitación Integral y pago anticipado de subvención.

1. El procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral será el regulado en los artículos 60 a 67 del presente Decreto.

2. Los Ayuntamientos y las entidades públicas vinculadas podrán ser ente gestor de las Áreas de Rehabilitación Integral conforme a lo que se establece en el Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre.

En este supuesto el ente gestor podrá ser perceptor de las ayudas correspondientes y contratar las obras de rehabilitación, previa autorización de los propietarios."

Nueve. Se introduce una disposición adicional séptima con la siguiente redacción:

"Disposición adicional séptima. Aplicación de medidas del Plan regional de vivienda a actuaciones protegidas de planes anteriores.

1. Las subvenciones previstas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas para actuaciones incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral en el Decreto 141/2005 de 30 de diciembre, serán compatibles con aquellas otras reguladas en el Real Decreto 801/2005 de

1 de julio, y con cualquier otra que tenga por objeto la misma finalidad, sin que la cuantía máxima pueda superar el 95% del presupuesto protegido total de la actuación.

2. El procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas en áreas de rehabilitación integral declaradas al amparo de planes anteriores se ajustará a lo establecido en el presente Decreto."

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.

Sumario:

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN I. CALIFICACIÓN Y VISADO DE ACTUACIONES ROTEGIDAS

Artículo 3. Calificación y visado de actuaciones protegidas.

SECCIÓN II. FIGURAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEAS DE AYUDA DEL PLAN REGIONAL DE VIVIENDA

Artículo 4. Figuras de protección propias del Plan Regional de Vivienda.

Artículo 5. Líneas de ayuda específicas del Plan Regional de Vivienda.

SECCIÓN III. REQUISITOS GENERALES PARA ACCEDER A LOS PRÉSTAMOS CONVENIDOS Y A LAS AYUDAS FINANCIERAS PREVISTAS EN EL REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE, Y A LAS SUBVENCIONES REGULADAS EN EL PRESENTE DECRETO

Artículo 6. Requisitos generales del demandante de vivienda.

Artículo 7. Ingresos familiares máximos.

Artículo 8. Superficies máximas y mínimas de las viviendas.

Artículo 9. Vinculación de anejos.

Artículo 10. Precios máximos de venta y renta.

SECCIÓN IV. LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

Artículo 11. Régimen legal de protección.

Artículo 12. Derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 13. Requisitos para la venta en segunda o posterior transmisión.

CAPÍTULO III. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN MURCIA

Artículo 14. Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia.

Artículo 15. Régimen general.

Artículo 16. Inscripción: Competencia, gratuidad y duración de la inscripción.

Artículo 17. Clases de asientos.

Artículo 18. Contenido de los asientos.

TÍTULO II. PROGRAMAS DE ACTUACIONES PROTEGIDAS, AYUDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y PROCEDIMIENTOS DE CALIFICACIÓN, VISADO Y SOLICITUD

CAPÍTULO I. PROGRAMA DE PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA VENTA

SECCIÓN I. SUBVENCIONES PARA ACCEDER A LA PROPIEDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE RÉGIMEN ESPECIAL, GENERAL, CONCERTADO, DE PRECIO LIMITADO Y DE VIVIENDA USADA

Artículo 19. Destinatarios y finalidad.

Artículo 20. Ingresos mínimos y máximos.

Artículo 21. Modalidades y cuantía de las ayudas.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Artículo 22. Solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.

Artículo 23. Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.

Artículo 24. Modificación del proyecto.

Artículo 25. Calificación Definitiva.

Artículo 26. Procedimiento para la Calificación de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas.

Artículo 27. Compatibilidad de regímenes legales.

SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO DE VISADO DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, POSTERIOR A SU CALIFICACIÓN COMO ACTUACIÓN PROTEGIDA

Artículo 28. Solicitud de visado.

Artículo 29. Diligencia de visado.

SECCIÓN IV. PROCEDIMIENTO DE VISADO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS USADAS

Artículo 30. Documentos a acompañar a la solicitud de visado.

Artículo 31. Plazo de solicitud y de visado del contrato de compraventa.

SECCIÓN V. PRÉSTAMO CONVENIDO, SUBSIDIACIÓN Y AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

Artículo 32. Solicitudes de subsidiación del préstamo convenido y de ayuda estatal directa a la entrada.

Artículo 33. Documentación a acompañar a la solicitud de subsidiación y ayudas y plazo de resolución.

Artículo 34. Ampliación del período de subsidiación de los préstamos cualificados.

Artículo 35. Préstamos convenidos para actuaciones protegidas.

SECCIÓN VI. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD, CONCESIÓN Y PAGO DE LAS SUBVENCIONES

Artículo 36. Solicitud de subvenciones para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas.

Artículo 37. Resolución y pago.

Artículo 38. Procedimiento de solicitud, resolución y pago de subvenciones por calificación energética.

CAPÍTULO II. PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ALOJAMIENTOS CON DESTINO A ARRENDAMIENTO, AYUDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS DE LA CARM Y PROCEDIMIENTOS DE SOLICITUD Y CONCESIÓN

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 39. Vivienda protegida con destino a arrendamiento.

Artículo 40. Alojamientos para colectivos vulnerables y específicos.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y CONCESIÓN DE AYUDAS FINANCIERAS AL PROMOTOR DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS CON DESTINO A ALQUILER

Artículo 41. Solicitud de visado de contrato de arrendamiento.

Artículo 42. Subvención a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento.

Artículo 43. Subvención a la promoción de alojamientos protegidos.

Artículo 44. Resolución y pago de la subvención.

SECCIÓN III. AYUDAS AL PROPIETARIO DE VIVIENDA CON DESTINO A ALQUILER

Artículo 45. Destinatarios.

Artículo 46. Cuantía de las ayudas y número de actuaciones.

Artículo 47. Procedimiento de solicitud, concesión y pago de subvenciones al propietario de vivienda.

Artículo 48. Resolución y pago de la subvención.

SECCIÓN IV. AYUDAS AL INQUILINO

Artículo 49. Destinatarios y finalidad.

Artículo 50. Ingresos mínimos y máximos.

Artículo 51. Procedimiento de visado del contrato de arrendamiento.

Artículo 52. Solicitud de subvención.

CAPÍTULO III. PROGRAMA DE ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS EXISTENTES

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 53. Destinatarios y finalidad.

Artículo 54. Condiciones de las actuaciones.

Artículo 55. Presupuesto Protegido en actuaciones de rehabilitación.

Artículo 56. Supuestos de compatibilidad.

SECCIÓN II. MODALIDADES Y CUANTÍAS DE LAS AYUDAS

Artículo 57. Modalidades y cuantías de subvenciones para actuaciones de rehabilitación aislada.

Artículo 58. Modalidades y cuantías de subvenciones para actuaciones de rehabilitación incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral, (ARIS).

Artículo 59. Subvención de Proyectos Técnicos.

SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

Artículo 60. Solicitud de Calificación Provisional y de subvención para actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

Artículo 61. Visita de inspección técnica.

Artículo 62. Estado de las obras.

Artículo 63. Calificación Provisional de Rehabilitación.

Artículo 64. Plazo de ejecución de las actuaciones de Rehabilitación.

Artículo 65. Modificación del Presupuesto Protegido.

Artículo 66. Solicitud de Calificación Definitiva.

Artículo 67. Calificación Definitiva.

Artículo 68. Resolución y pago de la subvención.

SECCIÓN IV. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, Y ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA Y PROGRAMA DE AYUDAS PARA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 69. Solicitud de declaración de área de rehabilitación y de área de renovación urbana y de ayudas para la erradicación del chabolismo.

CAPÍTULO IV. AYUDAS PARA LA INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE DOMÓTICA EN VIVIENDAS

Artículo 70. Destinatarios y finalidad.

Artículo 71. Modalidades y cuantía de las ayudas.
Artículo 72. Solicitudes y documentación a presentar.
Artículo 73. Calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de domótica.
Artículo 74. Resolución y pago de la subvención.
Artículo 75. Compatibilidad con otras ayudas.

CAPÍTULO V. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO Y URBANIZACIÓN
Artículo 76. Ámbito de las actuaciones.
Artículo 77. Solicitudes y documentación a presentar.
Artículo 78. Resolución de solicitudes y pago.

TÍTULO III. FINALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS Y REINTEGRO DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS DIRECTAS
Artículo 79. Efectos del silencio administrativo.
Artículo 80. Garantías del destino de la subvención.
Artículo 81. Falsedad en los documentos.
Artículo 82. Deberes de información.
Disposición adicional primera. Áreas geográficas.
Disposición adicional segunda. Actualización de ingresos familiares.
Disposición adicional tercera. Regulación de las viviendas calificadas protegidas.
Disposición adicional cuarta. Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial.
Disposición adicional quinta. Aplicación de aranceles.
Disposición adicional sexta. Registro de publicidad.
Disposición transitoria primera. Actuaciones declaradas o calificadas provisionalmente o visadas conforme al Decreto 141/2005, de 30 de diciembre, modificado por Decreto 86/2008, de 14 de mayo y Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y el Decreto 139/2008, de 6 de junio.
Disposición transitoria segunda. Resolución de subvenciones.
Disposición transitoria tercera. Vivienda protegida de precio limitado.
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
Disposición final única. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española establece como derecho fundamental de los ciudadanos el poder disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Es por tanto obligación de los poderes públicos desarrollar políticas de vivienda que establezcan el marco adecuado para la consecución de dicho derecho.

La actual situación económica, en la que las dificultades de los ciudadanos para acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en otras formas de tenencia, son muy acusadas lo que se manifiesta en una clara disminución de la demanda de vivienda y ello conlleva un rápido decremento del sector inmobiliario por lo que se requiere una política de vivienda que posibilite un acceso universal a esta, dando respuesta a las necesidades de todos los sectores sociales de forma ágil y que a su vez induzca una reactivación continua en el sector con la consecuente generación de empleo y riqueza en la Región de Murcia, siempre desde un planteamiento de desarrollo sostenible y equilibrado del territorio.

Así el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece las líneas de ayuda estatales para facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos y prevé la celebración de convenios con las comunidades autónomas en los que se reflejarán el número de actuaciones protegidas financiables en el período de vigencia del Plan y los compromisos de ambas Administraciones para la ejecución, seguimiento y control del cumplimiento del mismo. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia firmó el correspondiente convenio en junio de 2009, estableciéndose en el mismo tanto las cuestiones citadas como los compromisos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en cuanto a las líneas de ayuda que, con cargo a sus presupuestos generales, complementarán a las del Plan estatal, y las líneas de ayuda propias de la Región de Murcia en materia de vivienda.

En este marco se ha desarrollado el presente Plan Regional de Vivienda 2009-2012, que se configura como un instrumento único regulador de la política de vivienda en la Región de Murcia, recogiendo aquéllas figuras de planes anteriores cuya vigencia coincide en todo o parte con la de este Plan.

El Plan Regional de Vivienda 2009-2012 contempla las ayudas, con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a las que los ciudadanos pueden acceder, con especial atención a los jóvenes menores de 35 años, a las personas

dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y a las familias que las tengan a su cargo, a las familias numerosas y a los desempleados. Estas ayudas van destinadas a apoyar económicamente en su primer acceso a la vivienda a los ciudadanos de la Región de Murcia, tanto en la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, general o concertado, o la vivienda protegida de precio limitado, así como para la adquisición de vivienda usada y la adquisición protegida de vivienda a precio limitado.

Además el Plan Regional de Vivienda contempla el apoyo a otras opciones de tenencia de vivienda como son el alquiler o el alquiler con opción a compra, por lo que también se potencia la construcción de viviendas destinas a este fin. A su vez se apoya a las partes intervinientes en el alquiler, al inquilino mediante la subvención de una parte de la renta mensual, que se amplía en el caso de situaciones de desempleo, y al arrendador mediante la subvención de un seguro de impago de rentas y daños causados a la vivienda por el inquilino, y mediante ayudas para la rehabilitación de viviendas que se destinen a alquiler.

Esta última figura es propia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y pretende establecer las condiciones suficientes de confianza y seguridad de los propietarios de viviendas existentes vacías o de las que se construyan con destino a arrendamiento, para, por una parte, potenciar el uso sostenible del parque inmobiliario existente, y por otra, contribuir a la generación de un número de viviendas protegidas con destino a alquiler cuyas rentas limitadas darán una opción de acceso a la vivienda al alcance de aquellos sectores de población que no pueden acceder en propiedad a la misma y a su vez se constituirán como un elemento moderador del mercado de alquiler de vivienda.

El Plan Regional de Vivienda 2009-2012, siempre con el objetivo de conseguir un nivel óptimo de sostenibilidad en el desarrollo urbano, propiciando el menor consumo de suelo y recursos naturales, apoya en alto grado la rehabilitación de edificios y viviendas, tanto por el número de actuaciones a llevar a cabo, diez veces superior al de el plan anterior, como por la cuantía y variedad de las ayudas. Así se potencian actuaciones para mejorar la eficiencia energética, las condiciones de habitabilidad y la utilización de energías renovables, actuaciones para devolver a los edificios las condiciones suficientes de estabilidad y seguridad ampliando así su vida útil y actuaciones para conseguir una accesibilidad completa a edificios y viviendas. La rehabilitación se configura por tanto como un instrumento regenerador de la ciudad e integrador socioeconómico, ya que aumentando la calidad, eficiencia y sostenibilidad del parque inmobiliario existente, se propiciará su

utilización y por tanto la revitalización de los núcleos urbanos y rurales existentes, así como una generación de empleo a corto plazo y de una forma continua.

Se crea una nueva figura propia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de apoyo a los discapacitados sensoriales o motores de miembros superiores para mejorar sensiblemente la accesibilidad en sus viviendas consistente en ayudas económicas suficientes para la domotización de las mismas.

Por último, para garantizar unas adecuadas condiciones de vida de los ciudadanos en áreas urbanas o rurales degradadas que precisen actuaciones integrales de rehabilitación tanto en las edificaciones como en su entorno urbano, se establecen ayudas singulares para las Áreas de Rehabilitación Integral que así se declaren por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que impulsará y gestionará convenios al efecto con la administración municipal y estatal.

El Plan Regional de Vivienda 2009-2012 es un plan que se adapta a cada ciudadano, ya que las ayudas se gradúan en función de las características personales de cada demandante de vivienda, lógicamente se apoya en mayor cuantía a los ciudadanos con rentas más bajas en todas las líneas del plan, pero también se contemplan ayudas en mayor cuantía a colectivos específicos.

Dentro de estos colectivos se distinguen especialmente el de los jóvenes menores de 35 años, un sector de población que accede por primera vez a la vivienda en unas condiciones coyunturalmente difíciles y que por tanto, dentro de todas las líneas de ayuda, tanto para acceso en propiedad como para rehabilitación de vivienda, y para todos los niveles de renta contemplados por el Plan Regional de Vivienda, tiene unas ayudas porcentualmente más importantes que el resto de población.

Otros colectivos desfavorecidos y que por tanto reciben un apoyo superior del Plan Regional de Vivienda son las familias numerosas, las personas discapacitadas o dependientes y las familias que las tienen a su cargo, las familias monoparentales, que cuentan con ayudas complementarias importantes, y las víctimas de violencia de género o del terrorismo y personas con situaciones familiares de separación o divorcio que también pueden acceder a una ayuda complementaria.

El Plan Regional de Vivienda contempla además instrumentos complementarios como el Registro de Demandantes, que se constituye como elemento de garantía de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en el acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler.
El presente Decreto consta de ochenta y dos artículos y se estructura en tres títulos, seis disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición única.

El **Título I**, dividido en tres capítulos, contempla las disposiciones de carácter general. El Capítulo I delimita el objeto y ámbito de aplicación del Plan Regional de Vivienda 2009-2012. El Capítulo II, estructurado en cuatro secciones regula las condiciones de calificación y visado de actuaciones, define las líneas generales de ayuda, los requisitos de los demandantes de vivienda y las limitaciones a la facultad de disponer de los propietarios de viviendas protegidas. El Capítulo III regula el Registro de demandantes de vivienda en la Región de Murcia que, recogiendo los asientos realizados en el Plan de vivienda del período anterior, amplía su alcance incluyendo a los demandantes de vivienda en alquiler.

El **Título II**, estructurado en cinco capítulos, desarrolla los distintos programas de actuaciones protegidas y líneas de ayuda del Plan Regional de Vivienda, así como los procedimientos de solicitud, concesión y pago de ayudas o de reconocimiento de derechos tanto de los establecidos por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, como por el presente Decreto. Así en el Capítulo I, que se divide en seis secciones, se regula el Programa para la promoción y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta en régimen especial, general o concertado y de viviendas protegidas de precio limitado, así como de adquisición de viviendas usadas o adquisición protegida de precio limitado; en el Capítulo II, dividido en cuatro secciones, se regula el Programa de promoción de vivienda protegida y alojamientos con destino a arrendamiento, así como las ayudas para arrendadores e inquilinos; en el Capítulo III, dividido en tres secciones, se contempla el Programa de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, ya sea mediante actuaciones aisladas o mediante actuaciones de Rehabilitación Integral; en el Capítulo IV se regulan las ayudas para la instalación de dispositivos de domótica en viviendas y en el Capítulo V se regulan los procedimientos de solicitud, concesión y pago de ayudas con destino a la adquisición de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Por último, el **Título III** regula la finalización de los procedimientos y el reintegro de las ayudas económicas directas.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Inmobiliarios, Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, Instituto de Vivienda y Suelo, Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Ministerio de Vivienda, Consejería de Presidencia, Consejería de Sanidad y Consumo, Consejería de Economía y Hacienda, Instituto de la Juventud, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Unión de Consumidores de Murcia UCE, THADER CONSUMO y Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, cuyas aportaciones han permitido completar la presente norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 2 de octubre de 2009, Dispongo:

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

El presente Decreto tiene por objeto la regulación del Plan Regional de Vivienda 2009-2012, cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos de la Región de Murcia.
Se regulan las ayudas públicas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma y la gestión de las ayudas financieras del Plan Regional de Vivienda 2009-2012.
Así mismo, se establecen los procedimientos para calificar como protegidas las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Regional de Vivienda, así como las determinadas en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Se considerarán actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las siguientes:

a. La adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios completos calificadas como protegidas de régimen especial, general y concertado, definidas conforme al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y al presente Decreto.

b. La adquisición protegida de viviendas usadas.

c. La adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas protegidas de precio limitado.

d. La adquisición protegida de vivienda usada de precio limitado.

e. Las áreas de rehabilitación integral de centros históricos, núcleos urbanos, barrios degradados y municipios rurales.

f. Actuaciones RENOVE de rehabilitación de edificios y viviendas.

g. El alquiler de viviendas libres y protegidas.

h. El arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a alquiler en régimen general y especial, de viviendas libres desocupadas, y de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables de iniciativa privada.

i. La adaptación de viviendas para personas con movilidad reducida o discapacidad sensorial mediante dispositivos de domótica.

2. Las disposiciones del presente Decreto serán de aplicación a las actuaciones protegidas cuyas solicitudes de Calificación Provisional y de visado de contrato privado o escritura pública de compraventa, se formulen entre el 26 de diciembre de 2008 y el 31 de diciembre del 2012, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en lo que resulte de aplicación, y en este Decreto.

3. Las actuaciones protegidas a las que se aplican las ayudas económicas previstas en el presente Decreto deberán desarrollarse en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN I. CALIFICACIÓN Y VISADO DE ACTUACIONES PROTEGIDAS

Artículo 3. Calificación y visado de actuaciones protegidas

1. La Dirección General competente en materia de vivienda calificará como actuación protegida en materia de vivienda y suelo, las actuaciones que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.
2. A tales efectos, se entiende:

a. Por calificación provisional: el acto administrativo sujeto a condición por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica presentada, por ajustarse la actuación pretendida a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia.

b. Por calificación definitiva: el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el interesado se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

c. Por visado de los contratos de compraventa y arrendamiento, el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que las cláusulas y estipulaciones del documento presentado se acomodan a las exigencias impuestas en la materia y, en su caso, que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de vivienda.

3. La obtención de calificación provisional o visado será requisito esencial para el acceso a la ayuda solicitada pero no implicará la concesión de ésta, por lo que las solicitudes respectivas, aun en los casos en que puedan ser presentadas conjuntamente, serán objeto de resolución independiente, lo que se hará constar en la comunicación dirigida a los interesados conforme al párrafo 2 del artículo 42.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. La Calificación como actuación protegida o visado del contrato de compraventa de vivienda usada y del contrato de arrendamiento de las actuaciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, posibilitarán el acceso al préstamo convenido, en su caso, y a las ayudas financieras definidas en el mismo, así como a las subvenciones complementarias y a las propias de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con arreglo a los distintos programas anuales de actuación y escenarios presupuestarios previstos en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda y los definidos en el presente Decreto.

5. El procedimiento para la obtención de calificación provisional o visado será el establecido para cada actuación que lo precise.

SECCIÓN II. FIGURAS DE PROTECCIÓN Y LÍNEAS DE AYUDA DEL PLAN REGIONAL DE VIVIENDA

Artículo 4. Figuras de protección propias del Plan Regional de Vivienda

Se definen como figuras de protección del Plan Regional de Vivienda las siguientes:

1. Vivienda protegida de precio limitado.

Se entenderá por vivienda protegida de precio limitado a efectos de este Decreto, aquéllas viviendas de nueva construcción que sean así calificadas para venta o uso propio, por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, aplicando la normativa que rige para viviendas de protección oficial y cumplan el resto de requisitos establecidos en el presente Decreto, en lo relativo a las condiciones de ingresos familiares de los destinatarios, superficies mínimas y máximas y precios máximos de venta, y se destinen a domicilio habitual y permanente del adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio.

2. Adquisición protegida de vivienda de precio limitado.

Se entiende por adquisición protegida de precio limitado, la adquisición de viviendas en los siguientes supuestos:

a. Adquisición o adjudicación, en primera transmisión de viviendas de nueva construcción calificadas de precio limitado.

b. La adquisición en primera o posterior transmisión de viviendas libres que cumplan las condiciones fijadas para la vivienda de precio limitado.

3. Arrendamiento de viviendas.

Se apoya al propietario de viviendas que se destinen a arrendamiento, tanto si se trata de viviendas protegidas con destino a alquiler o alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables de iniciativa privada, como de viviendas libres desocupadas, con la subvención de una parte de un seguro de impagos de renta y de daños a la vivienda causados por el inquilino.

4. Domotización de viviendas para discapacitados.

Se crea una ayuda específica para la instalación de dispositivos de domótica en viviendas de discapacitados o personas dependientes que precisen adaptar sus viviendas, en las condiciones establecidas en el presente Decreto.

Artículo 5. Líneas de ayuda específicas del Plan Regional de Vivienda

1. Ayudas al adquirente de vivienda de nueva construcción.

Se establecen ayudas para el adquirente, o promotor para uso propio, de viviendas que hayan sido calificadas como protegidas de régimen general, especial, concertado o de precio limitado, de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto.

2. Ayudas para la adquisición protegida de vivienda usada.

Los adquirentes de viviendas usadas que obtengan el visado del contrato de compraventa de acuerdo con lo establecido en el presente Decreto, podrán obtener las ayudas especificadas en el mismo.

3. Ayudas para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

Estas ayudas se concretan en subvenciones para actuaciones RENOVE en edificios y viviendas de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

4. Ayudas para la rehabilitación de edificios y viviendas incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral.

Las áreas de Rehabilitación Integral en núcleos urbanos, centros históricos, barrios degradados y municipios rurales serán declaradas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En el correspondiente acuerdo de la Comisión bilateral de Seguimiento se establecerán las condiciones y requisitos de los beneficiarios y actuaciones.

En el presente Decreto se establecen las ayudas específicas para la financiación de las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en dichas Áreas con cargo a los presupuestos generales de la CARM.

5. Ayudas al inquilino.

Se establecen ayudas para el inquilino de viviendas libres y protegidas con destino a alquiler como apoyo en el pago de la renta.

6. Ayudas al propietario de viviendas arrendadas.

Se establecen ayudas para el propietario de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a alquiler en régimen general y especial, de viviendas libres desocupadas, y de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables.

7. Ayudas para domotización de viviendas.

Se establecen ayudas para la adaptación de viviendas para personas con movilidad reducida o discapacidad sensorial mediante dispositivos de domótica.

8. Como medidas no financieras destinadas a facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos de la Región de Murcia, se establecen las siguientes:

La generación de suelo procedente de los patrimonios municipal y regional con destino a la promoción de viviendas protegidas en venta y arrendamiento.

Promover acuerdos con los colegios profesionales para la reducción de los honorarios y costes de tramitación para los proyectos y direcciones de obras destinadas a viviendas protegidas.

Fomento del establecimiento de beneficios fiscales mediante la reducción de los impuestos autonómicos que gravan la adquisición de las viviendas protegidas, y de bonificaciones en la cuota del impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras que graven este tipo de viviendas.

Posibilitar con las entidades financieras y otros agentes implicados en el sector de la vivienda el establecimiento de otras medidas de apoyo a la vivienda protegida.

Fomentar la utilización de las nuevas tecnologías en la relación del ciudadano con la administración y en la difusión del plan.

SECCIÓN III. REQUISITOS GENERALES PARA ACCEDER A LOS PRÉSTAMOS CONVENIDOS Y A LAS AYUDAS FINANCIERAS PREVISTAS EN EL REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE, Y A LAS SUBVENCIONES REGULADAS EN EL PRESENTE DECRETO

Artículo 6. Requisitos generales del demandante de vivienda

Sin perjuicio de las condiciones establecidas para acceder al préstamo convenido y a las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los requisitos que deben cumplirse en el momento de solicitar los distintos tipos de ayudas económicas directas, incluidas las subvenciones que con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma regula el presente Decreto, son los siguientes:

1. Los demandantes de vivienda deberán tener los ingresos mínimos y máximos señalados en este Decreto para cada tipo de actuación.

2. Los ingresos familiares máximos, tanto para acceder al préstamo y a las ayudas financieras como a las subvenciones reguladas en este Decreto, serán ponderados con arreglo a lo establecido en el artículo 7, y vendrán referidos al período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, sea inmediatamente anterior al momento de su solicitud.

3. Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio y los inquilinos, con las excepciones previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

a. Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por incremento del número de hijos.

b. Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida.

c. Situaciones catastróficas.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 % del precio de la vivienda que se pretende adquirir, o del 60 %, en los supuestos de personas mayores de 65 años, de mujeres víctimas de la violencia de género, de víctimas del terrorismo, de familias numerosas, de familias monoparentales con hijos, de personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo y de personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

4. Podrán obtener las ayudas financieras y la subvención para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellos demandantes que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 40.3 y 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

5. Los solicitantes de préstamos convenidos, ayudas financieras y subvenciones reguladas en este Decreto, no podrán haber obtenido previamente ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, computadas de la forma prevista en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, al amparo de planes estatales o autonómicos,

durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Como excepción al amparo de lo dispuesto en el apartado 1.f del artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se establecen los siguientes supuestos:

Cambio de domicilio a otro municipio.
Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por incremento del número de hijos.
Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida.
Situaciones catastróficas.
Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultanea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

6. Que el beneficiario de las ayudas se encuentre al corriente de sus obligaciones tributarias con el Estado, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la Seguridad Social.

7. Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

8. Que, para la obtención de subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de vivienda protegida de nueva construcción o la adquisición de una vivienda usada, haya obtenido financiación mediante préstamo convenido en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad, de acuerdo con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, excepto para la adquisición de viviendas protegidas de precio limitado o para actuaciones de adquisición protegida de vivienda usada de precio limitado.

9. Estar inscrito en el registro de demandantes, regulado en el presente Decreto.
10. En todo caso, los grupos de demandantes definidos en el artículo 3.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se regirán por las condiciones específicas de cada programa.

Artículo 7. Ingresos familiares máximos

1. Los ingresos máximos determinantes del derecho a préstamo convenido, ayudas financieras y subvenciones reguladas en el presente Decreto, vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, aplicándose el coeficiente multiplicador único que corresponda:

Nº miembros unidad familiar	Coeficiente
1 - 2	0'76
3 - 4	0'71
5 o más y familias numerosas	0'70

2. A tal efecto, las familias con una persona dependiente o con discapacidad oficialmente reconocida a su cargo se considerarán con un miembro más.

3. En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

4. Cuando al otorgar la escritura pública de compraventa el adquirente ha contraído matrimonio, se tendrán en cuenta para la concesión de la subvención los ingresos de la nueva unidad familiar en el periodo impositivo anterior a la solicitud de subvención, así como la acreditación de que el nuevo cónyuge no es titular de otra vivienda.

Artículo 8. Superficies máximas y mínimas de las viviendas

1. La superficie útil mínima de las viviendas será de 40 metros cuadrados. La superficie útil máxima será de 90 metros cuadrados excepto cuando se trate de familias numerosas, o de personas con discapacidad con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo, en cuyo caso la superficie útil será como máximo de 120 metros cuadrados, si bien a efectos de la obtención de préstamo convenido y ayudas financieras serán computables 90 metros cuadrados.

2. Cuando la superficie útil de cada una de las viviendas de una promoción no exceda de 45 metros cuadrados, podrá computarse, a efectos de la financiación establecida en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, una superficie útil adicional de hasta el 30% de la superficie útil total de las viviendas, destinada a servicios comunitarios de lavadero y zona de estar común, vinculados a dichas viviendas.

3. La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los anejos de viviendas protegidas, estén o no vinculados a las mismas, será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

4. Para el cómputo de la superficie útil de las viviendas, se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma, o supletoriamente, las normas que rigen para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 9. Vinculación de anejos

En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, debiendo constar con tal carácter en proyecto y registralmente, sean o no objeto de ayudas financieras, salvo en caso de expresa renuncia por el comprador a la plaza de garaje, previa a la obtención de la calificación definitiva.

En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

Artículo 10. Precios máximos de venta y renta

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas se determinarán multiplicando el módulo básico estatal por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2ª o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado
*ATPMS B	1'95	2'08	2'88	2'56	2'08	2,91
*ATPMS C	1'73	1'84	2'34	2'08	1'84	2,58
Singular	1'50	1'60	1'80	1'60	1'60	2,24
1ª	1'47	1'55	1'75	1'55	1'55	2,17
2ª	1'38	1'45	1'65	1'45	1'45	2,03

*ATPMS: Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes o anejos en vivienda rural y trasteros, no podrá superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda.

3. El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento de celebrar el contrato de venta o arrendamiento.

4. Los precios máximos de venta y renta se actualizarán conforme a la actualización del módulo básico estatal que disponga el Ministerio de Vivienda con efectos desde la fecha de publicación del mismo en el Boletín Oficial del Estado, en relación con la evolución del Plan Regional de Vivienda 2009-2012 y los objetivos de política económica del Gobierno Regional.

5. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción y cuando se ha obtenido ayuda para adquisición de vivienda usada, en las segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.
Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

SECCIÓN IV. LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

Artículo 11. Régimen legal de protección

1. El régimen de protección de las viviendas usadas tendrá una duración de 15 años, contados desde la fecha de adquisición, o igual a la duración del préstamo convenido si ésta fuera mayor.

2. El régimen de protección de las viviendas de precio limitado tendrá una duración de 15 años, contados desde la formalización de la escritura de compraventa.

Transcurridos diez años se podrá solicitar la descalificación voluntaria, que podrá ser autorizada previo reintegro de la subvención recibida, incrementada con los intereses legales producidos desde el momento de su percepción.

3. La vivienda adquirida, adjudicada o promovida para uso propio, se destinará a residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro del plazo de seis meses desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes, que será de tres meses desde el retorno.

4. La transmisión intervivos o cesión del uso de las viviendas y sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la formalización de la adquisición, o de cinco años desde la misma en el caso de viviendas protegidas de precio limitado, requerirá autorización expresa de la Dirección General competente en materia de vivienda, que podrá otorgarse por los siguientes supuestos:

Cambio de domicilio a otro municipio.
Familias que adquieren una vivienda mayor o menor por causas sobrevenidas con incidencia en el número de miembros de la unidad familiar.
Traslado de domicilio por ser algún miembro de la familia víctima de terrorismo o víctima de violencia de género.
Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida.
Situaciones catastróficas.
Personas separadas o divorciadas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

En todos los casos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido y reintegro de los subsidios y subvenciones recibidas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

5. Estas limitaciones deberán constar expresamente en la escritura de compraventa y en la del préstamo hipotecario.

Artículo 12. Derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

1. Se establecen los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o Ente u Organismo Público a quien esta ceda dichos derechos de la siguiente forma:

a. Derecho de tanteo con una vigencia de 10 años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique de forma fehaciente por el vendedor al titular de derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b. Derecho de retracto en igual plazo de 10 años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de estas.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. El promotor hará constar esta limitación expresamente en las escrituras públicas de compraventa, adjudicación o de declaración de obra nueva en su caso, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad donde se harán constar por medio de nota marginal.

3. No será obligatoria la constitución de los derechos de tanteo y retracto para las viviendas protegidas de precio limitado.

Artículo 13. Requisitos para la venta en segunda o posterior transmisión

Hasta tanto permanezca el régimen de protección de las viviendas protegidas de nueva construcción y de las viviendas usadas, para la segunda o posterior transmisión se requerirá autorización previa de la Dirección General competente en materia de vivienda que comprobará, además de lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y concordantes de este Decreto, que el adquirente está inscrito en el Registro de demandantes de vivienda de la Región de Murcia.

CAPÍTULO III. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE LA REGIÓN MURCIA

Artículo 14. Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia

1. Por la presente disposición se convalidan los asientos del Registro de demandantes de vivienda protegida en la Región de Murcia creado por el Decreto 141/2005 de 30 de diciembre.

2. La organización y funcionamiento del Registro se rige por lo dispuesto en la presente sección, sin perjuicio de las situaciones creadas al amparo del Decreto 141/2005, de 30 de diciembre.

Artículo 15. Régimen general

1. El Registro tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento protegido de viviendas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración Regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda protegida adecuándolas a las necesidades existentes.

2. Quienes deseen optar a la adquisición o al arrendamiento de una vivienda protegida de las acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012, deberán inscribirse en el Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia.

3. El Registro, que tendrá carácter público, surtirá efecto en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siendo independiente de cualquier otro que exista o pueda crearse por otros organismos Públicos.

4. Los datos contenidos en el Registro serán los necesarios para identificar a los demandantes de vivienda y poder comprobar el cumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda protegida establecidos en el Plan de Vivienda 2009-2012, quedando amparados por la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

La solicitud de inscripción implica la prestación del consentimiento de la persona solicitante para que la Dirección General competente en materia de vivienda pueda recabar la información que sea legalmente pertinente, a los efectos de la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

5. Los solicitantes serán responsables de la veracidad de los datos que aportan en la solicitud. Así mismo estarán obligados a comunicar cualquier modificación que se produzca de los datos aportados anteriormente. La falsedad de los datos aportados o el incumplimiento del deber de comunicar las modificaciones dará lugar a la baja del solicitante o de la unidad familiar en el Registro. La Administración Regional podrá en cualquier momento solicitar documentación adicional para comprobar la veracidad de los datos aportados.

6. Las inscripciones deberán realizarse a favor de unidades familiares tal como resultan definidas en el Anexo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Una misma persona no puede formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.
En todas las solicitudes se entenderá como representante de la unidad familiar a la persona que figure como primer solicitante.

Artículo 16. Inscripción: Competencia, gratuidad y duración de la inscripción

1. El órgano responsable del Registro, así como de la inscripción, modificación y cancelación de datos será la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. La inscripción, modificación y cancelación de datos será gratuita.

3. A la solicitud deberá acompañarse una declaración responsable de que se cumplen las condiciones para acceder en propiedad y en alquiler a las viviendas protegidas, establecidas Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en este Decreto.

4. La inscripción en el Registro como demandante de vivienda protegida tendrá una duración de dos años desde la inscripción, en la que constará la fecha de la finalización del plazo. Si antes de dicha fecha el solicitante no renueva la solicitud, aportando en tiempo y forma la documentación exigible, se entenderá que renuncia a estar inscrito en el Registro y se procederá a darle de baja. No obstante, con la resolución individual de concesión de ayuda a favor de un demandante inscrito en el registro se producirá la baja de oficio del mismo.

5. La conservación, tratamiento, transmisión y destrucción de los datos personales, se realizará de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Artículo 17. Clases de asientos

1. Los asientos del Registro serán de tres clases: de alta, complementarios y de baja.

2. Serán asientos de alta los de reconocimiento de la situación de demandantes de vivienda protegida.
Serán asientos complementarios los de modificaciones respecto de los datos personales que constan en el Registro.
Serán asientos de baja los de cancelación del reconocimiento de la situación de demandantes de vivienda protegida. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja como solicitante de vivienda.

3. La inscripción o modificación no se producirá hasta tanto la solicitud y la documentación en su caso hayan sido aportadas en la debida forma.

4. Las altas y las bajas se actualizarán en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 18. Contenido de los asientos

1. De cada uno de los asientos expresados en el artículo anterior, se anotarán los siguientes extremos:

a. Respecto a los asientos de ingreso:

1. Número de orden asignado en el Registro.
2. Fecha de la solicitud
3. Nombre y D.N.I. del solicitante y miembros de la unidad familiar.
4. Domicilio y en su caso, correo electrónico.
5. Indicación de la modalidad de acceso a la vivienda.
6. Condición de familia numerosa, monoparental o con personas con discapacidad.
7. Fecha de la inscripción en el Registro.

b. Respecto a los asientos complementarios:

1. Extracto de la modificación.
2. Fecha de la solicitud.
3. Fecha de la anotación en el Registro.

c. Respecto a los asientos de cancelación:

1. Motivo determinante de la cancelación.
2. Fecha de la solicitud de cancelación.
3. Fecha de la inscripción de la cancelación.

2. A solicitud del interesado, las certificaciones de los datos inscritos en el Registro, se extenderán por el Director General competente en materia de vivienda.

TÍTULO II. PROGRAMAS DE ACTUACIONES PROTEGIDAS, AYUDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y PROCEDIMIENTOS DE CALIFICACIÓN, VISADO Y SOLICITUD

CAPÍTULO I. PROGRAMA DE PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA VENTA

SECCIÓN I. SUBVENCIONES PARA ACCEDER A LA PROPIEDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE RÉGIMEN ESPECIAL, GENERAL, CONCERTADO, DE PRECIO LIMITADO Y DE VIVIENDA USADA

Artículo 19. Destinatarios y finalidad

1. Serán destinatarios de estas ayudas los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación

calificadas como viviendas protegidas de régimen especial, general, concertado y de viviendas usadas, que hayan obtenido préstamo convenido en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad y reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. La cuantía mínima del préstamo convenido para poder tener derecho a subvención no sea inferior al 60 % del precio total de la vivienda.

2. Asimismo, la Dirección General competente en materia de vivienda reconocerá y otorgará subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de las viviendas protegidas de nueva construcción que hayan sido calificadas de precio limitado y de vivienda usada de precio limitado, en régimen de primer acceso a la propiedad.

3. La solicitud de subvención deberá realizarse para la adquisición o adjudicación de una única vivienda.

4. En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión la venta de las viviendas protegidas así adquiridas, efectuada por el cedente del solar a favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.
Los adquirentes en estos casos podrán acceder al préstamo convenido en la modalidad de préstamo directo al adquirente.

Artículo 20. Ingresos mínimos y máximos

1. Los beneficiarios de estas ayudas para tener derecho a subsidiación del préstamo convenido, ayuda estatal directa a la entrada y subvención, o sólo a esta última en el caso de viviendas protegidas de precio limitado, deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos íntegros mínimos anuales sean iguales o superiores a una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), según definición del mismo establecida en el anexo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. A estos efectos se considerará que constituyen los ingresos mínimos exigidos las pensiones de las personas dependientes, con discapacidad oficialmente reconocida, las de jubilación y de viudedad, aunque no alcancen el IPREM.

2. Las personas físicas beneficiarias de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos no excedan de:

de 2'5 veces el IPREM ponderado para la adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas protegidas de régimen especial.

de 4'5 veces el IPREM ponderado para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas protegidas de régimen general, régimen concertado, de precio limitado y de viviendas usadas.

Artículo 21. Modalidades y cuantía de las ayudas

1. Las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, consistirán en una cuantía fija e irán destinadas a facilitar el pago de la entrada de la vivienda. Tendrán la consideración de entrega a cuenta del precio de la vivienda realizada al promotor por el comprador, cuando así lo autorice éste.

2. La cuantía de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para las viviendas protegidas, dentro de los límites máximos de ingresos fijados para cada tipo de vivienda en el artículo 20, será:

2.1. Cuando se trate de viviendas protegidas calificadas de régimen especial, general y concertado, o adquisición de vivienda usada:

A. Para beneficiarios con edad inferior o igual a 35 años:

a. De 4200 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el IPREM, e inferiores o iguales a 2,5 veces el IPREM ponderado.

b. De 3200 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado.

c. De 2200 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 4,5 veces el IPREM ponderado.

B. Para beneficiarios con edad superior a 35 años:

a. De 3000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el IPREM, e inferiores o iguales a 2,5 veces el IPREM ponderado.

b. De 2000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado.

c. De 1000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 4,5 veces el IPREM ponderado.

Cuando se trate de viviendas protegidas calificadas de precio limitado:

A. Para beneficiarios con edad inferior o igual a 35 años:

De 4200 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el IPREM, e inferiores o iguales a 4,5 veces el IPREM ponderado.

B. Para beneficiarios con edad superior a 35 años:

De 3000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el IPREM, e inferiores o iguales a 4,5 veces el IPREM ponderado.

2.3 En función de otras circunstancias personales o familiares, para todos los tipos de vivienda protegida, corresponderá una subvención adicional, sin que sean acumulables entre sí:

a. De 1800 euros cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten alguna de estas circunstancias:

Que se trate de familias numerosas.
Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
Que la unidad familiar este formada únicamente por la madre o el padre y los hijos.

b. De 800 euros cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten alguna de estas circunstancias:

Víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Artículo 22. Solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción

A la solicitud de Calificación Provisional deberán acompañarse los siguientes documentos:

a. Proyecto básico, acompañado de anexo en el que se justifique el cumplimiento total del código técnico o proyecto de ejecución, en soporte papel y digital, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, y Memoria de calidades fechada y firmada por el promotor. En cualquier caso se deberá aportar la certificación energética de proyecto según la normativa aplicable.

b. Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

c. Licencia municipal de obras o si no la tuviere, cédula urbanística y cédula de edificación expedida por el Ayuntamiento correspondiente.

d. Certificado municipal de dotación de los servicios urbanísticos de los que disponga el terreno y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable, indicando el área geográfica en que se ubica la promoción.

e. Certificado del arquitecto autor del proyecto del estado del solar y en el que se indique el estado de las obras, en el caso de que estas ya se hayan iniciado.

f. Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

g. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual deberá aportar declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud. Posteriormente, al solicitar la subsidiación del préstamo deberá acreditar nuevamente los ingresos, conforme establece el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008.

Artículo 23. Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción

1. En la Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberán constar, en todo caso, los extremos siguientes:

a. Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento o uso propio).

b. Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor y su naturaleza jurídica.

c. Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas.

e. Tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes o anejos, trasteros con especificación, en su caso, de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como las dependencias comunes y los locales.

f. Precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

g. Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

h. Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

i. Cuantía máxima de los préstamos convenidos y de la subsidiación en caso de vivienda protegida con destino a arrendamiento.

k. Plazo para la solicitud de calificación definitiva.

2. El procedimiento de Calificación Provisional, sin perjuicio de lo regulado en el presente Decreto, será el establecido en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

3. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de tres meses a partir de la presentación de la solicitud.

Artículo 24. Modificación del proyecto

1. La solicitud de modificaciones de proyecto, una vez obtenida la Calificación Provisional, que supongan variaciones del mismo, motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, deberán ir acompañadas para su aprobación, del consentimiento de los adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o de una declaración jurada del promotor de que no existen viviendas vendidas.

2. Se podrán autorizar por la Dirección General competente en materia de vivienda las obras de modificación o reforma, que se soliciten con anterioridad al inicio de dichas obras de modificación o reforma.

En ningún caso, serán autorizadas las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas, con aumento del presupuesto del proyecto aprobado, y que supongan, una vez valoradas, un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

Artículo 25. Calificación Definitiva

1. El plazo para solicitar la Calificación Definitiva de las viviendas será de treinta meses a contar desde la concesión de la Calificación Provisional a excepción de las solicitudes de

calificación con obra iniciada, que se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2076/1979, de 20 de julio, modificado por Real Decreto 1563/1992, de 18 de diciembre, o en aquellas en que se hubiera concedido prórroga.

2. A la solicitud de Calificación Definitiva deberá acompañarse la siguiente documentación:

a. Licencia municipal de obras, en caso de que no se hubiere presentado con la solicitud de calificación provisional o con el visado del primer contrato de compraventa.

b. Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

c. Certificado de las empresas suministradoras en el que conste que están realizadas las acometidas a las redes de agua, electricidad y saneamiento.

d. Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones en el que se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril.

e. Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y la fecha de las entregas realizadas, hasta la solicitud de la calificación definitiva.

f. Póliza de seguro de incendios y seguro de daños materiales o seguro de caución regulado en el artículo 19.1.c y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su caso.

g. Proyecto de ejecución final donde se recojan con exactitud la totalidad de las obras ejecutadas en relación con el proyecto básico aprobado o con modificaciones autorizadas.

h. Certificado final de obras firmado por la dirección facultativa y debidamente visado por los Colegios profesionales.

i. Certificado de la dirección facultativa de obra en el que conste que las obras de urbanización y servicios están en condiciones de utilización y que todas ellas están

recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de diseño y calidad establecidas en las Normas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial y demás normativa aplicable.

j. Libro de Órdenes y Asistencias debidamente cumplimentado.

k. Ejemplar de la Carpeta de la Documentación y de la Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia del Libro del Edificio, según la normativa aplicable. En el expediente deberá constar así mismo el Certificado del departamento encargado de la Gestión de Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma dando conformidad a la Carpeta de calidad, que será solicitado de oficio por la administración.

l. Certificación de eficiencia energética del edificio terminado, expedido y tramitado según la normativa aplicable.

3. El procedimiento de Calificación Definitiva, sin perjuicio de lo regulado en el presente Decreto, será el establecido en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

4. Previamente a la concesión de la Calificación Definitiva, la Dirección General competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas con la asistencia, en su caso, de la dirección de la obra, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y las obras realmente ejecutadas.

5. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Definitiva de viviendas protegidas será de dos meses contados a partir de la presentación de la solicitud, y contendrá los mismos extremos que prevé el artículo 23 para la Calificación Provisional identificando además las fincas registrales individualizadas.

Artículo 26. Procedimiento para la Calificación de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas

1. La Calificación de promociones de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas calificadas al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre se atendrá al procedimiento establecido en la presente Sección.

2. A los efectos de obtención de las ayudas financieras por parte de los adquirentes, el promotor podrá solicitar la Calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas, cuando se cumplan los requisitos aplicables a la vivienda y al adquirente.

En este supuesto, el comprador podrá solicitar las ayudas que correspondan en la modalidad de préstamo directo al adquirente, conforme determina el artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y la Calificación se limitará a reconocer que se cumplen los límites establecidos para precio y superficie.

3. La presentación de la solicitud de Calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas por el promotor, deberá realizarse en todo caso, una vez obtenida la licencia municipal de obras, que deberá tener fecha anterior a 1 de septiembre de 2008:

A. Si se realiza durante la construcción, la solicitud de Calificación Provisional deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a. Los datos identificativos del promotor.

b. Licencia municipal de obras.

c. Proyecto de ejecución de las obras, en soporte papel y digital, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, que deberá estar visado por el Colegio Oficial de Arquitectos y certificado del Arquitecto redactor en el que se indique que dicho proyecto es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras, así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable, en su caso.

d. Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.

e. Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, en la que consten los datos registrales de la vivienda.

Terminadas las obras, el promotor deberá presentar el Certificado final de obra para la obtención de la Calificación definitiva de vivienda protegida.

B. Si la solicitud se realiza una vez terminadas las obras el promotor deberá añadir a la documentación anterior el Certificado final de obra y la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad en su caso, para la obtención de la Calificación definitiva de vivienda protegida.

Artículo 27. Compatibilidad de regímenes legales

1. La Calificación Provisional se otorgará en cualquiera de sus regímenes, a las promociones completas de viviendas que cumplan con las determinaciones legales, de superficie, calidad y destino que se contemplen en la reglamentación vigente.

Se podrá compatibilizar en una misma promoción la existencia de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública cuando se trate de viviendas cedidas por permuta de solar, o bien, sea consecuencia de la inadecuación de una o varias viviendas de la promoción a las normas reguladoras de las viviendas protegidas. En este último supuesto el número de viviendas no protegidas no podrá superar el 25 % de la promoción.

2. Cuando se autorice por estas razones la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción, esa dualidad se pondrá en conocimiento de los organismos públicos y entidades financieras que correspondan a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. En una misma promoción podrán coexistir viviendas calificadas como protegidas de régimen general y régimen concertado, y con viviendas de precio limitado, en cualquier caso el número de estas últimas no podrá exceder del 25% de la promoción. Las viviendas de régimen especial no podrán coexistir con las viviendas protegidas de régimen general, ni con las de régimen concertado o las de precio limitado.

La presente limitación no se aplicará cuando se trate de viviendas libres individuales que han sido declaradas o calificadas como protegidas.

4. No podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta.
La presente limitación no se aplicará cuando se trate de viviendas libres individuales que han sido declaradas o calificadas como protegidas.

SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO DE VISADO DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, POSTERIOR A SU CALIFICACIÓN COMO ACTUACIÓN PROTEGIDA

Artículo 28. Solicitud de visado

1. A la solicitud de visado de contrato de compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción, deberá acompañarse:

a. Contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente cláusulas en las que se exprese el cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 5 y 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y los artículos 11 a 13 de este Decreto.

b. D.N.I. y N.I.F. de los adquirentes, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

c. Fotocopia compulsada del libro de familia, en su caso, o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar y la fecha de nacimiento.

d. Declaración responsable del adquirente de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública o libre en los términos establecidos en el artículo 6.3 de este Decreto.

e. Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar del adquirente con indicación en su caso del valor catastral, salvo que mediante acuerdo con dicho organismo se obtenga de oficio por la Administración regional.

f. Ultima carta de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y fotocopia compulsada del título de propiedad, en caso de ser o haber sido titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda.

g. Certificado de la Dirección General competente en materia de tributos en el que conste el valor de la vivienda de la que ha sido o es titular la unidad familiar, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

h. Acreditación de los ingresos familiares, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable en la forma establecida en artículo 4 del Real Decreto 2066, de 12 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

i. Declaración responsable de no haber obtenido previamente ayudas financieras, al amparo de planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma, con las excepciones y requisitos recogidos en el artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en el artículo 6 del presente Decreto.

j. Documentación que acredite ser víctima de la violencia de género o del terrorismo, en su caso.

k. Documentación que acredite que se trata de una unidad familiar con personas dependientes a su cargo, en su caso.

l. Resolución de reconocimiento de grado de minusvalía o equivalente, en su caso.

m. Título de familia numerosa, en su caso.

n. Sentencia de separación o divorcio y convenio regulador, en su caso.

ñ. Certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo convenido al promotor, en su caso, en el que se haga constar la cuantía del mismo, el plazo de amortización y el tipo de interés, salvo en promociones de vivienda protegida de uso propio, préstamo directo al adquirente y promociones de vivienda protegida de precio limitado.

o. Licencia de obras, en el caso de que no se haya aportado en el expediente de construcción o en visados de contratos anteriores.

p. Identificación del expediente de promoción.

q. Aval de las cantidades entregadas por el comprador a cuenta del precio de la vivienda, en su caso.

2. El plazo de solicitud de visado será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de compraventa o adjudicación o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, adjudicación o de la escritura de obra nueva, en la promoción para uso propio.

Artículo 29. Diligencia de visado

1. El visado de los contratos de viviendas protegidas de nueva construcción se realizará mediante diligencia en los mismos.

2. El plazo de visado para los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas será de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General competente en materia de vivienda.

SECCIÓN IV. PROCEDIMIENTO DE VISADO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS USADAS

Artículo 30. Documentos a acompañar a la solicitud de visado

La solicitud de visado del contrato de compraventa de una vivienda usada de las definidas en el Anexo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se dirigirá al Director General competente en materia de vivienda, quién resolverá.

A la solicitud se deberá acompañar la documentación referida en el artículo 28 del presente Decreto excepto los apartados ñ, o, p y q, y además:

a. Acreditar la superficie útil de la vivienda mediante nota simple registral, y para el caso de que no constara en la misma la superficie útil, ésta se calculará multiplicando la superficie construida por 0'80 y, en último término, y para el caso de que no constara la superficie construida, mediante plano de planta levantado al efecto por técnico competente, debidamente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

b. Acreditar la fecha de construcción o antigüedad de la vivienda.

c. Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción, según la normativa aplicable.

Artículo 31. Plazo de solicitud y de visado del contrato de compraventa

1. El plazo de solicitud de visado será de cuatro meses contados desde la celebración del contrato privado o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de compraventa.

2. El plazo para la resolución y notificación expresa del visado será de tres meses contados desde la presentación de la solicitud.

3. En la resolución de visado de contratos de viviendas usadas, deberán expresarse, al menos, los siguientes extremos:

a. Código de identificación del expediente.

b. Fecha del contrato o escritura pública de compraventa.

c. Fecha de construcción del inmueble y si dispone o no de Licencia de primera ocupación, en su caso.

d. Superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados o no vinculados.

e. Precio de venta de la vivienda y anejos vinculados o no vinculados.

f. Área geográfica en la que se ubica la vivienda.

g. Precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda y anejos.

h. Prohibición de transmisión intervivos, por ningún título, durante el plazo de diez años contados desde la formalización del préstamo convenido, o de cinco años para la adquisición protegida de vivienda usada de precio limitado, contados desde el visado de contrato o escritura de compraventa, en las condiciones previstas en el artículo 11 del presente Decreto.

i. El régimen de protección para las viviendas usadas, durante el cual estarán sometidas al precio máximo de venta, que tendrá una duración de 15 años, contados desde la fecha de adquisición, o igual a la duración del préstamo convenido si ésta fuera mayor, en su caso. Esta limitación deberá constar expresamente en la escritura de compraventa y en la de préstamo hipotecario.

SECCIÓN V. PRÉSTAMO CONVENIDO, SUBSIDIACIÓN Y AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

Artículo 32. Solicitudes de subsidiación del préstamo convenido y de ayuda estatal directa a la entrada

1. La solicitud de reconocimiento del derecho a percibir subsidiación por parte del adquirente al préstamo convenido y de ayuda estatal directa a la entrada podrá realizarse bien junto a la solicitud de visado de contrato o bien una vez obtenida la Calificación Definitiva aportando en este caso la escritura pública de compraventa o adjudicación, en cualquier caso deberá realizarse en el plazo de cuatro meses desde la firma de los citados documentos.

2. Si se trata de promotores de viviendas protegidas para uso propio individual la solicitud deberá formularse conjuntamente con la de visado de la escritura de obra nueva, en el plazo de los cuatro meses siguientes a la fecha de su firma.

3. En todo caso, no podrán formularse solicitudes de subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada acogidas al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del 2016, sin perjuicio de lo establecido para las ayudas económicas directas a promotores, en su caso.

Artículo 33. Documentación a acompañar a la solicitud de subsidiación y ayudas y plazo de resolución

1. En actuaciones de vivienda de nueva construcción y de viviendas usadas y, para el reconocimiento, en su caso, del derecho a la subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada se tendrá en cuenta la documentación aportada para la obtención del visado del contrato.

2. El plazo máximo para la resolución de la solicitud de subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada será de tres meses desde la fecha de visado.

Artículo 34. Ampliación del período de subsidiación de los préstamos cualificados

La ampliación del período de subsidiación del préstamo convenido exigirá que el beneficiario de esta ayuda lo solicite dentro del quinto año, acreditando que los ingresos familiares, con plazo de presentación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vencido en el momento de la solicitud de revisión de la subsidiación, siguen siendo inferiores a los valores establecidos en el artículo 43 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Deberán presentarse los documentos relacionados en el artículo 28.h del presente Decreto referidos a su unidad familiar.

Artículo 35. Préstamos convenidos para actuaciones protegidas

1. Podrán solicitar préstamos convenidos aquéllos promotores, adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas calificadas en régimen especial, general y concertado, así como los adquirentes de vivienda usada, en el marco de los convenios suscritos al efecto entre el Ministerio de Vivienda y las entidades financieras.

2. Las solicitudes, se dirigirán a las entidades financieras y deberán ir acompañadas de los siguientes documentos, que en cada caso procedan:

a. Copia de la Calificación Provisional o Definitiva de vivienda protegida de nueva construcción o de actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y en su caso, de la Resolución de Visado.

b. Contrato visado por el órgano competente.

c. Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, aprobatoria en su caso, de la subsidiación solicitada y de la ayuda estatal directa a la entrada, y de la cuantía subsidiada aplicable en el supuesto de préstamo directo al adquirente, y de viviendas usadas.

3. Las entidades de crédito deberán notificar simultáneamente a la Dirección General competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y al Ministerio de Vivienda, la concesión de los préstamos convenidos y sus subrogaciones, en los mismos plazos y formas establecidos en los convenios suscritos entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, distinguiéndolas según gocen o no de subsidiación y ayuda estatal directa a la entrada.

SECCIÓN VI. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD, CONCESIÓN Y PAGO DE LAS SUBVENCIONES

Artículo 36. Solicitud de subvenciones para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas

1. La solicitud de subvención, sin perjuicio de la documentación enumerada en el artículo 28 del presente Decreto, deberá realizarse acompañada de la documentación siguiente:

a. Con carácter general, si se trata de adquisición de vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial, general o concertado, la solicitud de la subvención se realizará una vez terminada la obra y obtenida la Calificación Definitiva, previa presentación de la escritura pública de compraventa y subrogación en el préstamo convenido, inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez liquidada de los impuestos correspondientes, o bien mediante nota simple registral. En todo caso, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, o bien a la fecha de la Calificación Definitiva.

b. Si se trata de adquisición o adjudicación de vivienda protegida de nueva construcción y el pago de la subvención, en su caso, se estipula en contrato a favor del promotor, la solicitud de la subvención se realizará conjuntamente con la de visado y subsidiación del préstamo convenido.

c. Si se tratara de promoción de viviendas para uso propio, la solicitud de la subvención se realizará una vez obtenida la Calificación Definitiva y previa justificación de la formalización del préstamo convenido, así como del coste real de las actuaciones, mediante la presentación de la escritura de obra nueva o del presupuesto del proyecto de ejecución de las obras en el caso de promotor individualmente considerado, y a través de escritura pública siempre que la subvención no tuviera la consideración de entrega a cuenta en el caso de adjudicación, en la que habrá de constar certificación expedida por la junta rectora de la cooperativa o por el órgano de administración y representación de la comunidad de propietarios y, en ambos casos, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la fecha de la Calificación Definitiva.

d. Si se tratara de adquisición de viviendas usadas, la solicitud de la subvención se realizará previa presentación de la escritura pública de compraventa y de la formalización del préstamo convenido, liquidadas de impuestos y una vez inscritas en el Registro de la Propiedad o bien mediante nota simple registral, y asimismo de la licencia de primera ocupación en el caso de vivienda libre de nueva construcción. La solicitud de subvención no podrá realizarse después de los seis meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de formalización del préstamo convenido.

e. Si se tratara de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción de precio limitado o adquisición protegida de vivienda de precio limitado, la solicitud de la subvención se realizará una vez terminada la obra y obtenida la Calificación Definitiva, en su caso, previa presentación de la escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad y liquidada de los impuestos correspondientes, o bien mediante nota simple registral, así como licencia de primera ocupación en el caso de vivienda libre de nueva construcción. En todo caso, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, o bien a la fecha de la Calificación Definitiva.

f. Si se tratara de promoción de viviendas protegidas de precio limitado para uso propio, la solicitud de la subvención se realizará una vez obtenida la Calificación Definitiva y previa justificación del coste real de las actuaciones, mediante la presentación de la escritura de obra nueva o del presupuesto del proyecto de ejecución de las obras en el caso de promotor individualmente considerado, y a través de escritura pública siempre que la subvención no tuviera la consideración de entrega a cuenta en el caso de adjudicación, en la que habrá de constar certificación expedida por la junta rectora de la cooperativa o por el órgano de

administración y representación de la comunidad de propietarios y, en ambos casos, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la fecha de la Calificación Definitiva.

2. Además de la documentación señalada en los apartados anteriores, se deberá acompañar certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social en su caso, salvo que de oficio se obtenga por la Administración.

3. Para la concesión de la subvención el adquirente deberá acreditar mediante certificado de empadronamiento, la ocupación y el destino de la vivienda como residencia habitual y permanente, en el plazo de seis meses desde su entrega.
En caso contrario, se podrá iniciar expediente sancionador que llevará aparejada, en su caso, la cancelación del préstamo convenido y la devolución de las ayudas incrementadas con el interés legal que corresponda.

Artículo 37. Resolución y pago

1. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de seis meses a partir del día de presentación de la solicitud de subvención.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda, con carácter previo al pago, comprobará de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los ingresos de los adquirentes o adjudicatarios correspondientes a su unidad familiar y al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de las ayudas económicas directas.

3. En los supuestos de adquisición o adjudicación de vivienda protegida de nueva construcción, cuando el pago de la subvención se haya estipulado en el contrato a favor del promotor, la resolución de reconocimiento del derecho y de autorización del pago a favor del promotor se realizará a solicitud del mismo, a la que se acompañará la siguiente documentación:

a. Contratos de compraventa o documentos de adjudicación debidamente visados en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial, desglosando la cantidad que supone la subvención del precio de la vivienda y anejos.

b. Garantía, mediante aval suficiente o contrato de seguro de caución, hasta la obtención de la Calificación Definitiva y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o de adjudicación, de la devolución del importe recibido incrementado con el interés legal devengado desde el momento de su percepción.

c. El inicio de las obras mediante certificación del arquitecto-director.

d. Certificado expedido por la Delegación de Hacienda de la base imponible que consta en la declaración del IRPF de los adquirentes o adjudicatarios beneficiarios de la subvención en los términos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

Se procederá a ordenar, en el plazo de un mes, la devolución del aval o garantía una vez otorgada la escritura pública de compraventa y subrogación del préstamo convenido, liquidada tributariamente e inscrita en el Registro de la Propiedad, o bien mediante nota simple registral, una vez obtenida la Calificación Definitiva de la vivienda.

4. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

5. No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2016.
6. La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que se remite al artículo 14 de la Ley 38/2003, de 18 de febrero, General de Subvenciones, a que el beneficiario se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social.

Artículo 38. Procedimiento de solicitud, resolución y pago de subvenciones por calificación energética

1. La Dirección General competente en materia de vivienda reconocerá el derecho a percibir las ayudas establecidas en el artículo 63 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, a los promotores de viviendas calificadas como protegidas, excepto a las viviendas protegidas

de precio limitado, cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B, C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

2. La solicitud de esta subvención se presentará una vez obtenida la Calificación Definitiva acompañada del Certificado de eficiencia energética del proyecto y del edificio terminado, y del resto de documentación que sea exigible según la normativa aplicable.

3. No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2016.

4. La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que se remite al artículo 14 de la Ley 38/2003, de 18 de febrero, General de Subvenciones, a que el beneficiario se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social.

5. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de seis meses a partir del día de presentación de la solicitud.

CAPÍTULO II. PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA Y ALOJAMIENTOS CON DESTINO A ARRENDAMIENTO, AYUDAS CON CARGO A LOS PRESUPUESTOS DE LA CARM Y PROCEDIMIENTOS DE SOLICITUD Y CONCESIÓN

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 39. Vivienda protegida con destino a arrendamiento

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia calificará como viviendas protegidas destinadas a arrendamiento las que cumplan las condiciones definidas en el artículo 22 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Estas viviendas protegidas podrán edificarse sobre suelos cedidos en derecho de superficie, por al menos 30 años.

3. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de contrato de arrendamiento con opción a compra, en cuyo caso el inquilino podrán adquirirla a un precio

de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos un 50% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, siempre que la opción de compra se ejercite tras una duración mínima del contrato de tres años.

Artículo 40. Alojamientos para colectivos vulnerables y específicos

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia calificará como alojamientos protegidos con destino a arrendamiento u otra fórmula legalmente reconocida de ocupación, promovidos por iniciativa pública o privada, los que cumplan las condiciones definidas en el artículo 35 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los ocupantes de los alojamientos podrán disponer de otra vivienda cuando se trate de:
Colectivos relacionados con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.
Personas mayores de 65 años.
Víctimas de la violencia de género o del terrorismo, o afectados por situaciones catastróficas.
Personas dependientes o con discapacidad.

3. El hospedaje o la contraprestación correspondiente a cualquier otra forma de explotación legalmente reconocida, será como máximo el establecido en el artículo 36.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para las rentas en caso de arrendamiento.

4. La prestación de servicios asistenciales de limpieza y lavandería, podrá suponer un incremento de la renta, hospedaje u otra contraprestación, hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años en régimen concertado.

SECCIÓN II. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y CONCESIÓN DE AYUDAS FINANCIERAS AL PROMOTOR DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS CON DESTINO A ALQUILER

Artículo 41. Solicitud de visado de contrato de arrendamiento

1. El plazo de solicitud de visado de contrato de arrendamiento de viviendas protegidas con destino a alquiler será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de arrendamiento. A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

a. D.N.I. y N.I.F. del arrendatario, salvo que se solicite de oficio por la Administración.

b. Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, con una duración mínima de un año, en el que figuren las siguientes cláusulas obligatorias:

o El inquilino destinará la vivienda a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

c. Acreditación de los ingresos familiares de todos los titulares del contrato, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar o titular del contrato perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable en la forma establecida en artículo 4 del Real Decreto 2066, de 12 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

d. Declaración del arrendatario de no ser titular de otra vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.a Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y el artículo 6.3 de este Decreto.

2. El visado del contrato de arrendamiento se realizará mediante diligencia en el mismo.

3. El plazo de visado para el contrato de arrendamiento será de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 42. Subvención a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento

1. La solicitud de subvención se realizará una vez obtenida la Calificación Definitiva de viviendas protegidas con destino a arrendamiento.

2. Podrá solicitarse el pago anticipado de la subvención en las condiciones establecidas en el artículo 29 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, una vez obtenida la calificación provisional y el préstamo convenido.

3. A la solicitud se acompañará Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social, salvo que de oficio se obtenga por la Administración.

Artículo 43. Subvención a la promoción de alojamientos protegidos

1. La solicitud de subvención se realizará una vez obtenida la Calificación Definitiva de alojamientos protegidos con destino a arrendamiento.

2. A la solicitud se acompañará Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social, salvo que de oficio se solicite por la Administración.

Artículo 44. Resolución y pago de la subvención

1. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de seis meses a partir del día de presentación de la solicitud de subvención Estatal.

2. No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2016.

3. La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que se remite al artículo 14 de la Ley 38/2003, de 18 de febrero, General de Subvenciones, a que el beneficiario se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social.

4. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

SECCIÓN III. AYUDAS AL PROPIETARIO DE VIVIENDA CON DESTINO A ALQUILER

Artículo 45. Destinatarios

Podrán ser beneficiarios de las ayudas previstas en esta sección los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas con destino a alquiler de régimen especial y general y de alojamientos para colectivos vulnerables de iniciativa privada, al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y las personas físicas propietarias de

viviendas libres desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario, que las destinen a arrendamiento en los plazos legalmente establecidos o por un mínimo de cinco años.

Artículo 46. Cuantía de las ayudas y número de actuaciones

1. La ayuda consistirá en el pago del 75% del coste de un seguro por impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos, con una duración de dos años consecutivos, siempre que durante el segundo año se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial, y con un máximo de 400 euros al año.

2. Esta ayuda no será compatible con cualquier otra subvención que tenga el mismo objeto.

3. El número máximo de subvenciones a conceder con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia será de 3.870, de las cuales 2.370 corresponderán a promotores de viviendas o alojamientos protegidos, y 1.500 a las personas físicas propietarias de viviendas libres desocupadas.

Artículo 47. Procedimiento de solicitud, concesión y pago de subvenciones al propietario de vivienda

1. La solicitud de subvención se realizará previa presentación de contrato de arrendamiento, liquidado de impuestos, y documentación acreditativa de haber constituido el seguro de impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos, así como de su pago y justificación documental de que la vivienda libre se encuentra desocupada al menos 3 meses antes de la firma del contrato de arrendamiento. Se aportarán a tal efecto facturas de los consumos de agua y energía eléctrica correspondientes a este período.

2. Transcurrido el primer año se deberá presentar la documentación prevista en el punto anterior, a excepción de la justificación de vivienda desocupada, en el plazo máximo de tres meses.

3- A la solicitud se acompañará Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social, salvo que de oficio se solicite por la Administración.

Artículo 48. Resolución y pago de la subvención

1. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de seis meses a partir del día de presentación de la solicitud.

2. La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que se remite al artículo 14 de la Ley 38/2003, de 18 de febrero, General de Subvenciones, a que el beneficiario se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social.

3. No podrán formularse solicitudes de subvención para las viviendas y alojamientos protegidos acogidas al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2016. Ni para viviendas libres desocupadas con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012.

SECCIÓN IV. AYUDAS AL INQUILINO

Artículo 49. Destinatarios y finalidad

1. La Dirección General competente en materia de vivienda reconocerá y otorgará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, subvenciones a los inquilinos de viviendas nuevas y usadas, libres y protegidas calificadas con destino a arrendamiento, que se destinen a domicilio habitual y permanente del inquilino. El inquilino deberá estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Región de Murcia.

2. La cuantía de la subvención será el 10 % de la renta anual, con un máximo de 840 € al inquilino, que deberá acreditar la residencia legal y permanente en España en caso de no tener la nacionalidad de alguno de los países miembros de la Unión Europea y que cumpla los requisitos fijados en el Real Decreto 2066/8008, de 12 de diciembre, y en este Decreto.

3. En el caso de que todos los miembros de la unidad familiar de los titulares del contrato de arrendamiento acredite que ha agotado el derecho al cobro de subsidio de desempleo, la cuantía de la subvención anterior será del 20% con un máximo de 1780 €, mientras se mantenga la situación de desempleo.

4. La duración de esta subvención será de 12 meses, prorrogable otros 12 meses, siempre que el beneficiario la solicite y acredite que se mantienen las circunstancias económicas que dieron lugar a su otorgamiento inicial.

Artículo 50. Ingresos mínimos y máximos

1. La suma de los ingresos familiares íntegros mínimos anuales de los titulares del contrato de arrendamiento deberá ser igual o superior a 0'50 veces el IPREM, excepto en situaciones de desempleo. A estos efectos se considerará que constituyen los ingresos mínimos exigidos las pensiones de las personas dependientes, con discapacidad oficialmente reconocida, las de jubilación y de viudedad, aunque no alcancen este límite.

2. Igualmente, la suma de ingresos familiares referidos a todos los titulares del contrato de arrendamiento de la vivienda, no excederá de 2,5 veces el IPREM ponderados

Artículo 51. Procedimiento de visado del contrato de arrendamiento

1. La solicitud de visado del contrato de arrendamiento previo a la concesión de la subvención al alquiler prevista en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y en este Decreto, se realizará por el arrendatario.

2. A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:
a. D.N.I. y N.I.F. del arrendatario, salvo que se solicite de oficio por la Administración.
b. Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, con una duración mínima de un año, en el que figure el número de cuenta del arrendador a los efectos del pago de la renta. No podrán solicitarse ayudas por aquéllas personas con las que el arrendador guarde relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad o si el arrendador es una persona jurídica, con el socio o partícipe de la misma.
c. Acreditación de los ingresos familiares de todos los titulares del contrato, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.
En caso de que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar o titular del contrato perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable en la forma establecida en artículo 4 del Real Decreto 2066, de 12 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

d. Declaración del arrendatario de no ser titular de otra vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.a Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y el artículo 6.3 de este Decreto.

e. Certificado colectivo de empadronamiento en la localidad donde se ubica la vivienda que se alquila, en el que figuren todos los miembros de la unidad familiar y el resto de titulares del contrato de arrendamiento de la vivienda.

f. Declaración responsable del inquilino de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

g. Declaración responsable de los titulares del contrato de arrendamiento de no ser beneficiarios de esta ayuda o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007 de 2 de noviembre.

h. Documentos que acrediten la situación de desempleo en los términos fijados en el presente Decreto.

2. El visado del contrato de arrendamiento se realizará mediante diligencia en el mismo.

3. El plazo de visado para el contrato de arrendamiento será de seis meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 52. Solicitud de subvención

1. La solicitud de subvención se realizará una vez visado el contrato de arrendamiento por la Dirección General competente en materia de vivienda y se pagará con carácter semestral, una vez justificado el pago de las rentas de los seis meses anteriores.

2. El pago de la renta se realizará mediante transferencia o domiciliación bancaria en la cuenta que figure en el contrato de arrendamiento, debiendo acompañar a la solicitud los justificantes de pago correspondientes.

Para el cobro de la subvención es imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de la renta, determinando en este caso la perdida total de la subvención

3. Se acompañará certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social, salvo que se solicite por la Administración de oficio.

CAPÍTULO III. PROGRAMA DE ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS EXISTENTES

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 53. Destinatarios y finalidad

1. Los beneficiarios de las ayudas de rehabilitación aislada de edificios y viviendas serán los propietarios de las viviendas o edificios, individualmente o en comunidades de propietarios, y los inquilinos con autorización del propietario, que promuevan las actuaciones de rehabilitación definidas en el artículo 58 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Cuando la rehabilitación afecte únicamente a elementos privativos del edificio o vivienda, los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrá exceder de 6,5 veces el IPREM.

3. Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo para destinarlo a arrendamiento, el beneficiario de la subvención lineal será la comunidad de propietarios o propietario único del edificio y no se exigirá límite de ingresos para los beneficiarios de las ayudas. No obstante, para la obtención de subvenciones individuales será necesario que los ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM.

4. Si el edificio o vivienda se encuentra incluida en un Área de Rehabilitación Integral declarada de acuerdo con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los ingresos máximos de los beneficiarios serán los que se indiquen en el acuerdo de declaración de ésta.

5. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales o anejos, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido y subvención lineal cuando se trate de rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales y anejos participen en los costes de ejecución.

6. En el caso de vivienda o edificio objeto de actuaciones de rehabilitación, deberá destinarse a residencia habitual y permanente del promotor de la actuación o al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años desde la finalización de las obras.

Artículo 54. Condiciones de las actuaciones

1. Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación destinadas a garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios la antigüedad mínima del edificio deberá ser de 10 años.

2. En todo caso las actuaciones de rehabilitación excluirán la demolición de las fachadas o el vaciado total del edificio.

3. Para calificar como protegida una actuación de rehabilitación, se exigirá que el edificio disponga de adecuación estructural o funcional o vaya a alcanzarlas simultáneamente.

4. Con el fin de salvaguardar las características propias de las edificaciones de cada zona y de su entorno, será condición para la obtención de la calificación de rehabilitación que los materiales, texturas y colores empleados en cubiertas y fachadas correspondan a los utilizados tradicionalmente y sean acordes con el entorno. No serán protegidas las obras que puedan afectar a la desaparición o desfiguración de elementos arquitectónicos de interés artístico, tipológico o cultural. Los materiales utilizados deberán especificarse en el proyecto técnico o en su caso en el presupuesto que se presente ante la Dirección General competente en materia de vivienda, para la obtención de la Calificación Provisional.

Artículo 55. Presupuesto Protegido en actuaciones de rehabilitación

1. El presupuesto protegido será el definido en el artículo 59 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, entendiendo por coste total de las obras el presupuesto de contrata de las mismas y el IVA correspondiente.

2. En las actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, el presupuesto protegido de cada vivienda o local se calculará en función de las cuotas de participación en el inmueble que figuren en el documento público acreditativo de la propiedad o en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

En el caso de que las cuotas no figuren en dichos documentos, el presupuesto protegido se calculará en función de la superficie útil de la vivienda o local.

En el caso de obras necesarias para la instalación de ascensor o de supresión de barreras arquitectónicas:

Se admitirá la modificación de las cuotas de participación realizada en documento público e inscrito en el registro de la propiedad, cuando suponga un reparto de las cuotas igualitario por tipo de viviendas, por plantas del edificio o para todas las plantas.

Cuando se trate de comunidades de propietarios con más de una escalera de acceso, se podrán modificar las cuotas de forma que sólo se incluyan los vecinos de la escalera que soliciten la actuación protegida, sin perjuicio de cumplimentar lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 56. Supuestos de compatibilidad

Las subvenciones previstas en el presente Capítulo, serán compatibles con aquellas otras reguladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y con cualquier otra que tenga por objeto la misma finalidad, sin que la cuantía máxima pueda superar el 85% del presupuesto protegido total de la actuación.

SECCIÓN II. MODALIDADES Y CUANTÍAS DE LAS AYUDAS

Artículo 57. Modalidades y cuantías de subvenciones para actuaciones de rehabilitación aislada

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia reconocerá las ayudas correspondientes a las actuaciones de rehabilitación que se califiquen de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008.

2. Las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, consistirán en:

2.1. Para actuaciones de rehabilitación de elementos comunes en edificios:

A. Una subvención lineal del 15% del presupuesto protegido, que se hará efectiva a la comunidad de propietarios, con un máximo de 1.000 euros por vivienda, garaje o anejo, trastero y local

B. Una subvención individual para los propietarios o inquilinos con autorización del propietario de la viviendas en función de sus ingresos y su edad:

B.1. Para beneficiarios con edad inferior o igual a 35 años:

a. Si los ingresos familiares del solicitante son inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 30% del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 35% del presupuesto protegido con un máximo de 2.500 €.
b. Si los ingresos familiares del solicitante son superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 6,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 30% del presupuesto protegido, con un máximo de 900 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 35% del presupuesto protegido con un máximo de 1.900 €.

B.2. Para beneficiarios con edad superior a 35 años:

a. Si los ingresos familiares del solicitante son inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 20% del presupuesto protegido, con un máximo de 1.200 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 25% del presupuesto protegido con un máximo de 2.200 €.
b. Si los ingresos familiares del solicitante son superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 6,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 20% del presupuesto protegido, con un máximo de 700 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la

vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 25% del presupuesto protegido con un máximo de 1.700 €.

2.2. Para actuaciones de rehabilitación de viviendas en edificios que afecten únicamente a elementos privativos de la vivienda y rehabilitación de viviendas unifamiliares con actuación predominante de vivienda.

Cuando la actuación de rehabilitación afecte únicamente a elementos privativos de las viviendas ubicadas en edificios, o se trate de edificios de una sola vivienda cuando la actuación predominante sea la de rehabilitación de vivienda, el propietario o inquilino con autorización del propietario tendrá una subvención en función de sus ingresos y su edad:

B.1. Para beneficiarios con edad inferior o igual a 35 años:

a. Si los ingresos familiares del solicitante son inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 40% del presupuesto protegido, con un máximo de 4.600 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 45% del presupuesto protegido con un máximo de 5.600 €.
b. Si los ingresos familiares del solicitante son superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 6,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 40% del presupuesto protegido, con un máximo de 4.000 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 45% del presupuesto protegido con un máximo de 5.000 €.

B.2. Para beneficiarios con edad superior a 35 años:

a. Si los ingresos familiares del solicitante son inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 30% del presupuesto protegido, con un máximo de 3.500 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 35% del presupuesto protegido con un máximo de 4.500 €.

b. Si los ingresos familiares del solicitante son superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 6,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 30% del presupuesto protegido, con un máximo de 3.000 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 35% del presupuesto protegido con un máximo de 4.000 €.

Para actuaciones de rehabilitación de viviendas unifamiliares con actuación predominante de edificio.

Cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas con actuaciones predominantes de rehabilitación de edificios, los propietarios o inquilinos con autorización del propietario podrán obtener una subvención en función de sus ingresos y su edad de la siguiente cuantía:

B.1. Para beneficiarios con edad inferior o igual a 35 años:

a. Si los ingresos familiares del solicitante son inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 45% del presupuesto protegido, con un máximo de 7.000 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 50% del presupuesto protegido con un máximo de 8.000 €.
b. Si los ingresos familiares del solicitante son superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 6,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 45% del presupuesto protegido, con un máximo de 5.000 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 50% del presupuesto protegido con un máximo de 6.000 €.

B.2. Para beneficiarios con edad superior a 35 años:

a. Si los ingresos familiares del solicitante son inferiores o iguales a 3,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 35% del presupuesto protegido, con un máximo de 5.700

euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 40% del presupuesto protegido con un máximo de 6.700 €.

b. Si los ingresos familiares del solicitante son superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado e inferiores o iguales a 6,5 veces el IPREM ponderado: una subvención del 35% del presupuesto protegido, con un máximo de 4.000 euros. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 40% del presupuesto protegido con un máximo de 5.000 €.

Artículo 58. Modalidades y cuantías de subvenciones para actuaciones de rehabilitación incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral, (ARIS)

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia reconocerá y otorgará las ayudas correspondientes a las actuaciones de rehabilitación que se califiquen dentro de Áreas de Rehabilitación Integral que se declaren de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, consistirán en:

Una subvención individual por vivienda para todos los tipos de actuaciones del 35% del presupuesto protegido, con un máximo de 5.800 € por vivienda. En el caso de que algún miembro de la unidad familiar sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad o dependientes y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas, la subvención será del 40% del presupuesto protegido con un máximo de 6.800 € por vivienda.

Artículo 59. Subvención de Proyectos Técnicos

Con independencia de las subvenciones contempladas en los artículos 57 y 58, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, subvencionará el 75 % de los honorarios técnicos de redacción del proyecto, incluido el IVA, con un máximo de 1000 €, siempre que éste sea necesario para la actuación según la normativa aplicable.

SECCIÓN III. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

Artículo 60. Solicitud de Calificación Provisional y de subvención para actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

1. La solicitud de calificación provisional de actuación protegida de rehabilitación aislada y del reconocimiento del derecho a obtener préstamo convenido y subsidiación de la cuota, y de las subvenciones en su caso, se realizará por:

a. La comunidad de propietarios en el caso de actuaciones que afecten a elementos comunes de los edificios. A esta solicitud se acompañará la de los propietarios que soliciten la parte proporcional de subvención individual que les corresponda, en su caso.

b. El promotor de la actuación, propietario o inquilino que realice las obras con autorización de éste.

2. La solicitud de Calificación Provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, deberá de ir acompañada de los documentos que a continuación se señalan:

a. Copia del C.I.F. de la comunidad de propietarios, en su caso, y D.N.I. y/o N.I.F. de todos los solicitantes individuales, salvo que de oficio se obtenga por la administración.

b. Plano o croquis de situación de la vivienda o edificio, en donde se le relacione con otros edificios o hitos fácilmente identificables.

c. Memoria descriptiva y justificativa de las obras que se van a acometer, suscrita por el promotor.

d. Presupuesto de las obras detallado por unidades de obra y firmado por técnico competente o por constructor en el caso de que se trate de obras menores, o proyecto técnico en el caso de que sea necesario según la normativa aplicable. Ambos documentos, en cada caso, deberán estar firmados de conformidad por el promotor y especificarán el plazo de ejecución de las obras. En ambos supuestos el presupuesto de obra y plazo de ejecución, una vez conformado o modificado por la Dirección General, será vinculante a los efectos de cálculo del presupuesto protegido.

De no presentarse estos documentos en el momento de la solicitud serán requeridos tras la visita de inspección técnica, debiendo ser presentado el presupuesto de las obras en el plazo de un mes, si no es necesario proyecto técnico o dicho proyecto redactado por técnico competente, en el plazo de tres meses, en el caso de que sea requerido.

e. Fotografías de todas las fachadas del edificio en color, así como de todas las zonas del mismo en las que se pretenda actuar.
f. Escritura que acredite la propiedad o cualquier otro título legítimo sobre cada una de las viviendas y anejos o locales del inmueble para los que se solicite la rehabilitación. En caso de arrendatarios, copropietarios o usufructuarios deberá presentarse además autorización por escrito del propietario.
g. Documento que acredite la antigüedad del edificio o vivienda, si las actuaciones a realizar son para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios, salvo que conste en el título de propiedad.
h. Acreditación de los ingresos de la unidad familiar de los beneficiarios de la ayuda que soliciten subvención individual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de este Decreto.
i. Contratos de arrendamiento que estén sujetos a prórroga forzosa, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su caso.
j. Certificado que acredite la discapacidad del beneficiario o de algún miembro de la unidad familiar.
k. Documentación que acredite que la unidad familiar tiene personas dependientes a su cargo, en su caso.
l. Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social, salvo que de oficio se solicite por la Administración.
m. En el caso de que la vivienda se rehabilite con destino a alquiler deberá presentar compromiso de destinar la vivienda o edificio objeto de la actuación de rehabilitación a dicho fin por un plazo mínimo de cinco años.
n. Declaración responsable del propietario o inquilino que realiza las obras con autorización del propietario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
ñ. Si el promotor de la actuación es una comunidad de propietarios, deberá aportar, además, la siguiente documentación:
La que acredite la designación del presidente de la comunidad de propietarios o su representante.
Copia del acta en la que se contenga el acuerdo de aprobación por la Junta de Propietarios de las actuaciones a realizar, facultando al representante de la misma para solicitar y tramitar la actuación protegida y, en su caso, las ayudas contempladas en el presente Decreto y en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.
Solicitud de subsidiación del préstamo convenido si se ha elegido este tipo de ayuda en sustitución de la subvención de rehabilitación de edificio, de acuerdo con lo dispuesto en el

artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Escritura de Declaración de obra nueva y división horizontal, o cualquier otro documento público inscrito en el Registro de la Propiedad, en el que se haga constar las cuotas de participación en el inmueble, de todos y cada uno de los locales y viviendas, así como detalle de las superficies útiles del edificio, desglosadas por viviendas y locales, anejos y otros espacios comunes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de este Decreto.
o. Si la actuación debe acometerse con carácter de urgencia y existiera orden de ejecución otorgada por el Ayuntamiento, se hará constar este extremo en la solicitud, justificándose documentalmente.

Artículo 61. Visita de inspección técnica

Presentada la solicitud, se realizará visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de rehabilitación. De su resultado se emitirá informe en el que se describirán las obras que se encuadran en alguna de las actuaciones protegidas según la clasificación establecida en el artículo 58 del Real Decreto 2066/2008, el tipo de actuación, el presupuesto y las obras protegidas y la necesidad de realizar o no proyecto técnico según la normativa aplicable.

Así mismo, en el informe técnico se hará constar la necesidad de adecuación del edificio o vivienda a las circunstancias familiares del solicitante o promotor.

Artículo 62. Estado de las obras

1. Las obras no podrán iniciarse hasta que no haya sido obtenida la calificación provisional de las mismas.
Si las obras estuvieran iniciadas en el momento de la visita técnica, sólo serán objeto de Calificación Provisional, en su caso, las pendientes de realizar, siempre y cuando la totalidad de la actuación cumpliese los requisitos establecidos en el presente Decreto para ser calificada como protegida.

2. Cuando se haya justificado la urgente necesidad de realización de las obras por existir orden de ejecución forzosa, las obras podrán iniciarse antes de la calificación provisional, previa visita técnica de inspección a las mismas. En este caso se podrá calificar la totalidad de la actuación siempre que cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto para ser calificada como protegida

Artículo 63. Calificación Provisional de Rehabilitación

1. Completada la documentación señalada en los artículos anteriores y siendo ésta conforme, la Dirección General competente en materia de vivienda otorgará y notificará la Calificación Provisional de actuación protegida de rehabilitación en el plazo de tres meses contados desde la fecha en que se haya presentado la documentación señalada en el artículo 60 de este Decreto.

2. En la Calificación Provisional deberán constar, al menos, los siguientes extremos:

a. Código de identificación del expediente y tipo de actuación.
b. Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal).
c. Tipo de promotor y su naturaleza jurídica.
d. Datos relativos a la ubicación del inmueble objeto de rehabilitación: calle, localidad y código postal.
e. Superficie útil total de la vivienda y útil protegida.
f. Presupuesto protegido máximo por metro cuadrado útil.
g. Presupuesto protegido.
h. En el caso de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, opción elegida entre la subsidiación de préstamo convenido o la subvención.
h. Cuantía máxima de préstamo convenido, en su caso.
i. Plazo de ejecución de las obras.
j. Régimen de uso.
k. Antigüedad de la vivienda en el caso de que sea exigible una antigüedad mínima para calificar la actuación como protegida.
l. Tipo de edificación.
m. Número de viviendas.

3. La Calificación Provisional dará derecho al promotor a dirigirse a las entidades de crédito que hubieran suscrito Convenio con el Ministerio de Vivienda, en solicitud de concesión, en su caso, del préstamo convenido y la subsidiación a que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 64. Plazo de ejecución de las actuaciones de Rehabilitación

1. Las obras de rehabilitación deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de la Calificación Provisional de rehabilitación. En caso contrario se entenderán decaídos los derechos que la Calificación concede, archivándose la misma previa

declaración de caducidad y de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

2. Los plazos de inicio y de ejecución de las obras podrán prorrogarse a instancia del promotor de las actuaciones en un cincuenta por ciento del inicialmente establecido en la Calificación Provisional, siempre y cuando medie justa causa y se solicite antes de la finalización del plazo señalado en aquélla, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente para el caso de modificación del presupuesto protegido. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá sobre la aprobación o la denegación de la prórroga en el plazo máximo de quince días desde la solicitud de la misma, entendiéndose otorgada si no recae resolución denegatoria expresa.

3. El inicio de las obras deberá comunicarse, dentro de los 15 días siguientes, a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 65. Modificación del Presupuesto Protegido

1. Cuando una vez comenzadas las obras, se detecten elementos o instalaciones en mal estado de funcionamiento o de conservación, cuya reparación o sustitución no fuese previsible en el momento de elaborar el presupuesto protegido, el promotor de la actuación podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación del presupuesto protegido y del plazo de ejecución para su sustitución o reparación, siempre que su ejecución sea inherente a la actuación protegida y que el presupuesto protegido resultante no supere los límites establecidos en el artículo 55 del presente Decreto.

La solicitud de ampliación del presupuesto protegido deberá realizarse antes de la solicitud de la Calificación Definitiva.

La Dirección General competente en materia de vivienda, comprobada la necesidad de realización de las nuevas obras, podrá autorizar la ampliación del presupuesto protegido y, en su caso, nuevo plazo de ejecución de las obras, mediante diligencia que se hará constar en la Calificación Provisional.

2. En el caso de modificación del tipo de actuación a realizar con o sin variación del presupuesto protegido, ésta deberá solicitarse para su aprobación antes de la realización de la obra, tanto si la actuación requiere o no proyecto técnico.

Artículo 66. Solicitud de Calificación Definitiva

Finalizada la ejecución de las obras con arreglo a las condiciones y plazo señalados en la Calificación Provisional, el promotor de las mismas en un plazo no superior a quince días, solicitará la Calificación Definitiva a la Dirección General competente en materia de vivienda, adjuntando la siguiente documentación:

a. Certificado final de obra, en su caso.

b. Licencia municipal de obras ajustada a las actuaciones a realizar.

c. Documentación fotográfica actualizada de las fachadas completas de la vivienda o edificio rehabilitado y de las obras realizadas.

Artículo 67. Calificación Definitiva

1. Presentada la solicitud de Calificación Definitiva y completada la documentación, se realizará visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de rehabilitación. De su resultado se emitirá informe técnico en el que se hará constar si se ha ejecutado en su totalidad la obra aprobada en la Calificación Provisional o si se han introducido cambios en la misma que supongan variación tanto de las unidades de obra como del coste de las mismas. A la vista del informe de la inspección técnica de la obra y de la documentación acompañada a la solicitud, se otorgará, en su caso, la Calificación Definitiva de rehabilitación en el plazo de tres meses contados desde su solicitud

2. En la calificación definitiva de rehabilitación de vivienda destinada a alquiler, se hará constar la afección de que la finca se destinará a arrendamiento por un período mínimo de 5 años, constituyendo título suficiente para la toma de razón en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

3. La no adecuación de las obras ejecutadas a las declaradas como protegidas en Calificación Provisional será causa de denegación de la Calificación Definitiva. En la resolución denegatoria se acordará la anulación de las ayudas financieras y el reintegro, con los intereses legales desde el momento de su percepción, en el caso de que exista subsidiación.

4. La obtención de la calificación definitiva será necesaria para la percepción de las subvenciones que correspondieran, tanto a las definidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, como a las del presente Decreto.

Artículo 68. Resolución y pago de la subvención

1. En el plazo de seis meses desde la obtención de la Calificación Definitiva deberán presentarse las facturas oficiales que justifiquen la ejecución y pago de las obras calificadas.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de tres meses a partir de la presentación de las facturas, la concesión de la subvención y el pago de la parte de esta que se haya justificado, a todos aquellos promotores de la rehabilitación que cumplan los requisitos de ingresos máximos establecidos.

3. La Dirección General competente en materia de vivienda, con carácter previo al pago, comprobará de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los ingresos de los adquirentes o adjudicatarios correspondientes a su unidad familiar y al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de las ayudas económicas directas.

No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2016.

4. La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, que se remite al artículo 14 de la Ley 38/2003, de 18 de febrero, General de Subvenciones, a que el beneficiario se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social.

5. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

SECCIÓN IV. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, Y ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA Y PROGRAMA DE AYUDAS PARA ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO

Artículo 69. Solicitud de declaración de área de rehabilitación y de área de renovación urbana y de ayudas para la erradicación del chabolismo

1. Las solicitudes de Declaración de las áreas de rehabilitación y de ayudas para la erradicación del chabolismo serán presentadas por los Ayuntamientos interesados en la Dirección General competente en materia de vivienda o en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

2. A la solicitud de Declaración de área de rehabilitación o de ayudas para la erradicación del chabolismo, los Ayuntamientos deberán acompañar:

a. Acuerdo del órgano municipal correspondiente, solicitando la declaración de área de rehabilitación.

b. Si se trata de un Área de Rehabilitación Integral, la documentación prevista en el artículo 48.4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

c. Si además el Área de Rehabilitación Integral se encuentra en un Conjunto Histórico, documentación justificativa de la declaración de Conjunto Histórico y de la existencia de un Plan Especial de Protección del mismo con al menos aprobación inicial.

d. Cuando se trate de Áreas de Renovación Urbana, documentación justificativa del cumplimiento de las condiciones del artículo 50 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y la documentación relacionada en el artículo 52.4 del citado Real Decreto.

e. Solicitud de eximir o no a los promotores de actuaciones de los límites de ingresos familiares del solicitante, metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

f. Cuando se trate de solicitudes de ayudas para programas de erradicación del chabolismo la documentación establecida en el artículo 56.3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

CAPÍTULO IV. AYUDAS PARA LA INSTALACIÓN DE DISPOSITIVOS DE DOMÓTICA EN VIVIENDAS

Artículo 70. Destinatarios y finalidad

1. La comunidad Autónoma de la Región de Murcia reconocerá y otorgará subvenciones con cargo a sus presupuestos generales para la instalación de dispositivos que permitan la domotización de viviendas, tales como la gestión de instalaciones eléctricas, de climatización, suministros de agua y gas, sistemas de protección como alarmas de presencia, alertas de incendios o rotura de instalaciones, sistemas de apertura y cierre automático de ventanas o persianas u otros dispositivos, sistemas de alerta médica, u otras similares.

2. Los beneficiarios podrán ser personas físicas propietarias o inquilinos con autorización del propietario, que tengan movilidad reducida, sean dependientes, discapacitados motores o sensoriales, o las familias que las tengan a su cargo, que precisen la adaptación de su vivienda a sus circunstancias personales.

3. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrá exceder de 6,5 veces el IPREM.

4. La vivienda deberá ser destinada a domicilio habitual y permanente del beneficiario.

Artículo 71. Modalidades y cuantía de las ayudas

1. Las ayudas consistirán en una subvención del 75% del presupuesto protegido de las obras o instalaciones a realizar con un máximo de 4.000 € por vivienda.

2. El presupuesto protegido será el coste total de las obras, que incluirá el presupuesto de contrata de las mismas y el IVA correspondiente.

3. Se otorgarán una máximo de 500 subvenciones para el periodo de vigencia del Plan 2009-2012.

Artículo 72. Solicitudes y documentación a presentar

A la solicitud de calificación provisional de actuación protegida en materia de domótica se acompañarán los siguientes documentos:

a. Copia del D.N.I. y/o N.I.F. del solicitante, salvo que de oficio se solicite por la administración.

b. Plano o croquis de situación de la vivienda o edificio, en donde se le relacione con otros edificios o hitos fácilmente identificables.

c. Memoria descriptiva y justificativa de las obras que se van a acometer, suscrita por el promotor.

d. Presupuesto de las obras firmado por técnico competente o por constructor en el caso de que se trate de obras menores, o proyecto técnico en el caso de que sea necesario según la normativa aplicable. Ambos documentos, en cada caso, deberán estar firmados de conformidad por el promotor y especificarán el plazo de ejecución de las obras. En ambos supuestos el presupuesto de obra y plazo de ejecución, una vez conformado o modificado por la Dirección General, será vinculante a los efectos de cálculo del presupuesto protegido.

De no presentarse estos documentos en el momento de la solicitud serán requeridos tras la visita de inspección técnica, debiendo ser presentado el presupuesto de las obras en el plazo de un mes, si no es necesario proyecto técnico o dicho proyecto, en el plazo de tres meses, en el caso de que sea requerido.

e. Fotografías de las zonas de la vivienda en las que se pretenda actuar.

f. Escritura que acredite la propiedad o cualquier otro título legítimo sobre cada una de las viviendas y anejos o locales del inmueble para los que se solicite la rehabilitación. En caso de arrendatarios, copropietarios o usufructuarios deberá presentarse además autorización por escrito del propietario.

g. Certificado que acredite la discapacidad del beneficiario o de algún miembro de la unidad familiar.

h. Acreditación de los ingresos de la unidad familiar de los beneficiarios de la ayuda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de este Decreto.

i. Documentación que acredite que la unidad familiar tiene personas dependientes a su cargo, en su caso.

j. Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y el Estado y con la Seguridad Social, salvo que de oficio se solicite por la Administración.

k. Declaración responsable del propietario o inquilino que realiza las obras con autorización del propietario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Artículo 73. Calificación provisional y definitiva de actuación protegida en materia de domótica

El procedimiento para la calificación provisional y definitiva de actuación protegida de domótica será el mismo que el establecido para la calificación de actuación protegida en materia de rehabilitación.

Artículo 74. Resolución y pago de la subvención

El procedimiento de resolución y pago de la subvención será el mismo que el establecido para las subvenciones en materia de rehabilitación.

Artículo 75. Compatibilidad con otras ayudas

Estas ayudas serán compatibles con las ayudas para rehabilitación definidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en este Decreto, siempre que no tengan el mismo objeto, y con cualquier otra que tenga la misma finalidad sin que la cuantía máxima pueda superar el 85% del presupuesto protegido total de la actuación.

CAPÍTULO V. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO Y URBANIZACIÓN

Artículo 76. Ámbito de las actuaciones

A los efectos del presente Decreto tendrá la consideración de actuación protegida en materia de suelo, la urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino mayoritario a la promoción de viviendas protegidas, incluyendo su adquisición onerosa en las Áreas de Urbanización Prioritaria, en las condiciones establecidas en Capítulo V del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Artículo 77. Solicitudes y documentación a presentar

1. Los promotores que deseen acogerse a estas ayudas financieras formularán las correspondientes solicitudes ante el Director General Competente en materia de vivienda, que deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

a. Documento acreditativo de la existencia de cualquiera de los negocios jurídicos previstos en el Real Decreto citado, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del solicitante. Cuando se posea la condición de superficiario, éste deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del negocio de concesión en las condiciones fijadas en el artículo 40 del Texto refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En caso de expropiación, deberá aportarse certificación del acuerdo municipal por el que se fija el sistema de actuación por expropiación y de que se ha iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, así como de que se ha dado cumplimiento al trámite de formalización y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

b. Compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por si, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos el 30% de las viviendas protegidas de nueva construcción. Este plazo se computará desde la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención que corresponda, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

b. Delimitación cartográfica de la superficie o polígono de actuación, en soporte papel y digital.

c. Certificado municipal referente a las circunstancias urbanísticas de los terrenos objeto de la actuación.

d. Memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística que deberá ir firmada por técnico competente y con la conformidad del promotor de la actuación en los términos establecidos en el artículo 65 apartado 1.c del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en soporte papel y digital.

Artículo 78. Resolución de solicitudes y pago

1. La Dirección General competente en materia de vivienda, analizada la solicitud, podrá requerir cuanta documentación complementaria sea necesaria para la delimitación de la actuación y comprobación de su viabilidad.

2. La Resolución de calificación de actuación protegida en materia de suelo indicará el reconocimiento del derecho a solicitar préstamo convenido y las condiciones de éste.

3. El abono de la subvención se practicará según lo establecido en el artículo 66 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en el Acuerdo de colaboración formalizado en el marco de la Comisión Bilateral de seguimiento, en su caso.

TÍTULO III. FINALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS Y REINTEGRO DE LAS AYUDAS ECONÓMICAS DIRECTAS

Artículo 79. Efectos del silencio administrativo

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento que se trate es desestimatorio, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 1/2002, de 20 de marzo, de adecuación de procedimientos de la Administración Regional a la Ley 30/1992, salvo en los supuestos de calificación provisional o de visado de contrato, en los que el silencio tendrá carácter positivo.

Artículo 80. Garantías del destino de la subvención

La transmisión intervivos por algún título de las viviendas por las que se hubieron percibido subvenciones de la Comunicad Autónoma de la Región de Murcia antes de transcurrido el plazo de diez años contados desde la formalización del préstamo convenido, o de cinco años desde la escritura de compraventa en viviendas de precio limitado, supondrá el reintegro de las mismas incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción salvo en los casos de la subvención destinada a obras comunes percibida por la comunidad de propietarios establecida en el presente Decreto.
Para garantizar el cumplimiento de la finalidad de las ayudas financieras, en los casos de adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción, y de viviendas usadas, dicha limitación a la facultad de disposición sobre la propiedad de la vivienda, se hará constar expresamente en la escritura pública de propiedad y en la de formalización del préstamo convenido.

En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, se hará constar en ésta última.

Artículo 81. Falsedad en los documentos

La falsedad de la documentación en la que consten los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas económicas directas, se considerará infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 56, apartado 7 del Real Decreto 3.148/1978 de 10 de

noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda.

Artículo 82. Deberes de información

A los efectos de dar a conocer el número de actuaciones que son objeto de Calificación como actuación protegida en materia de vivienda y suelo, de forma permanente y actualizada quedarán expuestas en el tablón de anuncios de la Dirección General competente en materia de vivienda, en el de la Oficina de Información de la Consejería competente en materia de vivienda y la página web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las relaciones de promociones con calificación provisional y definitiva y las relaciones de actuaciones no consumidas que resten para cada año del cuatrienio.

Disposición adicional primera. **Áreas geográficas**

1. Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas de nueva construcción y de las viviendas usadas, así como las condiciones de financiación de las diferentes actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.
ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR B: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, en las zonas delimitadas en los planos incorporados como anexo al presente Decreto, que incluye:
DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Canteras, Hondón, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucía y El Plan.
PEDANÍAS DE MURCIA: La Alberca, Algezares, Beniaján, Cabezo de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, San Ginés, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zaraiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.
ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR C: Alcantarilla y casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal, La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Príncipe, El Chorrico y Las Salinas)

PEDANÍAS DE LORCA: Agüaderas, La Hoya, Purias-Campillo-Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.

ÁREA SINGULAR: Municipios de Águilas, Alhama de Murcia, Caravaca de la Cruz, Los Alcázares, Cieza, Jumilla, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, Casco urbano de Totana, La Unión y de Yecla.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Albujón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Médicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho y Rincón de San Ginés.

PEDANÍAS DE LORCA: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera-La Campana y Zarcilla de Ramos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: El Llano, Ribera de Molina, Romeral y Torrealta.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Albatalía, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Santa Cruz y Zeneta.

Pedanías de totana: Paretón-Cantareros.

ÁREA 1: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula y Puerto Lumbreras.

PEDANÍAS DE LORCA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolises y Lo Jurado.

PEDANÍAS DE TOTANA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE LA UNIÓN: Todas excepto casco urbano.

ÁREA 2: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Campo Nubla, Perín y Los Puertos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE MULA: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro y Carrascoy.

PEDANÍAS DE YECLA: Todas excepto casco urbano.

2. La declaración de ámbito territorial de precio máximo superior implicará automáticamente la modificación en la delimitación del área afectada.

3. Se podrá modificar mediante la correspondiente norma reglamentaria, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

Disposición adicional segunda. Actualización de ingresos familiares

Se podrá modificar, mediante la correspondiente norma reglamentaria, cuando por razón de las condiciones socio-económicas así lo aconsejen, o sobre la base de las actualizaciones de los límites de ingresos que se realicen por el Ministerio de Vivienda, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos para la obtención de las ayudas financieras.

Disposición adicional tercera. Regulación de las viviendas calificadas protegidas

En lo no previsto en el presente Decreto, les será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación y supletoriamente el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

Disposición adicional cuarta. Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial

A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas calificadas protegidas y las de régimen especial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición adicional quinta. Aplicación de aranceles

A los efectos de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas calificadas protegidas y las calificadas de protección oficial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición adicional sexta. Registro de publicidad

1. Serán objeto de inscripción en el Registro de publicidad de viviendas protegidas de nueva construcción, todos los anuncios publicitarios o de propaganda, cualquiera que sea el medio por el que se difundan, que tengan por finalidad promover la contratación en venta o alquiler de dichas viviendas por el promotor de las mismas, tanto si son éstos promotores privados como cooperativas o comunidades de propietarios.

2. La inscripción del texto de los anuncios en el Registro de publicidad, se hará mediante anotación numerada e individualizada en un libro foliado y rayado por la Dirección General competente en materia de vivienda, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, a quien corresponderá su custodia, las inscripciones, y certificaciones de las mismas.

3. Requisitos que han de contener los textos:

a. Signatura del expediente de construcción.

b. Régimen legal de protección a que esté acogido dicho expediente, con indicación de número de viviendas, emplazamiento y promotor.

c. Fecha de la Calificación Definitiva, o en su caso, fechas de Calificación Provisional y de terminación de las obras.

d. Precio total de venta de cada tipo de vivienda y anejos, así como cuantía previsible de préstamo hipotecario; y en su caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 2.114/1968, de 24 de julio.

e. Expresión de que los destinatarios de las viviendas habrán de dedicarlas a domicilio habitual y permanente.

f. Número de inscripción en el Registro de publicidad.

g. Logotipo oficial de vivienda protegida.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual al menos al predominante en el propio anuncio.

4. Procedimiento. La solicitud de aprobación del texto o maqueta publicitaria, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Dirección General competente en materia de vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, que la concederá en el plazo de quince días, en el caso de que cumpla las prescripciones señaladas en el presente Decreto.

La aprobación se hará constar mediante diligencia resolución en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponde en el Registro de publicidad.
Si en el plazo de 15 días desde la fecha de solicitud de aprobación del texto no se ha producido ésta, se entenderá concedida tal aprobación.

5. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto se considerará como infracción muy grave con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153, apartado c número 9 del Decreto 2.114/1968, de 24 de julio por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial.

Disposición transitoria primera. Actuaciones declaradas o calificadas provisionalmente o visadas conforme al Decreto 141/2005, de 30 de diciembre, modificado por Decreto 86/2008, de 14 de mayo y Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y el Decreto 139/2008, de 6 de junio

1. Todas las actuaciones declaradas o calificadas provisionalmente y visadas que no hayan obtenido préstamo convenido al amparo del Plan de Vivienda 2005-2008, podrán acogerse a la normativa del Plan 2009-2012 siempre que sus características se adecuen a lo establecido en el mismo.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se respetarán, en todo caso, los precios de venta y renta establecidos en los negocios jurídicos realizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, calculados conforme a las órdenes de precios máximo de venta fijados por la Comunidad Autónoma.

Disposición transitoria segunda. **Resolución de subvenciones**

Sin perjuicio de la disposición derogatoria única, el Decreto 141/2005, de 30 de diciembre, modificado por Decreto 86/2008, de 14 de mayo y el Decreto 139/2008, de 6 de junio, serán de aplicación a la concesión de subvenciones para actuaciones en materia de vivienda y suelo, con calificación provisional o visado de contrato de compraventa, siempre que tuvieran concedido préstamo convenido o visado de contrato de arrendamiento al amparo del Plan de Vivienda 2005-2008 y 2007-2010.

Disposición transitoria tercera. Vivienda protegida de precio limitado

Con posterioridad a 31 de diciembre del año 2010 no podrán presentarse solicitudes de calificación provisional de viviendas protegidas de nueva construcción de precio limitado o de visado de contrato de vivienda usada de precio limitado, salvo que se trate de adquisición en primera transmisión de viviendas protegidas calificadas de precio limitado.
El número máximo de actuaciones a financiar como vivienda protegida de precio limitado hasta dicha fecha será de 2000.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

A la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán derogadas las siguientes disposiciones:

1. Decreto 141/2005 de 30 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

2. Decreto 86/2008, de 14 de mayo, de modificación parcial del Decreto 141/2005, de 14 de junio, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

3. Decreto 139/2008, de 6 de noviembre, por el que se regulan en el Plan Regional de Vivienda 2007-2010 la vivienda protegida de precio limitado y la adquisición protegida de suelo, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

4. Orden de 8 de noviembre de 2006, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de convocatoria de ayudas a la promoción de viviendas y alojamientos protegidos para el colectivo de inmigrantes.

5. Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final única. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, si bien sus efectos se aplicarán de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre.

Dado en la ciudad de Murcia, 2 de octubre de 2009

La Presidenta en Funciones,
María Pedro Reverte García

El Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio,
José Ballesta Germán

Navarra

Ley de la Comunidad Autónoma de Navarra 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra.

Título I - Disposiciones generales

Título II - Concepto, características y tipología de vivienda protegida y actividad pública de fomento en materia de vivienda

- Capítulo I - Concepto, características y tipología de la vivienda protegida
- Capítulo II - Actividad pública de fomento en materia de vivienda
  - Sección 1ª - Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda
  - Sección 2ª - Ayudas públicas

Título III - Condiciones de acceso a la vivienda protegida

- Capítulo I - Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas
- Capítulo II - Reservas, tramos de renta y Baremo obligatorio de acceso
  - Sección 1ª - Reservas y tramos de renta
  - Sección 2ª - Baremo único de acceso a la propiedad
  - Sección 3ª - Baremo único de acceso al alquiler
- Capítulo III - Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación
  - Sección 1ª - Censo de solicitantes de vivienda protegida
  - Sección 2ª - Procedimiento de adjudicación
  - Sección 3ª - Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada

Título IV - Condiciones constructivas, conservación y mantenimiento de las viviendas

Título V - Información y publicidad sobre las viviendas

- Capítulo I - Información y publicidad en materia de vivienda
- Capítulo II - Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda
- Capítulo III - Sistema Arbitral de Consumo

Título VI - Control y prevención del fraude
Capítulo I - Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas
Capítulo II - Expropiación Forzosa
Capítulo III - Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador
Sección 1ª - Inspección y restablecimiento de la legalidad
Sección 2ª - Régimen Sancionador
Subsección 1 - ª Infracciones
Subsección 2 - ª Sanciones
Subsección 3 - ª Reglas de procedimiento

Disposiciones adicionales

Disposiciones transitorias

Disposiciones derogatorias

Disposiciones finales

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra.

LEY FORAL DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

Exposición de motivos

1. El artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, reconoce, con el carácter de exclusiva, la competencia foral en materia de vivienda, junto con las de ordenación del territorio y urbanismo.

En ejercicio de esta competencia exclusiva, el Parlamento de Navarra ha aprobado en los últimos años numerosas normas legales dirigidas a hacer efectivo en Navarra el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido por el artículo 47 de la Constitución Española.

En este sentido, destacan la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención en Materia de Suelo y Vivienda, la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, Reguladora del Sistema y Modelos de Financiación de las Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda, la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y finalmente la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda. Todas ellas, y atendiendo en cada momento a las circunstancias socio-económicas, se mostraron como instrumentos eficaces para atender a las necesidades de vivienda protegida de la ciudadanía Navarra.

Por otra parte, y como consecuencia de la política de vivienda que a lo largo de estos años se ha desarrollado en la Comunidad Foral, Navarra es en la actualidad la Comunidad Autónoma con el mayor porcentaje de construcción de vivienda protegida por habitante, es la Comunidad donde la relación de demandantes por vivienda protegida es la menor de todo el Estado, donde el porcentaje de reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida se encuentra entre los más elevados del Estado y donde el esfuerzo en el apoyo económico a la rehabilitación residencial no tiene parangón en todo el territorio nacional. Todo ello ha colocado a Navarra como una Comunidad pionera en materia de vivienda.

Sin embargo, reconociendo la validez y eficacia de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y siendo conscientes de que el impulso de la vivienda protegida ha sido en los últimos años una de las áreas de actuación preferente

dentro de las políticas sociales realizadas por el Gobierno de Navarra, se constata que todavía quedan objetivos por cumplir y proponer para que la Comunidad Foral pueda seguir avanzando y profundizando en el compromiso de buscar soluciones y dar cumplimiento al 100 por 100 de la demanda de vivienda protegida que existe, y desde la convicción de que precisamente la vivienda, más allá de un bien cuyo derecho está reconocido por la Constitución Española, constituye a su vez un elemento que condiciona, y puede llegar incluso a limitar de forma seria el proyecto vital y profesional de las personas y las familias, el Gobierno de Navarra y el Partido Socialista de Navarra suscribieron, el 24 de julio de 2008, el Pacto Social por la Vivienda 2008-2011.

Generar suelo, distribuido de forma razonable por todo el territorio foral, donde poder materializar nuevas viviendas protegidas, fomentar la cultura del alquiler y de la rehabilitación articulando a tal fin ayudas de diferentes tipos, generar consensos que permitan una mayor y mejor colaboración entre el Gobierno de Navarra y las Entidades Locales, piezas clave para el éxito futuro de cuantas medidas puedan ponerse en marcha y dar respuesta a la situación de crisis económica, son el resumen de los objetivos fundamentales de este Pacto Social por la Vivienda en Navarra.

Con la aprobación de la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, se dieron los primeros pasos en la consecución de los objetivos propuestos. No obstante, es necesario seguir avanzando y estableciendo las medidas y condiciones que permitan llenar de contenido el derecho a disfrutar de una vivienda.

La presente Ley Foral se estructura en seis títulos y consta de setenta y cuatro artículos, diez disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales.

El Título I recoge el objeto, finalidad y principios de la Ley Foral, las actuaciones protegibles en materia de vivienda, los principios que han de guiar la actuación de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda y se definen una serie de conceptos con la finalidad de aclarar determinados aspectos de la Ley Foral, facilitando así su aplicación. Por último, se recogen los plazos administrativos para la resolución de las solicitudes en materia de vivienda, dando así cumplimiento a los requisitos establecidos por la normativa básica estatal de procedimiento administrativo común para el establecimiento del sentido del silencio.

El Título II regula el concepto, las características y tipologías existentes de vivienda protegida, así como el contenido de la actividad pública de fomento en materia de vivienda.

En este Título destaca la reducción de los tipos de vivienda protegida. Se establece un único tipo de vivienda de Protección Oficial; ello unido a la aplicación de un baremo en el que la necesidad de vivienda se vincula a circunstancias muy variadas de tipo familiar y social, y no sólo económico, así como la previsión de las reservas de vivienda por tramos de renta, facilitará la integración social y evitará la segregación de personas por sus niveles de renta. La ley prevé además un incremento de subvenciones para compensar a los sectores con rentas más bajas la desaparición del régimen especial.

En el capítulo II destaca la regulación del Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas, la conocida como "Bolsa de alquiler", una iniciativa para movilizar en el mercado las viviendas vacías pero sin que en ningún caso pueda entenderse el acceso de viviendas a este Programa como un derecho del propietario-arrendador.

Por último, se incide en la técnica del fomento para lograr que en las zonas en las que existe necesidad acreditada de vivienda, las viviendas desocupas se incorporen al mercado a través del programa de la Bolsa de alquiler.

El Título III regula el sistema de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida: requisitos, baremos de acceso a vivienda protegida en propiedad y alquiler, las reservas y tramos de renta en los que se han de distribuir las viviendas de una determinada promoción, y finalmente el diseño del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

La experiencia acumulada a lo largo de estos últimos años, ha permitido conocer el perfil del solicitante de vivienda protegida, con lo que la nueva regulación pretende acomodar los requisitos generales de acceso a este perfil. En este sentido, se han incrementado los ingresos mínimos exigidos para acceder a una vivienda protegida y se han disminuido los ingresos máximos que limitan dicho acceso.

No obstante, se regulan excepciones al cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida, tanto para impedir que puedan quedar viviendas sin adjudicar como para atender las especiales circunstancias de determinados colectivos.

Por primera vez, establece un tratamiento específico al régimen de alquiler de vivienda protegida, en el que sobresalen los siguientes aspectos:
Únicamente pueden obtener la calificación en régimen de alquiler las viviendas de protección oficial.

Se establecen unos ingresos mínimos específicos para el acceso a este tipo de viviendas.

Se amplían las reservas previstas para el acceso en régimen compraventa, dado que, por un lado, se incrementa a un 6 por 100 la reserva de viviendas a personas víctimas de violencia de género, y por otro, se prevé una reserva específica de este tipo de viviendas para personas con necesidad de Viviendas de Integración Social.

Se establece un nuevo y único Baremo de acceso.

Con este planteamiento la Ley Foral prioriza el alquiler para aquellas personas que por su juventud o circunstancias familiares no tienen un proyecto familiar y laboral estable, para las personas que por su nivel de renta o condiciones socioeconómicas el alquiler es la opción real y válida para solucionar la necesidad de alojamiento, o para aquellos solicitantes que por otras circunstancias profesionales o personales no desean vincularse al territorio favoreciendo la movilidad. Por el contrario en el acceso a la propiedad se prima a aquellos solicitantes que acreditan antigüedad en su vida laboral, lo que les otorga cierta estabilidad y capacidad económica para hacer frente a la financiación de la vivienda, que han realizado un esfuerzo económico en el ahorro con destino a la compra, y que han utilizado el alquiler como paso previo para acceder a la propiedad.

En último lugar, se establecen algunas líneas del procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, destacando que únicamente se podrán adjudicar viviendas protegidas de más de 90 m^2 a unidades familiares compuestas por, al menos, 3 miembros, así como la introducción de una nueva fase en el procedimiento de adjudicación de viviendas: La autorización para la firma de los contratos. Con esta nueva fase se pretende realizar un control previo a la firma del contrato de compraventa o alquiler, del cumplimiento por el solicitante de los requisitos mínimos de acceso, así como de los apartados del baremo en los que tuviera derecho a obtener puntuación, evitando las disfuncionalidades detectadas con el sistema anterior.

En la nueva regulación, el Censo nace con el doble objetivo de centralizar y facilitar a los poderes públicos toda la información relativa a la demanda de vivienda protegida, y de establecer un sistema de adjudicación de vivienda protegida totalmente público, ágil y transparente. La inscripción en el Censo se regula como un requisito general para el acceso a una vivienda protegida, y todas las promociones de vivienda protegida se adjudicarán, con carácter general, entre las personas previamente inscritas. Será responsabilidad del solicitante mantener actualizados sus datos, así como renovar su inscripción. El sistema proporcionará a los solicitantes de vivienda protegida toda la información relativa a las promociones en curso y con trascendencia para el acceso a la vivienda protegida.

El Censo se ha diseñado como un instrumento que resultará de gran utilidad a la hora de elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda, que asegurará el control y seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la adjudicación de las viviendas protegidas, y que proporcionará las garantías necesarias y facilitará las gestiones a los solicitantes.

La presente Ley Foral dedica el título IV a la rehabilitación de viviendas, actividad destinada a mejorar las condiciones de vida de la población de nuestros pueblos y ciudades, que induce una cantidad de empleo comparativamente mayor que la nueva edificación, y contribuye a alcanzar el objetivo de la Estrategia Territorial de Navarra de hacer de esta Comunidad un territorio culto y equilibrado; culto porque preserva y mejora el patrimonio arquitectónico residencial, y equilibrado porque no consume suelo, incrementa la accesibilidad universal, y la eficiencia energética de los edificios y optimiza el aprovechamiento de las infraestructuras y dotaciones existentes, fijando a las personas en los barrios, pueblos y ambientes en que habitan, evitando así su desarraigo. Además de las actuaciones clásicas de rehabilitación se pone el acento en actuaciones rehabilitadoras sostenibles, y se favorece el pasar de la rehabilitación aislada de viviendas y edificios a la gran rehabilitación de conjuntos residenciales rurales y urbanos, lo que supone un avance conceptual en la acción rehabilitadora.

El Título V recoge de forma extensa y detallada los requisitos que ha de cumplir la publicidad de la venta y arrendamiento de viviendas, las obligaciones informativas de los promotores a los compradores y arrendatarios de vivienda y establece la obligación de crear y mantener actualizado en Internet un sitio web informativo en materia de vivienda, incidiendo de esta manera en la protección del consumidor como parte más débil de la relación jurídica.

En la línea de las previsiones contenidas en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios, la presente Ley Foral realiza un apunte en el fomento al Sistema Arbitral de Consumo, como vía para la resolución de posibles quejas en materia de vivienda protegida.

El Título VI, que se desarrolla en tres capítulos, está dedicado al control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida.

Comienza el título con la fijación del plazo de duración del régimen de las viviendas protegidas. En este sentido se ha optado por una continuidad de la regulación anterior respecto a la duración del régimen de protección, en el convencimiento de que en los actuales momentos económicos se trata de una opción válida para favorecer la promoción privada de viviendas protegidas evitando que un exceso de limitaciones a que se sujete este tipo de viviendas pudiera provocar un retroceso en la demanda.

En la medida que se ha mostrado como un medio eficaz en la prevención del fraude se continúa con un sistema de control público de los actos de disposición de las viviendas protegidas. Sistema articulado en la obligación de comunicación previa de las primeras y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas a efectos de facilitar, en su caso, el ejercicio por la Administración Foral de los derechos de adquisición preferente, así como en el establecimiento de una prohibición temporal de disponer a título gratuito de la vivienda protegida.

No obstante, y para la mejor adecuación de las viviendas protegidas a las necesidades de sus ocupantes (localización, superficie, diseño...) se abre la posibilidad al negocio jurídico de la permuta de vivienda protegida, estableciendo ciertos requisitos y cautelas para prevenir posibles fraudes encubiertos.

La figura de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad ya contemplada en la Ley Foral 8/2004, se ampara y extiende en la presente Ley Foral regulando nuevas causas.

Finalmente, y dado que no puede olvidarse que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, lo es a que ésta sea además accesible, es decir, sin barreras que impidan su real disfrute por personas discapacitadas y en aras de lograr esta accesibilidad universal se

regula como causa justificativa de la expropiación forzosa, la necesidad de suprimir barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad a los edificios de uso predominantemente residencial.

El último de los Capítulos regula la inspección, la defensa y restauración de la legalidad y el régimen sancionador.

Destaca que, por primera vez, se regula la actuación inspectora en materia de vivienda, sus funciones, así como el contenido de las actas derivadas del ejercicio de la misma, previéndose el apoyo de la Policía Foral. La lucha contra el fraude en materia de vivienda y, en especial, del control del uso de las viviendas protegidas requiere de la colaboración de las empresas suministradoras de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía que deben proporcionar a la Administración, cuantos datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la efectiva ocupación de las viviendas les sean requeridos.

Como contrapartida se destaca la posibilidad de solicitar la autorización administrativa de desocupación temporal de la vivienda protegida, dando así respuesta a quienes, por motivos suficientemente justificados, no pueden cumplir con la obligación de destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, y el alquiler no resulta una opción válida por la provisionalidad de la desocupación. Eso sí, ha de entenderse que la solicitud de esta autorización deberá ser realizada por los interesados antes de las actuaciones de inspección que, en su caso, pueda realizar el Departamento competente en materia de vivienda.

La Ley Foral amplia el cuadro de infracciones incluyendo aquellas conductas que durante la vigencia de la Ley Foral 8/2004 se mostraron merecedoras de sanción administrativa. Asimismo, se perfila y se profundiza en el régimen jurídico del procedimiento sancionador, regulándose cuestiones como la responsabilidad de las infracciones o las infracciones independientes o conexas. Y se prevé la posibilidad de imponer multas coercitivas a quienes no cumplan con las obligaciones en materia de vivienda.

En cuanto a las competencias de las administraciones públicas, la Ley Foral posibilita que las entidades locales, en el marco de su autonomía, ejerzan sus competencias en materia de vivienda, y habilita a que, en las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento pueda adquirir hasta el 15 por 100 del

total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda.

La Ley Foral prevé un régimen transitorio para cuestiones tales como el establecimiento de las causas que pueden dar lugar a la autorización administrativa de desocupación temporal de una vivienda protegida o la determinación de unos ingresos mínimos exigibles para el acceso a una vivienda protegida, en tanto no se desarrollen reglamentariamente, así como para otra serie de situaciones o actuaciones afectadas por la aprobación de esta Ley Foral, como las convocatorias públicas cuyo procedimiento de adjudicación se hubiera iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

La disposición final primera modifica el artículo 52 de la Ley Foral 35/2002 con la finalidad de ampliar el estándar mínimo de vivienda protegida hasta alcanzar el 70 por 100 en los Planes Generales de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, donde se concentra la demanda de vivienda protegida, manteniéndose el 50 por 100 para el resto del territorio. No obstante se prevé que cuando la actuación de urbanización sea objetivamente inviable el porcentaje del 70 por 100 se podrá reducir al 50 por 100.

Asimismo, se modifica la distribución interna de este estándar, pasando al 70 por 100 del total de las viviendas protegidas, el mínimo a dedicar a la construcción de viviendas de protección oficial.

No obstante, se amplía la posibilidad de excepcionar el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida a los Ayuntamientos de más de 10.000 habitantes de fuera de la comarca de Pamplona, que justifiquen que la necesidad de vivienda protegida no es necesariamente correlativa a la edificabilidad residencial prevista. Asimismo, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística, se prevé otra posible excepción al estándar cuando el incremento del número de viviendas propuesto sea igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbano consolidado.

En último lugar, destaca el estudio que los Ayuntamientos deberán acompañar en la aprobación inicial de la revisión de su Plan General Municipal sobre la adecuación de la tipología y tamaño de las viviendas protegidas previstas en el nuevo Plan, en relación con la demanda existente.

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

La presente Ley Foral tiene por objeto:

a) Contribuir a garantizar en Navarra el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución, regulando la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales.

b) Fomentar la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.

c) Establecer las condiciones, medidas y procedimientos que permitan llenar plenamente de contenido el derecho al disfrute de una vivienda de toda la ciudadanía.

d) Establecer el régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las viviendas protegidas, a través de la regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

e) Asimismo, además de las actuaciones protegibles en materia de vivienda, la presente Ley Foral regula diversos aspectos de su régimen legal, así como medidas de fomento de la calidad de la construcción, de control y prevención del fraude y de defensa y restauración de la legalidad.

Artículo 2. Actuaciones protegibles

1. Se consideran actuaciones protegibles por las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, entre otras:

a) La adquisición, promoción y urbanización de suelo destinado a albergar viviendas protegidas.

b) La adquisición de suelo con destino a la promoción de viviendas en régimen de alquiler con limitación de precio máximo de renta.

c) La promoción de viviendas protegidas para uso propio, venta y arrendamiento.

d) La rehabilitación de viviendas o edificios y sus obras complementarias o de urbanización, así como la adquisición de inmuebles para su rehabilitación, o para su demolición con fines vinculados a la obtención de espacios libres y dotacionales.

e) La adquisición, arrendamiento y adjudicación de viviendas usadas en actuaciones o programas impulsados por la Administración foral.

f) La realización de obras y proyectos que tengan en cuenta criterios medioambientales, de bioconstrucción, de ahorro energético y de arquitectura bioclimática.

g) La compraventa de viviendas usadas siempre que su precio no exceda del precio equivalente al del metro cuadrado de vivienda de precio tasado.

h) La adecuación de viviendas en materia de accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

2. La construcción de viviendas protegidas, así como la rehabilitación protegida de viviendas, deberá realizarse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y el planeamiento que resulten aplicables, previa obtención de las correspondientes licencias municipales y demás autorizaciones administrativas.

Artículo 3. Principios rectores en materia de vivienda

La intervención de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social:
Facilitar una oferta de vivienda adecuada a las necesidades reales.
Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.
Consecución de una oferta de vivienda protegida, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas, de discapacidad o de cualquier otra índole.

b) De orden medioambiental y desarrollo sostenible y equilibrado:
Conservación, rehabilitación, reforma o renovación del parque inmobiliario residencial existente.
Ahorro y eficiencia energética.
Sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda. Primar y apostar por criterios de sostenibilidad, control en la ocupación del suelo y movilidad sostenible.
Controlar el adecuado uso del suelo considerándolo un recurso no renovable.
Mejorar la integración de la edificación en el medio natural.
Permitir el disfrute por los ciudadanos de una vivienda, digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

c) De orden administrativo:
Servicio efectivo y proximidad de la Administración a los ciudadanos.
Racionalización y agilización de los procedimientos administrativos y de las actividades materiales de gestión.
Transparencia y publicidad de la actuación administrativa que garantice la efectividad del ejercicio de los derechos que la presente Ley Foral atribuye a los ciudadanos.
Cooperación y coordinación entre los órganos y organismos públicos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como entre las diferentes Administraciones públicas.
Programación, planificación, eficacia en el cumplimiento de objetivos, eficiencia en la asignación y en la utilización de recursos públicos, agilidad, responsabilidad y control de la gestión y los resultados de las políticas públicas.
Economía, suficiencia, adecuación y racionalización de los medios a los fines.
Simplificación y racionalización de la actividad administrativa.
Participación de los movimientos asociativos representativos de los intereses de distintos colectivos a través de diferentes órganos de representación ciudadana.

Artículo 4. Conceptos legales

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra reconoce que una promoción de viviendas protegidas sin terminar o una obra a realizar de rehabilitación de viviendas podrá obtener la calificación definitiva si se finaliza conforme a la documentación que su promotor presentó y al cumplimiento de la normativa aplicable.

2. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que la Administración de la Comunidad Foral de Navarra reconoce que una promoción de viviendas protegidas o una obra de rehabilitación de viviendas está terminada y cumple con la normativa jurídica, económica y técnica aplicable.

3. Es promotor de vivienda protegida para uso propio la persona física que de forma individual, o colectiva cuando se constituya en asociación o cooperativa, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de construcción de una vivienda para ser destinada exclusivamente al uso y disfrute de su unidad familiar como residencia habitual.

4. Se considera promotor de viviendas cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título. Tienen la consideración de promotores públicos las Administraciones públicas y sus sociedades instrumentales.

Las funciones del promotor se distinguen de las del constructor, que consisten en asumir el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales propios o ajenos las obras o parte de las mismas con sujeción al correspondiente proyecto, si bien las funciones de promotor y constructor podrán ser asumidas por la misma persona física o jurídica.

5. Los ingresos familiares ponderados se determinarán aplicando coeficientes en función del número de miembros de la unidad familiar, edad, presencia de discapacitados en la misma y, en su caso, otros factores que reglamentariamente se determinen, teniendo en cuenta criterios de progresividad en su determinación.

6. El concepto de unidad familiar será el que rija al respecto en la regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con las salvedades previstas en la normativa que resulte de aplicación.

7. A los efectos de esta Ley Foral tienen la consideración de residente navarro en el exterior:

a) Quienes ostenten la nacionalidad española, residan fuera del territorio nacional y su último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro.

b) Los ciudadanos españoles, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que se desplacen temporalmente al exterior, incluyendo a quienes lo hagan en el ejercicio del derecho a la libre circulación.

c) Los españoles de origen, cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro, que retornen a España para fijar su residencia, siempre que ostenten la nacionalidad española antes del regreso.

d) Los familiares de los anteriormente mencionados, entendiendo por tales el cónyuge no separado legalmente o la pareja estable y los descendientes hasta el primer grado, que tengan la condición de personas con discapacidad o sean menores de 21 años o mayores de dicha edad que estén a su cargo y que dependan de ellos económicamente.

8. Se consideran Viviendas de Integración Social las viviendas radicadas en Navarra destinadas a la población necesitada de mayor protección social, que sean adquiridas o arrendadas por personas que participen en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social de la Administración de la Comunidad Foral, o bien reconocidas por ésta mediante convenios suscritos con entidades locales y/o entes sin ánimo de lucro, así como aquellas viviendas adquiridas por las entidades locales o entes sin ánimo de lucro que colaboren mediante convenio con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en Programas o Actuaciones de Vivienda de Integración Social, a fin de que queden afectas al alquiler.

Artículo 5. Condición temporal aplicable a toda actuación protegible objeto de ayuda económica

1. Quien ceda o trasmita, por cualquier título, la propiedad o los derechos de uso y disfrute sobre una vivienda objeto de ayuda económica del Gobierno de Navarra antes de transcurrir cinco años desde la fecha de calificación definitiva de las propias viviendas o de las obras de rehabilitación protegida, deberá devolver al Gobierno de Navarra la totalidad de su importe, incrementado en el interés de demora. Si la transmisión afecta a los derechos de parte de los propietarios de la vivienda, la devolución, en tal caso, se referirá al porcentaje de participación que representen los derechos de la transmisión sobre el total de la propiedad. Para las viviendas adjudicadas en segunda transmisión, el plazo de cinco años empezará a contar desde la fecha de la escritura de transmisión del dominio de la vivienda en favor del nuevo adquirente.

2. Asimismo, procederá la devolución de la parte proporcional de las ayudas percibidas en los casos en que la adjudicación se produzca a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, antes de transcurrir cinco años desde la fecha de calificación definitiva de la misma o de las obras de rehabilitación protegida, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables.

3. Lo dispuesto en el presente artículo no se aplica a las cesiones "mortis causa", ni a las transmisiones de titularidad de edificios completos integrados en expedientes de viviendas protegidas calificados definitivamente para alquiler, siempre que, en este último caso, la transmisión sea autorizada por el Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 6. Plazo administrativo para la resolución de las solicitudes

La Administración de la Comunidad Foral de Navarra resolverá y notificará, conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuantas solicitudes se tramiten en materia de calificaciones, descalificaciones, visado de contratos y concesión de ayudas económicas, en los términos que se reflejan en el cuadro inserto a continuación.

Procedimiento	Plazo de notificación	Sentido del silencio
Calificación provisional de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.	3 meses	Desestimatorio.
Calificación definitiva de viviendas protegidas y rehabilitación de viviendas.	3 meses	Desestimatorio.
Solicitud de vivienda adecuada o, en su defecto descalificación anticipada conforme a lo previsto en el artículo 33 de esta Ley Foral.	6 meses	Estimatorio, a efectos de habilitar para la solicitud de descalificación anticipada.
Descalificación de viviendas protegidas.	3 meses	Estimatorio.
Autorización para la percepción de cantidades a cuenta por la compra de viviendas protegidas.	3 meses	Estimatorio.
Autorización para la firma de contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de vivienda protegida.	1 mes	Estimatorio.
Notificaciones a efectos del ejercicio de derecho de tanteo y retracto previsto en esta Ley Foral.	40 días	Renuncia.
Visado de contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento de viviendas protegidas.	2 meses	Desestimatorio.
Concesión de ayudas económicas directas a promotores, adquirentes, usuarios y adjudicatarios de viviendas protegidas, y rehabilitación de viviendas.	3 meses	Desestimatorio.

Título II. Concepto, características y tipología de vivienda protegida y actividad pública de fomento en materia de vivienda

Capítulo I. Concepto, características y tipología de la vivienda protegida

Artículo 7. Concepto de vivienda protegida

1. Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, diseño para todos, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias, reciba la calificación correspondiente para acogerse a un régimen de protección pública.

Asimismo, se considerarán comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos de régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos tales como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables que a estos efectos consten en la correspondiente calificación definitiva.

2. Los tipos de vivienda protegida, en los términos previstos en la presente Ley Foral, son:

a) La vivienda de protección oficial.

b) La vivienda de precio tasado.

3. Las viviendas de protección oficial podrán calificarse en régimen de propiedad, en régimen de arrendamiento y en régimen arrendamiento con opción de compra. Las viviendas de precio tasado únicamente podrán calificarse en régimen de propiedad.

4. Tendrán la consideración de viviendas de protección oficial aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. El precio final de las viviendas de protección oficial por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,30 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anejo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 17,5 por 100.

5. Tendrán la consideración de viviendas de precio tasado aquellas que obtengan la correspondiente calificación por cumplir los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para este tipo de vivienda protegida. El precio final de las viviendas de precio tasado por metro cuadrado útil en ningún caso superará el equivalente a 1,50 veces el módulo ponderado vigente para la vivienda propiamente dicha y garaje anejo. Asimismo, el precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda de esta tipología.

La repercusión del coste del suelo y la urbanización sobre el precio máximo de venta, conforme a lo reglamentariamente previsto, no superará el 20 por 100.

6. Podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, como residencias de estudiantes, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos

para personas que hayan alcanzado los 60 años de edad, personas con algún tipo de discapacidad u otros colectivos cuyas características lo hagan aconsejable.

7. Asimismo, podrán ser objeto de protección pública, a los efectos que se determinen, las viviendas que cumplan los requisitos que establezca el Departamento competente en materia de vivienda por razones vinculadas al uso de técnicas de construcción que supongan un menor empleo de materiales contaminantes, un mayor confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales, así como aquellas que incorporen todos aquellos elementos necesarios que le den la condición de usabilidad para todas las personas.

8. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección pública se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

Artículo 8. Destino

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la calificación definitiva, salvo en caso de demora superior a tres meses en la transferencia de la propiedad que resulte imputable al promotor, o a otra persona o entidad distinta del adquirente o adjudicatario.

En el caso del alquiler o de adquisición en segunda transmisión de vivienda protegida, el plazo para ocupar la vivienda será de tres meses, contado a partir de la fecha de suscripción del contrato de alquiler o elevación a escritura pública del contrato de compraventa.

2. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya el lugar de residencia efectiva.

3. Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando ésta permanezca ocupada durante al menos nueve meses al año, salvo que medie autorización administrativa de desocupación.

4. Reglamentariamente se establecerán los motivos que justifican el otorgamiento de la autorización administrativa para mantener desocupada la vivienda protegida.

Artículo 9. Superficie

1. Las viviendas de protección oficial deberán tener una superficie útil igual o inferior a 90 metros cuadrados, o a 120 metros cuadrados si se destinan a familias numerosas.

2. Las viviendas de precio tasado deberán tener una superficie útil igual o inferior a 120 metros cuadrados, o a 140 metros cuadrados en caso de que se destinen a familias numerosas.

3. No obstante lo anterior, las viviendas rurales de protección oficial o de precio tasado podrán contar, además, con un máximo de 100 metros cuadrados de anejos vinculados a las mismas y destinados a usos adecuados a las necesidades del medio rural, ampliables a 120 metros cuadrados en el caso de las viviendas de precio tasado, conforme a lo que reglamentariamente se determine. A tal efecto, tendrá consideración de vivienda rural la vivienda unifamiliar promovida para uso propio por quienes justifiquen dedicarse a una actividad agraria.

Artículo 10. Precio máximo de venta y renta

1. La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualesquiera actos de disposición, arrendamiento o adquisición a un precio máximo limitado.

2. Corresponde al Gobierno de Navarra fijar el precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas y sus anejos.

3. El precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas se establece en función de los módulos sin ponderar y ponderado.

4. El módulo ponderado será de aplicación, al menos, a las actuaciones relativas a la construcción de nuevas viviendas protegidas, a las de rehabilitación y al tanteo y retracto de viviendas protegidas en construcción, o en primera transmisión hasta un año después de la calificación definitiva.

El módulo sin ponderar se aplicará para determinar el precio máximo de venta o alquiler de las viviendas protegidas en los siguientes supuestos:

a) Viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de propiedad con más de un año de antelación.

b) Viviendas incluidas en programas de integración social o de fomento del alquiler de viviendas desocupadas.

c) Viviendas que sean objeto de tanteo o retracto en segunda transmisión, o en primera cuando haya transcurrido más de un año desde la calificación definitiva.

d) Segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas.

e) Viviendas que se hayan calificado definitivamente en régimen de arrendamiento.

f) En su caso, otros que reglamentariamente se determinen.
Los módulos de precios máximos de venta y alquiler se establecerán con periodicidad anual, y se expresarán en euros por metro cuadrado útil de vivienda.
El producto de multiplicar el módulo por el coeficiente que corresponda determina los precios máximos de venta y alquiler por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas y sus anejos.

En su caso, el Gobierno de Navarra podrá establecer coeficientes zonales que permitan valorar diferencias de costes estimados por zonas.

5. Los módulos se actualizarán anualmente, con efectos de 1 de enero de cada año, mediante la siguiente fórmula:

M"= M x [1+(0,725 x ICE+ 0,275 x IPC):100]

siendo:
M"= Nuevo módulo.
M= Módulo anterior.
ICE= Variación porcentual del índice de costes de edificación en función de los últimos subíndices mensuales conocidos en relación con los últimos que se conocieron para la determinación del módulo del año precedente. Dichos costes serán los relativos a mano de obra, energía y materiales.

El factor ICE se determinará mediante la siguiente fórmula:

ICE = 0.40 H + 0.10 E + 0.11 C + 0.10 S + 0.10 Cr + 0.04 M +0.15 IPC

Las letras corresponden a la variación porcentual anual de los precios siguientes: H, mano de obra; E, energía; C, cemento; S, productos siderúrgicos; Cr, materiales cerámicos; M, madera. Al resto de materiales, ponderados conforme al coeficiente 0,15, se les aplicará la variación porcentual anual del índice de precios al consumo en el período referido.

IPC = Variación porcentual del índice general de precios al consumo entre el último mes cuyo índice se conozca y el último que se conoció para la determinación del módulo del año precedente. No obstante, en el supuesto que no coincidan los últimos meses conocidos de los factores ICE e IPC, el cálculo se referirá al último mes cuyo conocimiento de dichos factores sea común.

6. En caso de que las exigencias de calidades, instalaciones, servicios, fiscales o de aseguramiento derivadas de la normativa obligatoria de edificación impliquen incrementos de costes, el Gobierno de Navarra podrá incorporar la repercusión de tales incrementos al módulo resultante de la aplicación de la fórmula prevista en el presente artículo.

En todo caso, el incremento derivado de lo establecido en el párrafo anterior deberá ser objeto de informe previo favorable por parte de la Cámara de Comptos de Navarra, y será comunicado al Parlamento de Navarra para su conocimiento y efectos.

Capítulo II. Actividad pública de fomento en materia de vivienda

Sección 1ª. Objetivos y medidas de fomento en materia de vivienda

Artículo 11. Objetivos generales

Las Administraciones públicas de Navarra promoverán y fomentarán especialmente:

a) La construcción de vivienda protegida.

b) La obtención y urbanización de suelo con destino a vivienda protegida, procurando la concertación con los Ayuntamientos para dotarlo adecuadamente de servicios.

c) La rehabilitación de viviendas y de áreas urbanas.

d) El alquiler de viviendas desocupadas.

e) La promoción de viviendas de alquiler.

f) La vivienda ecológica mediante la bioconstrucción y el bioclimatismo.

Artículo 12. Arrendamiento con opción de compra

1. A los efectos previstos en la presente Ley Foral, tendrá la consideración de arrendamiento con opción de compra aquella modalidad en la que al derecho de goce o disfrute de la vivienda protegida por un tiempo determinado y un precio determinable, sujeto a los límites legales, se añade la facultad de adquirir la propiedad en las condiciones de precio y plazo que se establezcan.

2. En los arrendamientos con opción de compra, los pagos en concepto de alquiler podrán ser considerados computables, en la medida y las condiciones que se establezcan reglamentariamente, como pagos a cuenta de la compra, si finalmente se ejercita la opción.

Artículo 13. Programa de intermediación para el alquiler de viviendas desocupadas: Bolsa de alquiler

1. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el alquiler de viviendas desocupadas.

2. El Departamento competente en materia de vivienda podrá recibir en arrendamiento o cesión de uso viviendas desocupadas a precios de mercado como medio para proporcionar alquileres, subarriendos u otras cesiones de uso a precios protegidos, costeando las correspondientes diferencias de precio.

3. A estos efectos, el Departamento competente en materia de vivienda o sociedad instrumental a quien se encomiende, gestionará las viviendas desocupadas en alquiler conforme a las condiciones que reglamentariamente se determinen, y a lo establecido en este artículo:

a) Se podrán determinar las localidades en las que, en función de la demanda de vivienda protegida, accederán las viviendas a la Bolsa de alquiler.

b) Podrán acceder a la Bolsa de alquiler las viviendas usadas con cédula de habitabilidad que hayan permanecido vacías durante más de un año antes de la correspondiente solicitud. Este último requisito podrá excepcionarse reglamentariamente atendiendo a las circunstancias personales del propietario de la vivienda o a los objetivos del mercado inmobiliario.

c) Transcurrido el plazo establecido para el arrendamiento de la vivienda, el organismo encargado de la gestión del alquiler de la vivienda devolverá la misma a su propietario en el mismo estado en que la recibió y libre de inquilinos, excepto cuando el propietario manifieste su conformidad respecto a la aceptación del inquilino.

d) La vivienda se arrendará a precio no superior al establecido para viviendas de protección oficial.

e) El Departamento competente en materia de vivienda podrá subvencionar a los inquilinos, conforme a lo que se determine reglamentariamente.

Artículo 14. Programas para la juventud

1. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos promoverán viviendas protegidas en el marco de programas específicos para la juventud que combinen un alquiler inicial de vivienda de dimensiones apropiadas para los solicitantes con al menos una de las siguientes opciones posteriores:

a) Opción de compra sobre la vivienda alquilada, en caso de no modificarse sustancialmente las circunstancias personales y económicas que motivaron la adjudicación del alquiler inicial.

b) Adjudicación en propiedad de otra vivienda protegida, de características y dimensiones adecuadas a las circunstancias personales y económicas y de accesibilidad y diseño para todos del beneficiario en el momento de adjudicarse, mediante las reservas establecidas para realojados en las promociones sobre suelo público, y previa acreditación del

cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para acceder al tipo de vivienda protegida de que se trate.

2. El acceso a viviendas alquiladas en el marco de estos programas específicos para la juventud requerirá la previa aplicación del baremo obligatorio previsto en el Capítulo II del Título III de la presente Ley Foral, con la limitación de edad que se establezca.

3. La duración del alquiler inicial se vinculará a lo dispuesto en el correspondiente programa, sin que pueda ser superior a la del período máximo de vigencia que, en el momento de suscribirse el correspondiente contrato, se reconozca a las cuentas de ahorro para adquisición de vivienda habitual con derecho a deducción fiscal.

Para acceder a la vivienda en propiedad será requisito haber efectuado previamente abonos en la precitada cuenta de ahorro, en las cuantías y los períodos que prevea el correspondiente programa.

Artículo 15. Fomento de la rehabilitación

1. Las Administraciones públicas de Navarra, en el ámbito de sus competencias respectivas, fomentarán la rehabilitación de viviendas mediante actuaciones encaminadas a restaurar, consolidar, reponer o ampliar los elementos constructivos y estructurales de las edificaciones para lograr que sirvan a las necesidades de sus ocupantes sin detrimento de su valor arquitectónico, histórico o cultural, teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y diseño para todas las personas. Se favorecerán los procesos de gran rehabilitación, rehabilitación agrupada o conjunta, así como las actuaciones en áreas calificadas como de rehabilitación preferente. Se favorecerán también los procesos de rehabilitación ecológica que incorporen criterios de bioconstrucción, bioclimatismo, eficiencia energética y cohesión social.

2. El Gobierno de Navarra regulará las condiciones exigibles a las viviendas a rehabilitar conforme a criterios de flexibilidad y progresividad de las mejoras, dentro de los márgenes que permita la legislación básica aplicable.

3. Reglamentariamente se determinarán las ayudas complementarias para la rehabilitación de aquellas viviendas que se encuentren incluidas en la Bolsa de alquiler, reconociéndose mayores subvenciones en función de la permanencia de la vivienda en el programa

Sección 2ª. Ayudas públicas

Artículo 16. Ayudas a la adquisición de vivienda protegida

1. Las ayudas a las actuaciones protegibles en materia de vivienda protegida que legal o reglamentariamente se establezcan se encuadrarán en las siguientes modalidades:

a) Concesión de préstamos cualificados por parte de entidades financieras al promotor, al adquirente o al adjudicatario, cuyo plazo de amortización no excederá de 35 años.

b) Subsidiación de los préstamos cualificados, respecto de los que el Gobierno de Navarra podrá adoptar compromisos económicos de plazo no superior a 23 años, incluyendo períodos de carencia que no superen los 3 años y plazos de amortización de hasta 20 años, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.

c) Subvenciones a fondo perdido.

d) Reducción o descuento sobre el precio de venta o renta.

e) Exenciones, deducciones y desgravaciones fiscales.

f) Cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de las actuaciones protegibles.

2. Las cuantías de las ayudas destinadas a la adquisición o promoción para uso propio de viviendas protegidas, así como a la rehabilitación de viviendas, que tengan como beneficiarios a familias numerosas, serán superiores a las establecidas con carácter general.

Título III. Condiciones de acceso a la vivienda protegida

Capítulo I. Requisitos de acceso a las promociones de viviendas protegidas

Artículo 17. Requisitos generales de acceso a viviendas protegidas

Son requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título, así como para acceder a financiación pública, los siguientes:

1º Que se acredite la necesidad de vivienda de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 de los artículos 24 y 25 de esta Ley Foral.

2º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda vaya a destinarla a residencia habitual y permanente.

3º Que el adjudicatario o arrendatario de la vivienda se encuentre inscrito en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

4º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda reúna los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, en función de los ingresos familiares y, en su caso, el patrimonio de que dispongan.

5º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar, no sea titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los dos requisitos siguientes:

a) Inadecuación de dicha vivienda para las necesidades de la unidad familiar, en función de las circunstancias que reglamentariamente se determinen.

b) Ofrecimiento de la vivienda o parte alícuota de la misma al Gobierno de Navarra, a una sociedad instrumental del Gobierno de Navarra a la que se encomiende esta función, al Ayuntamiento en que se ubique o a una sociedad instrumental de este último. Cuando se trate del ofrecimiento de la nuda propiedad o de una parte alícuota de vivienda, la persona adjudicataria deberá acreditar fehacientemente, con carácter previo al ofrecimiento previsto anteriormente, que se ha ofrecido la parte alícuota de vivienda al resto de cotitulares o, en su caso, la nuda propiedad al usufructuario de la misma. Asimismo, en el supuesto de personas titulares de vivienda inadecuada por tener impedido su uso durante un periodo superior a dos años como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio, la persona propietaria de la vivienda deberá acreditar fehacientemente el ofrecimiento de la misma a la persona que tenga atribuido el uso.

Cuando se trate de viviendas libres, los ofrecimientos se realizarán por el precio que resulte más elevado entre los dos siguientes:

Valor equivalente al valor catastral.

Valor que resulte de multiplicar el módulo sin ponderar por el coeficiente 1,1 y por la superficie útil de la vivienda.

Cuando la vivienda libre constituya el domicilio de una familia numerosa y ésta carezca de ingresos suficientes para acceder a la vivienda protegida se podrá incrementar, con los requisitos y en las condiciones que reglamentariamente se determinen, el precio de la vivienda libre, que en ningún caso superará al que podría obtenerse por venta a precio de mercado.

Cuando se trate de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se ofrecerán al precio máximo aplicable en segunda transmisión.

6º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de su unidad familiar, no hayan transmitido el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda o parte alícuota de la misma en los últimos cinco años. Se exceptúan de este requisito las transmisiones que no hayan generado ingresos superiores a 90.000 euros.

7º Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda cuente con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible, y que esté empadronado en algún municipio de Navarra.

Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en un municipio navarro no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento. Asimismo, a efectos de puntuación a obtener en el baremo único de acceso establecido en esta Ley Foral, se considerarán como empadronados en dicho municipio durante el tiempo que hubieran permanecido en el extranjero.

Artículo 18. Requisitos específicos de acceso a viviendas protegidas

1. Además de los requisitos generales previstos en el artículo 17, son requisitos específicos de acceso a una vivienda de protección oficial:

a) Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), y superiores a los que reglamentariamente se determinen.

b) Que la vivienda cumpla las exigencias de la normativa técnica y constructiva para viviendas de protección oficial.

2. Asimismo, son requisitos específicos de acceso a una vivienda de precio tasado:

a) Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares ponderados inferiores a 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), y superiores a los que reglamentariamente se determinen.

b) Que las viviendas cumplan las exigencias de la normativa técnica y constructiva establecida para las mismas por el Gobierno de Navarra.

Artículo 19. Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso

Sin perjuicio de otras que se puedan establecer reglamentariamente, son excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida establecidos en esta Ley Foral, las siguientes:

a) En aquellas promociones en las que, tras celebrarse el correspondiente procedimiento de adjudicación, se encuentren inscritos en el Censo menos solicitantes que viviendas a adjudicar, una vez transcurridos tres meses desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, la exención del requisito de acreditar ingresos mínimos por parte de los solicitantes, así como del requisito de estar empadronado en algún municipio de Navarra e inscripción en el Censo.

b) Quedan exceptuadas del requisito de acreditar ingresos mínimos las personas solicitantes que accedan a vivienda protegida a través de las reservas de las letras a), b),
e) y f) del apartado 3, así como las personas que accedan a las reservas específicas previstas en el apartado 4 del artículo 20 de la presente Ley Foral.

c) Quedan exceptuadas del requisito de no ser titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, las víctimas de violencia de género que accedan a vivienda protegida en régimen de alquiler.

Capítulo II. Reservas, tramos de renta y Baremo obligatorio de acceso

Sección 1ª. Reservas y tramos de renta

Artículo 20. Reservas

1. Las viviendas protegidas se adjudicarán mediante aplicación de baremo conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral, entre aquellas personas que se encuentren previamente inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

2. En las promociones sobre terrenos de titularidad pública que se destinen especialmente a los jóvenes, se podrá establecer la edad máxima para participar en el procedimiento de adjudicación.

3. Las viviendas protegidas se asignarán conforme a las siguientes reservas respecto al número total de viviendas de las promociones a adjudicar:

a) Personas con discapacidad motriz grave: 3 por 100.

b) Otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100: 3 por 100.

c) Familias numerosas: 3 por 100.

d) Víctimas del terrorismo: 3 por 100.

e) Personas víctimas de violencia de género: 3 por 100.

f) Personas afectadas por realojos urbanísticos: En función de las resoluciones que al respecto adopte la Administración actuante con efectos dentro del ámbito de planeamiento urbanístico aplicable, o de los convenios suscritos a tal fin entre los organismos competentes.

g) Empadronados en cualquier municipio de Navarra que no estén incluidos en la reserva de la letra h): El resto, hasta completar el 100 por 100.

h) En su caso, empadronados con residencia efectiva ininterrumpida en el municipio de ubicación de la promoción con al menos dos años de antigüedad. Para habilitar esta reserva, deberán cumplirse simultáneamente los tres requisitos siguientes:

1º Que el Ayuntamiento materialice en parcelas destinadas a vivienda la totalidad del aprovechamiento urbanístico obtenido por cesión obligatoria y gratuita en el área de reparto.

2º Que las viviendas protegidas a que se refiere esta reserva se construyan efectivamente sobre tales parcelas obtenidas por cesión.

3º Que el Ayuntamiento establezca expresamente dicha reserva, especificando si sustituye parcial o totalmente a la destinada a empadronados en cualquier municipio de Navarra.

Los residentes navarros en el exterior cuyo último empadronamiento en España hubiera tenido lugar en el municipio de ubicación de la promoción no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito de empadronamiento. Asimismo, a efectos de puntuación a obtener en el baremo único de acceso establecido en esta Ley Foral, se considerarán como empadronados en dicho municipio durante el tiempo que hubieran permanecido en el extranjero.

4. En el caso de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, sin opción de compra, además de las reservas previstas en el apartado anterior, las viviendas se asignarán teniendo en cuenta:

a) La reserva de personas víctimas de violencia de género se incrementará hasta alcanzar un 6 por 100 del total de las viviendas a adjudicar.

b) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social: En función de las resoluciones que al respecto adopte el Departamento competente en materia de vivienda.

5. Se podrá autorizar a los Ayuntamientos de población inferior a 3.000 habitantes a ampliar la reserva de la letra h) del apartado 3 del presente artículo, sustituyendo total o parcialmente la reserva prevista en la letra g) del mismo apartado.

En estos Ayuntamientos, el Departamento competente en materia de vivienda podrá exceptuar de la aplicación de baremo e inscripción en el Censo previstos en el presente artículo a las viviendas promovidas por Agrupaciones, y Cooperativas constituidas íntegramente por personas empadronadas ininterrumpidamente en los mismos con una antigüedad mínima de 4 años.

Artículo 21. Conceptos relativos a las reservas

A los efectos previstos en la presente Ley Foral:

1. Se considera discapacidad motriz grave aquella que afecte a las extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100.

2. Se consideran víctimas del terrorismo aquellas personas que padezcan secuelas que den lugar a un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, así como los cónyuges y familiares en primer grado de los fallecidos, siempre que se trate de consecuencias de actos de terrorismo oficialmente reconocidos como tales.

3. Se consideran víctimas de violencia de género aquellas personas que sean reconocidas como tales por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en aplicación de la legislación específica sobre esta materia. Las circunstancias en las que estas personas podrán acceder a la propiedad o el alquiler se regularán reglamentariamente. No obstante lo anterior, para el acceso a viviendas protegidas en régimen de propiedad, será necesaria la existencia de sentencia firme de cualquier órgano jurisdiccional que declare que la persona ha sido víctima de violencia de género. Dicha sentencia deberá haber sido dictada en los

cinco años anteriores a la fecha en que se inicie el procedimiento de adjudicación en el que la persona víctima de violencia de género haya resultado adjudicataria de la vivienda.

Artículo 22. Distribución de las viviendas por reservas

La distribución de las viviendas se efectuará del siguiente modo:

1º Se dividirá el número cien entre el número total de viviendas de la promoción. La cifra obtenida se aplicará como divisor a los porcentajes correspondientes a cada reserva conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ley Foral. La cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada una.

Se habilitarán únicamente aquellas reservas a las que corresponda al menos una vivienda.

2º Las viviendas que no queden asignadas de este modo se asignarán a la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, excepto cuando se haya aplicado lo dispuesto en la letra h) del apartado 3 del artículo 20. En este último supuesto, dichas viviendas se distribuirán entre las reservas de empadronados en cualquier municipio de Navarra y de empadronados en el mismo municipio de ubicación de la promoción, conforme al porcentaje asignado a cada una por el Ayuntamiento, atribuyendo, en su caso, la vivienda restante a la reserva cuyo resto, deducidas las cifras enteras, sea mayor. Cuando la reserva para empadronados en el mismo municipio sustituya totalmente a la de empadronados en cualquier municipio, todas las viviendas no asignadas en virtud de las cifras enteras se atribuirán a aquélla.

3º No se autorizará el fraccionamiento espacial o temporal de las promociones cuando se presuma intención de eludir la efectividad de las reservas.

Artículo 23. Tramos de renta

1. Dentro de las reservas previstas en las letras g) y h) del apartado 3 del artículo 20 de esta Ley Foral, las viviendas protegidas en régimen de propiedad con destino a la compraventa se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 80 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 20 por 100 de las de precio tasado.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados superiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 20 por 100 de las viviendas de protección oficial y el 80 por 100 de las de precio tasado.

2. Asimismo, dentro de las reservas previstas en el apartado anterior, las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, se distribuirán conforme a los siguientes porcentajes:

a) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre el mínimo exigido y 1,7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 60 por 100 de las viviendas de protección oficial.

b) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 1,7 y 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 30 por 100 de las viviendas de protección oficial.

c) Para los solicitantes con ingresos familiares ponderados entre 2,5 y 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): el 10 por 100 de las viviendas de protección oficial.

3. En la asignación de viviendas por tramos de renta, la cifra entera que resulte determinará el número de viviendas inicialmente asignado a cada tramo. El resto, deducida la correspondiente cifra entera, incrementará la cifra del tramo de renta inferior

Sección 2ª. Baremo único de acceso a la propiedad

Artículo 24. Puntuaciones

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación de las viviendas protegidas en régimen de propiedad con destino a la compraventa y de arrendamiento con opción de compra, se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

1. Necesidad acreditada de vivienda: hasta 55 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

a) 7 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares. A los efectos de lo dispuesto en este apartado formarán parte de la unidad familiar del solicitante los descendientes menores de edad sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.

b) 12 puntos por ser titular y ocupar una vivienda inadecuada debido a la superficie, distribución de la misma o, en su caso, falta de adaptación a las necesidades del solicitante con discapacidad o de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, conforme a lo que reglamentariamente se determine.

c) 10 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda dentro del Sistema Público de Alquiler.

d) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda al margen del Sistema Público de Alquiler.

e) 2 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.

f) 2 puntos por ocupar legalmente una vivienda en alquiler sin contrato escrito, cedida o compartida.

Las puntuaciones de los apartados b), c), d), e) y f) no se acumularán entre sí dentro de una misma solicitud.

2. Presencia en la unidad familiar de persona o personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100, excepto en las reservas específicas para dichas personas: 5 puntos cuando se trate de una persona discapacitada, 10 si son dos o más. En las reservas específicas para personas discapacitadas, los 10 puntos acrecerán la puntuación máxima asignable al concepto de necesidad acreditada de vivienda, que podrá elevarse hasta 65 puntos.

3. Titularidad de cuenta de ahorro para adquisición de vivienda con derecho a deducción con una cantidad igual o superior a 6.000 euros: 4 puntos, más 2 puntos por cada año de

antigüedad de dicha cuenta, hasta un máximo de 16 puntos. A estos efectos se otorgará la misma puntuación máxima, a las personas solicitantes separadas, divorciadas o que hayan disuelto la pareja estable, que justifiquen hacer frente a las cargas hipotecarias de la vivienda familiar, de forma que se otorgarán 4 puntos por tal circunstancia, más 2 puntos por cada año transcurrido desde la disolución del matrimonio o pareja estable.

4. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 5 puntos si es superior a 4 años, 10 puntos si es superior a 7 años.

5. Por cada declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentada ante la Hacienda Tributaria de Navarra en los últimos 5 años dentro del periodo voluntario de presentación establecido por la normativa tributaria que resulte de aplicación: 1 punto

Sección 3ª. Baremo único de acceso al alquiler

Artículo 25. Puntuaciones

Una vez determinadas las viviendas de cada reserva que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación de las viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, se efectuará conforme a las siguientes puntuaciones:

1. Necesidad acreditada de vivienda: hasta 55 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

a) 7 puntos por cada uno de los solicitantes que suscriban la solicitud y de los componentes de sus respectivas unidades familiares. A los efectos de lo dispuesto en este apartado formarán parte de la unidad familiar del solicitante los descendientes menores de edad sobre los que ostente la patria potestad, aunque sea compartida.

b) 12 puntos por ser titular y ocupar una vivienda inadecuada debido a la superficie, distribución de la misma o, en su caso, falta de adaptación a las necesidades del solicitante con discapacidad o de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, conforme a lo que reglamentariamente se determine.

c) 10 puntos por convivir en la vivienda de otras unidades familiares.

d) 10 puntos a las personas solicitantes separadas o divorciadas que sean titulares de vivienda o parte alícuota de la misma cuyo uso no sea posible durante un periodo superior a dos años, como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio.

e) 8 puntos por ocupar una vivienda con fecha cierta de abandono, por causas no imputables al solicitante y distintas de la finalización del plazo máximo legal del contrato de arrendamiento o de las prórrogas que dependan del arrendatario. Deberá acreditarse la ocupación de la vivienda durante, al menos, los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de la nueva vivienda.

f) 5 puntos por tener legalmente formalizado por escrito contrato de arrendamiento de vivienda.

Las puntuaciones de los apartados b), c), d), e) y f) no se acumularán entre sí dentro de una misma solicitud.

2. Por cada solicitante con una edad igual o inferior a 35 años y superior o igual a 65 años: 5 puntos.

3. Presencia en la unidad familiar de personas con un grado de discapacidad reconocida: Se reconocerán 5 puntos por cada miembro de la unidad familiar que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 e inferior al 65 por 100, y 10 puntos por cada miembro que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.

4. Por cada ascendiente hasta el primer grado, directo o por afinidad, que conviva con el solicitante y con derecho a deducción en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: 2 puntos.

5. En el caso de las viviendas reservadas a víctimas de violencia de género, las personas solicitantes obtendrán 5 puntos por haber residido en casas, pisos o alojamientos análogos de acogida durante, al menos, los seis meses anteriores a que se inicie el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

6. Empadronamiento en uno o varios municipios de Navarra: 5 puntos si es superior a 4 años, 10 puntos si es superior a 7 años.

Capítulo III. Censo de solicitantes de vivienda protegida y procedimiento de adjudicación

Artículo 26. Censo de solicitantes de vivienda protegida

1. El Departamento competente en materia de vivienda, mediante el órgano o sociedad instrumental que determine, creará y mantendrá un Censo, a fin de adjudicar las viviendas protegidas, de centralizar los datos relativos a la demanda de vivienda protegida, promociones, informaciones sobre baremos, así como cuestiones de interés para elaborar estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda. Estos datos serán utilizados para analizar la evolución de la demanda y la situación del mercado inmobiliario a los efectos previstos en la disposición adicional tercera de la presente Ley Foral.

2. El órgano o entidad gestora del Censo hará públicas, a través del Sitio web regulado en el artículo 37 de la presente Ley Foral, las informaciones de que disponga sobre las reservas habilitadas en cada promoción, baremos, número de viviendas, fecha prevista de entrega de las mismas, así como sobre otras características de la promoción. Tales datos se mantendrán constantemente actualizados y accesibles para todas las promociones en curso.

Artículo 27. Solicitud de inscripción

1. Sólo la persona o personas que cumplan los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos en la presente Ley Foral tienen derecho a inscribirse en el Censo de solicitantes de vivienda protegida. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho que los previstos en la presente Ley Foral y normativa de desarrollo, ni supone la adjudicación automática de la vivienda protegida.

2. La solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se presentará debidamente cumplimentada en el modelo oficial que al efecto se elabore.

3. Una misma persona no podrá figurar como solicitante de vivienda en más de una solicitud de inscripción en el Censo. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la exclusión del solicitante.

4. En la solicitud de inscripción se deberá indicar necesariamente el área geográfica donde interesa la adjudicación de la vivienda protegida, así como la tipología de la vivienda.

5. La persona solicitante de vivienda protegida se responsabilizará con su inscripción en el Censo de la veracidad de los datos que aporta y de la puntuación que solicita, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso.

6. La solicitud de inscripción implica la autorización al Departamento competente en materia de vivienda y al órgano gestor del Censo para que puedan recabar del resto de Departamentos del Gobierno de Navarra u otras Administraciones públicas, aquellos datos con trascendencia para la adjudicación de la vivienda y concesión de las ayudas.

7. La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos, serán motivos de exclusión del Censo de los solicitantes con las consecuencias que se determinen.

Artículo 28. Permanencia en el Censo

1. La inscripción deberá renovarse cada 2 años. En tanto se mantenga vigente la inscripción, las personas solicitantes censadas deberán comunicar al organismo gestor del Censo todos los datos relativos a las variaciones de su situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes, en un plazo de dos meses contados desde que tales variaciones se produzcan. El incumplimiento de esta obligación será causa de exclusión cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. La baremación de las solicitudes de las personas solicitantes se efectuará provisionalmente conforme a las puntuaciones que deriven de los datos obrantes en el Censo, sin perjuicio de su comprobación previa al otorgamiento de la autorización para la firma del contrato o, en su caso, del visado del mismo.
3. La exclusión del Censo de solicitantes impedirá una nueva inscripción en el mismo durante un plazo mínimo de tres meses, excepto en el supuesto establecido en el apartado 1 subapartado a) del artículo 30 de la presente Ley Foral.

Artículo 29. Obligación de inscripción para la adjudicación

1. La adjudicación de viviendas protegidas únicamente tendrá lugar entre quienes figuren inscritos en el Censo como solicitantes de vivienda protegida con la antelación que se fije reglamentariamente.

2. Sin perjuicio de lo que se desarrolle reglamentariamente, no será necesaria la inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida en los siguientes supuestos:

a) Personas afectadas por realojos urbanísticos.

b) Adquirentes y arrendatarios de vivienda protegida en segunda transmisión entre particulares.

c) Los promotores de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

d) Las personas que accedan a programas específicos de integración social.

e) Las personas que permuten sus viviendas protegidas.

f) Las personas que se acojan a los tipos especiales previstos en el apartado 6 del artículo 7 de esta Ley Foral, que se adjudicarán conforme a los criterios previstos en su reglamentación específica.

Artículo 30. Exclusión del Censo

1. Son causas de exclusión del Censo de solicitantes de vivienda protegida, sin perjuicio de otras que se regulen reglamentariamente:

a) La voluntad expresa del solicitante.

b) El visado del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento de una vivienda protegida.

c) La renuncia a la vivienda protegida adjudicada, sin causa justificada, en un número de ocasiones que se fijarán reglamentariamente. Asimismo, se establecerán las causas que justifican la renuncia.

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas que dan derecho a estar inscrito en el Censo.

e) La revocación de la inscripción por constatación ulterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Censo.

f) La falta de renovación de la vigencia de la inscripción en el Censo en el plazo de dos años fijado en el artículo 28 de esta Ley Foral.

g) Figurar como solicitante de vivienda protegida en más de una solicitud.

h) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos.

i) La falta de comunicación de los datos relativos a las variaciones de la situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes en el plazo de dos meses desde que tales variaciones se hubieran producido, cuando la falta de comunicación conlleve un beneficio en la baremación para el solicitante.

2. Las consecuencias de la exclusión en el Censo de solicitantes de vivienda protegida se regularán reglamentariamente.

Sección 2ª. Procedimiento de adjudicación

Artículo 31. Procedimiento de adjudicación

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas se iniciarán los días 1 de marzo, 1 de junio, 1 de septiembre y 1 de diciembre de cada año, e incluirán todas las viviendas, en régimen de propiedad, a las que se hubiese otorgado la calificación provisional hasta el día inmediatamente anterior a las fechas señaladas.

2. Cada solicitud será objeto de valoración dentro de todas las reservas en las que el solicitante tenga derecho a ser incluido por haber cumplimentado los requisitos exigidos para ello.

A quienes opten a viviendas especialmente adaptadas dentro de la reserva de personas con discapacidad motriz grave, así como a viviendas de más de 90 metros cuadrados útiles para familias numerosas, se les asignarán éstas aunque hayan sido también seleccionados en otras reservas.

3. Cada vivienda que no llegue a adjudicarse dentro de una reserva por falta de solicitantes que cumplan los requisitos exigidos acrecerá, en su caso, la reserva para empadronados en cualquier municipio de Navarra, salvo que su lista de espera sea igual o menor que la correspondiente a la reserva para empadronados en el mismo municipio de ubicación de la promoción, en cuyo caso se atribuirá a esta última.

4. Las viviendas no adjudicadas en el tramo de renta superior acrecerán el tramo inmediatamente inferior y a la inversa.

5. Los empates de puntuación se resolverán conforme al criterio de favorecer a los solicitantes con menores ingresos familiares ponderados y ante la persistencia del empate se tendrán en cuenta para la adjudicación criterios de composición familiar y discapacidad.

6. Las viviendas protegidas de superficie superior a 90 metros cuadrados útiles se adjudicarán a solicitantes cuya unidad familiar esté compuesta, al menos, por 3 miembros, o a personas con discapacidad que presenten limitaciones graves de movilidad, en especial cuando resulten usuarias de sillas de ruedas, salvo que finalizado el procedimiento de adjudicación las viviendas hubieran quedado sin adjudicar.

7. Concluido el proceso de baremación de las solicitudes, si el número de solicitantes supera al de viviendas a adjudicar, se concederá, mediante anuncio inserto al efecto en el Sitio web previsto en el artículo 37 de esta Ley Foral, un plazo de diez días para que los solicitantes puedan formular alegaciones.

8. El Departamento competente en materia de vivienda, una vez resueltas las alegaciones que, en su caso, se hubieran presentado, procederá a autorizar la firma de los correspondientes contratos de compraventa o arrendamiento de las personas incluidas en la lista provisional de adjudicatarios.

Artículo 32. Visado de los contratos

1. En el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, el adjudicatario de la vivienda deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso establecido en esta Ley Foral, así como la correcta obtención de puntuación otorgada en aplicación del baremo, todo ello referenciado a las fechas que reglamentariamente se determinen.

En caso de constatarse el incumplimiento de algún requisito mínimo de acceso o la incorrecta obtención de puntuación otorgada en aplicación del baremo aplicable, así como la ocultación de datos, la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción o el falseamiento de documentos, se procederá, mediante resolución motivada, a denegar el visado del contrato.

2. Asimismo, con el visado de los contratos se asegurará que el promotor de las viviendas ha cumplido con las obligaciones informativas establecidas para la venta o el arrendamiento establecidas en la presente Ley Foral.

Sección 3ª. Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada

Artículo 33. Procedimiento de adjudicación por cambio de vivienda protegida inadecuada

1. Las personas que sean titulares de una vivienda protegida inadecuada por superficie, imposibilidad técnica de adaptación de la vivienda a las necesidades de algún miembro discapacitado de la unidad familiar, o, en su caso, distribución y que cumplan con los requisitos de acceso en propiedad en segunda transmisión a las viviendas protegidas establecidos en esta Ley Foral, podrán solicitar el cambio de la vivienda protegida adjudicada por otra adecuada a sus necesidades. A tal fin, el Departamento competente en materia de vivienda resolverá proporcionar al solicitante otra vivienda protegida adecuada en la misma localidad o en un radio máximo de veinte kilómetros, medidos en línea recta desde la vivienda inadecuada. A efectos de adquisición por el Gobierno de Navarra de la vivienda anterior, será aplicable el precio máximo legal.

2. A los efectos previstos en el presente artículo, los solicitantes se considerarán integrantes de la reserva destinada a realojados.

3. Si esta obligación no resulta satisfecha en el plazo de seis meses a partir del momento de la solicitud, podrá solicitarse la descalificación anticipada de la vivienda inadecuada en el plazo máximo de 3 meses. Por otra parte, si el solicitante renuncia a la vivienda adecuada que le haya sido ofrecida, no podrá volver a solicitar nuevamente el cambio de vivienda al amparo de lo establecido en este artículo hasta transcurrido un año contado desde la fecha de la renuncia.

4. Cuando se acredite que el solicitante sea objetivo de una organización terrorista y el cambio de vivienda sea necesario para la mejor protección de su seguridad, la facultad prevista en el presente artículo se podrá ejercitar en condiciones de ubicación y plazo distintas de las establecidas con carácter general, conforme a lo que se resuelva en cada caso.

Título IV. Condiciones constructivas, conservación y mantenimiento de las viviendas

Artículo 34. Condiciones técnicas de construcción y rehabilitación

1. El Gobierno de Navarra podrá dictar normas técnicas específicas para garantizar la calidad técnica y de diseño de las viviendas protegidas. En este sentido, se entenderá por calidad de una vivienda, el conjunto de características y prestaciones que debe reunir para satisfacer las necesidades de los usuarios de vivienda, adaptadas a los estándares de seguridad y confort adecuados a cada momento, y atendiendo siempre a los principios de accesibilidad universal y diseño para todos.

2. Asimismo, podrá establecer las normas técnicas exigibles para el otorgamiento de cédula de habitabilidad a todas las viviendas construidas o rehabilitadas en Navarra, con sujeción a lo dispuesto en la legislación básica sobre edificación.

3. La competencia para otorgar cédulas de habitabilidad será delegable en los Ayuntamientos.

4. Las normas técnicas podrán regular, entre otros, aspectos relativos a las medidas de prevención de riesgos y molestias, a los ascensores o elevadores, al aislamiento térmico y acústico, las orientaciones, la iluminación y ventilación, el aprovechamiento solar pasivo, la inclusión de elementos activos para energías renovables como paneles térmicos y fotovoltaicos, las facilidades de montaje y desmontaje de elementos constructivos, las fuentes propias de energía renovable en su caso, y la recogida selectiva de residuos y aquellos elementos necesarios para garantizar la usabilidad de las viviendas para todas las personas, instrumentando la aplicación en Navarra de la normativa edificatoria emanada de las Directivas comunitarias y del Código Técnico de la Edificación.

5. Las condiciones edificatorias de las viviendas protegidas relativas a técnicas de construcción, empleo de materiales no contaminantes, confort, eficiencia energética y ahorro de recursos naturales serán, única y exclusivamente, las que reglamentariamente se establezcan para dichas viviendas por el Gobierno de Navarra en el marco de la legislación básica estatal y la presente Ley Foral.

6. Se podrán autorizar las remodelaciones interiores para la adecuación a las necesidades de los adjudicatarios de viviendas protegidas, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 35. La rehabilitación de viviendas y edificios

1. La rehabilitación de viviendas y edificios tiene por objeto mejorar la calidad de vida de los ciudadanos mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas, y referirse a posibilitar, entre otros aspectos que reglamentariamente se determinen, la obtención o mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, los derribos de edificaciones que deban realizarse en desarrollo del planeamiento urbanístico, la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente.

3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación foral de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen.

4. El Gobierno de Navarra fomentará e incentivará las actuaciones normalizadas de rehabilitación de vivienda y también las de gran rehabilitación consistentes en la mejora de conjuntos residenciales que incluyan operaciones en los edificios de viviendas, incrementando su eficiencia energética, y en la urbanización de su entorno encuadradas en los proyectos de intervención global que, al efecto, apruebe el Departamento competente en materia de vivienda.

Título V. Información y publicidad sobre las viviendas

Capítulo I. Información y publicidad en materia de vivienda

Artículo 36. Obligaciones informativas y de publicidad

1. La información y publicidad sobre las características materiales de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de adquisición y arrendamiento deberá ajustarse a los principios de buena fe, objetividad y veracidad, sin omitir datos esenciales o que puedan inducir a error a los destinatarios. En todo caso, se especificará si las viviendas a que la publicidad se refiere se encuentran terminadas o en fase de construcción.

2. Las características y condiciones ofrecidas en la publicidad sobre viviendas protegidas serán exigibles ulteriormente por el comprador o arrendatario, aun en el caso de que no se hiciera mención específica en el correspondiente contrato.

3. Son requisitos de la publicidad y la información sobre viviendas protegidas:

a) Se facilitará la información prevista en el Capítulo II del presente Título, al formalizarse la venta, el alquiler o la cesión por cualquier título oneroso de viviendas protegidas.

b) Los promotores de viviendas protegidas y quienes se dediquen a la venta de las mismas en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional deberán proporcionar a los interesados en adquirirlas información previa sobre el contrato cuya suscripción proponen, con una antelación mínima de dos días respecto del día previsto para suscribirlo.

c) Se prohíbe hacer publicidad de viviendas protegidas con carácter previo a la obtención de la correspondiente calificación provisional.

4. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.

b) La descripción de la vivienda, la superficie útil, la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes y, en su caso, de los elementos vinculados a ésta, cuando proceda.

c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación, cuando proceda.

d) Entidad financiera o Compañía de Seguros que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

Artículo 37. Sitio web informativo en materia de vivienda protegida

1. El Gobierno de Navarra creará y mantendrá actualizado en Internet un sitio web, bajo la dependencia del Departamento competente en materia de vivienda, en el que figurará información general sobre las diferentes actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El acceso a dicho sitio se realizará a través del Portal de servicios Web del Gobierno de Navarra.

2. El sitio web informativo en materia de vivienda permitirá a los ciudadanos la realización de trámites administrativos a través de vía telemática, de acuerdo con lo establecido en la Ley Foral 11/2007, de 4 de abril, para la Implantación de la Administración Electrónica en la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

3. Asimismo, conforme a lo que reglamentariamente se determine, dicho sitio web permitirá a los ciudadanos inscribirse y relacionarse con la Administración en todas las cuestiones relacionadas con el Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Capítulo II. Información a ofrecer en la de venta y arrendamiento de vivienda

Artículo 38. Superficie

1. La superficie de las viviendas objeto de publicidad se expresará en metros cuadrados útiles y en metros cuadrados construidos con parte proporcional de elementos comunes,

especificando en todo momento a cuál de las dos circunstancias se refiere. Cuando se refiera a la superficie útil, en los edificios constituidos o que se constituyan en régimen de propiedad horizontal no podrá computarse la parte proporcional de los elementos comunes en la extensión que se atribuya a cada una de las viviendas.

2. En la publicidad, se precisará si la superficie indicada comprende la de los anejos situados fuera del espacio delimitado de la vivienda. En caso de que así sea, deberá ofrecerse información separada sobre la propia superficie útil de los anejos y la concreta ubicación de los mismos.

Artículo 39. Información a ofrecer en la venta de vivienda

1. Los promotores deberán proporcionar a los adjudicatarios o adquirentes de vivienda en primera transmisión, la información básica sobre sus características que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Datos relativos al promotor: Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil.

b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos que éste incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; expresión de que en ningún caso podrán imponerse al comprador como parte del precio de venta los gastos correspondientes al otorgamiento de la declaración de obra nueva y división horizontal, cancelación de cargas y otros análogos que las disposiciones legales atribuyan al vendedor; forma de pago, expresando la referencia a la exigencia o no de entrada inicial, los pagos aplazados indicando si hay pagos extraordinarios, así como la cantidad correspondiente al préstamo hipotecario y deducción de las subvenciones que pudieran corresponder; referencia a la exigencia o no de entrada inicial; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: Plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, características de los anejos y elementos vinculados a la

vivienda, que tendrán que constar separadamente; materiales empleados en la construcción y nivel de calidad resultante, orientación principal, grado de aislamiento térmico y acústico; medidas de ahorro energético con que cuenta y servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario de que forma parte; certificación energética del proyecto del edificio en que se enclava la vivienda si ésta no se encuentra terminada, y si lo está, certificado de eficiencia energética del edificio terminado. De igual forma deberá informarse sobre los elementos de accesibilidad universal y diseño para todos de los que dispone la vivienda y el entorno en que se encuentra.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral del solar y, si se dispone, de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la Comunidad de Propietarios, en el caso de que ésta ya se haya formalizado.

e) Situación administrativa: Copia de la licencia de edificación, así como la cédula de calificación provisional o, en su caso, definitiva cuando se trate de viviendas protegidas terminadas, y cédula de habitabilidad, en el caso de viviendas libres.

2. El comprador de la vivienda podrá exigir al vendedor que le sea mostrado el proyecto técnico con sus modificaciones, el certificado final de obra de la dirección facultativa. Asimismo, tendrá derecho a que le sea exhibida la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal junto con los estatutos que regirán la Comunidad de Propietarios, cuando hayan sido ya otorgados.

3. Si se trata de una transmisión de vivienda en proyecto o construcción, además de los requisitos mencionados, se tienen que hacer constar los plazos de entrega de la vivienda.

4. La información de la venta de vivienda en segunda o posteriores transmisiones deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.
b) Condiciones económicas: Precio total y conceptos en éste incluidos así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: Acreditación de la superficie útil o construida; cuota de participación en su caso; anejos y elementos vinculados a la vivienda; la cédula parcelaria.

d) Situación jurídica del inmueble: Acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y certificado emitido por el administrador de la finca de encontrarse el vendedor al corriente de los pagos a la Comunidad de Propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios con relevancia económica para el comprador en el momento de la compraventa.

Artículo 40. Información a ofrecer en el arrendamiento de vivienda

1. En el arrendamiento de vivienda hay que proporcionar al destinatario información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, tanto física como jurídica, así como de las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, la información mínima debe hacer referencia a los extremos siguientes:

a) Descripción de la vivienda, con indicación de la superficie útil; de sus servicios, instalaciones y suministros.

b) El precio total de la renta y de otras cantidades que sean asumidas por el arrendatario, identificando la periodicidad de la liquidación.

c) Plazo del arrendamiento.

d) Forma de actualización del precio de la renta a lo largo del plazo del arrendamiento.

e) Fianza y otras garantías que se exijan al arrendatario.

f) Nivel de accesibilidad universal y diseño para todas las personas de la vivienda y su entorno.

Artículo 41. Contenido del contrato de compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas

1. Las condiciones particulares del contrato de compraventa y arrendamiento deberán reflejar el contenido de la información suministrada al comprador conforme a lo previsto en la presente Ley Foral. En caso de variación de la superficie en perjuicio del comprador, éste tendrá derecho a una rebaja proporcional del precio o a una indemnización equivalente, sin perjuicio de su facultad de resolver el contrato, cuando sea procedente en los términos establecidos en la legislación civil.

2. Reglamentariamente se establecerán las cláusulas de inserción obligatoria en los contratos de compraventa y de arrendamiento de viviendas protegidas.

3. Asimismo, se establecerá reglamentariamente la documentación de entrega obligatoria por el transmitente de la vivienda protegida al adjudicatario, adquirente o arrendatario

Capítulo III. Sistema Arbitral de Consumo

Artículo 42. Sistema Arbitral de Consumo

1. La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al Sistema Arbitral de Consumo previsto en la Ley Foral 7/2006, de 20 de junio, de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

2. Las Administraciones públicas de Navarra fomentarán el uso del Sistema Arbitral de Consumo para la resolución de quejas y reclamaciones en materia de vivienda.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en los concursos convocados por las Administraciones públicas para la enajenación de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, se valorará favorablemente el compromiso de los licitadores a adherirse al Sistema Arbitral de Consumo.

Título VI. Control y prevención del fraude

Capítulo I. Limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de las viviendas protegidas

Artículo 43. Duración del régimen de protección

1. Con carácter general, el régimen de las viviendas protegidas construidas y calificadas en régimen de propiedad y en régimen de arrendamiento con opción de compra, tendrá un período de vigencia de treinta años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva. No se admitirá la descalificación anticipada de viviendas protegidas, excepto en los supuestos previstos en el artículo 33 de la presente Ley Foral.

2. La duración del régimen de las viviendas de protección oficial construidas y calificadas en régimen de arrendamiento será de quince años, contados a partir de la fecha de su calificación definitiva.

Artículo 44. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer gratuitamente

1. Las viviendas protegidas quedan sujetas a prohibición de disponer a título gratuito durante el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva. Dicha prohibición afecta a las transmisiones de la propiedad y de derechos reales de uso y disfrute sobre la vivienda protegida.

2. Las transmisiones a título gratuito de la propiedad o derechos reales de uso y disfrute sobre viviendas protegidas, una vez transcurrido el plazo de cinco años a partir de la calificación definitiva, requerirán autorización previa del Departamento competente en materia de vivienda en tanto subsista la limitación de precio de venta y renta.

3. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, no se consideran incluidas en el concepto de transmisión a título gratuito:

a) Las transmisiones de propiedad o derechos reales que sean consecuencia de procedimientos de división o de ejecución patrimonial.

b) Las adquisiciones mortis causa.

c) Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas estables, así como las aportaciones a la sociedad conyugal o al patrimonio común de la pareja estable.

Artículo 45. Comunicación de las transmisiones

1. Las primeras y ulteriores transmisiones de propiedad de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta o de derechos reales sobre las mismas deberán ser objeto de comunicación previa al Departamento competente en materia de vivienda.
Para la primera transmisión del promotor al adquirente, la presentación del contrato para su preceptivo visado sustituirá a la comunicación previa.

2. Si la transmisión es onerosa, la comunicación expresará el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como los datos identificativos de los interesados en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de las condiciones exigidas para disfrutar de la vivienda protegida.

3. Los efectos de la comunicación caducarán en un plazo de seis meses a partir de la misma. En caso de no ejercitarse derechos de tanteo, la enajenación podrá efectuarse durante el período de vigencia de dicha comunicación, salvo que motivadamente se deniegue la autorización para transmitir.

La acreditación del cumplimiento del requisito de comunicación en las condiciones exigidas y del transcurso de los plazos establecidos para el ejercicio de los derechos de tanteo deberá ser previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. El transmitente deberá entregar al Departamento competente en materia de vivienda copia del documento en que se hubiera formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses a partir de la fecha de formalización.

5. Los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio de venta y renta deberán presentarse ante el Departamento competente en materia de vivienda para ser visados.

Artículo 46. Elevación a escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras que documenten la transmisión de viviendas protegidas, tanto a título oneroso como gratuito, que se acredite por el transmitente el cumplimiento del requisito de comunicación al Departamento competente en materia de vivienda en las condiciones previstas en el artículo anterior, así como el otorgamiento, en su caso, de la autorización administrativa para transmitir a terceros la vivienda protegida, o la renuncia de dicho Departamento a ejercer el derecho de tanteo.

Artículo 47. Permuta de viviendas protegidas

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de permuta de viviendas protegidas.

2. No obstante, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La titularidad de la vivienda debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de las personas interesadas en la permuta.

b) Se deberá solicitar autorización previa al Departamento competente en materia de vivienda.

c) Las personas interesadas en la permuta deben cumplir con los requisitos mínimos de acceso a las viviendas protegidas establecidos para las segundas transmisiones.

d) No se autorizarán las permutas hasta transcurridos tres años desde la fecha de calificación definitiva de las viviendas objeto de permuta.

e) En todo caso, el precio de las viviendas será el máximo en función del módulo sin ponderar para el año en que se produzca la permuta.

3. El Departamento competente en materia de vivienda podrá denegar la permuta cuando razones de localización, plazo de descalificación de las viviendas, estado de conservación en función de su antigüedad, u otras circunstancias hagan presumir un desequilibrio importante entre el valor de las viviendas a permutar.

Artículo 48. Prohibición de sobreprecios

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer al comprador o arrendatario de vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública, conforme a lo dispuesto en la presente Ley Foral y sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 49. **Derechos de tanteo y retracto**

1. Corresponden al Gobierno de Navarra los derechos de tanteo y retracto legal sobre las viviendas protegidas sujetas a limitación del precio de venta y renta, así como sus anejos, en la primera y sucesivas transmisiones onerosas inter vivos. A estos efectos, el Departamento competente en materia de vivienda, podrá designar a una sociedad instrumental u organismo público beneficiario de la vivienda obtenida en ejercicio de estos derechos.

2. Para el adecuado ejercicio de estos derechos y la posterior adjudicación de las viviendas tanteadas, las viviendas que se ofrezcan al Gobierno de Navarra o pretendan transmitirse deberán estar libres de arrendamientos o de cualquier cesión de uso.

Artículo 50. Procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre la vivienda protegida durante el plazo de cuarenta días a partir del día siguiente a aquel en que se haya realizado la correspondiente comunicación, salvo que la misma sea incompleta o defectuosa.

2. Cuando la transmisión afecte a la totalidad de la propiedad de la vivienda protegida, el Departamento competente en materia de vivienda deberá, con carácter previo a pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo, comprobar en el Censo de solicitantes la existencia de demanda de vivienda protegida en la localidad donde se ubique la vivienda que se pretende transmitir.

3. Antes de que finalice el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo legal, el Departamento competente en materia de vivienda podrá notificar a la persona interesada la

renuncia a su ejercicio, en cuyo caso la transmisión podrá llevarse a cabo de inmediato, salvo que se haya establecido un derecho de tanteo convencional.

4. Cuando el Departamento competente en materia de vivienda ejercite el derecho de tanteo o retracto, especificará, en el acto por el que se ejercita dicho derecho, que la sociedad instrumental u organismo público beneficiario de la vivienda deberá hacerse cargo del pago del precio de la adquisición, abonando directamente el importe del mismo al vendedor de la vivienda y de los anejos, en su caso.

Artículo 51. Procedimiento para el ejercicio del derecho de retracto

1. Se reconoce al Departamento competente en materia de vivienda la facultad de ejercitar el retracto legal sobre la vivienda protegida en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se haya efectuado la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral.

b) Cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos establecidos para la comunicación.

c) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca después de caducar los efectos de la comunicación prevista en el artículo 45 de la presente Ley Foral, o cuando se haya realizado en condiciones distintas de las comunicadas.

d) Cuando la transmisión de la propiedad o derecho real se produzca dentro del plazo que tiene el Departamento para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Este derecho podrá ejercitarse en el plazo de dos meses a partir de la entrega en el Departamento competente en materia de vivienda de la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real o, en su caso, desde que se tuviera conocimiento de la transmisión de la vivienda protegida.

Capítulo II. Expropiación Forzosa

Artículo 52. Causas de expropiación

1. Podrán ser causas justificativas de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad cualquiera de los siguientes hechos:

a) Desatender un requerimiento para destinar efectivamente la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente.

b) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente durante un plazo superior a un año sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.

c) Falsear los datos exigidos para acceder a la vivienda protegida.

2. Asimismo, se podrá considerar causa justificativa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad el incumplimiento de los plazos previstos para urbanizar o edificar terrenos destinados a vivienda protegida. Estos plazos serán los previstos en el Plan General Municipal del municipio donde radiquen los terrenos y, en su defecto, los establecidos en la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 53. Título expropiatorio

El título que habilita la expropiación y determina la existencia de la causa de expropiación forzosa en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo anterior, será la Resolución firme en vía administrativa acordando la sanción por infracción tipificada en la presente Ley Foral. Será necesario que la resolución sancionadora acuerde expresamente la expropiación como medida complementaria.

Artículo 54. Efectos

1. La persona expropiada tendrá derecho a una indemnización consistente en el valor de la vivienda y anejos vinculados, según su valor como vivienda protegida en segunda transmisión, deducido el importe de las cargas y/o gravámenes que pudieran afectar a la vivienda.

2. El beneficiario de la expropiación será el Departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental que aquél designe.

3. Una vez finalizado el procedimiento expropiatorio, la vivienda volverá a ser adjudicada por el Departamento competente en materia de vivienda o el organismo público o sociedad instrumental designada al efecto siguiendo lo establecido en la disposición adicional segunda de esta Ley Foral.

Artículo 55. Expropiación por supresión de barreras arquitectónicas y mejora de la accesibilidad universal y diseño para todas las personas

1. Podrá ser causa justificativa de expropiación forzosa la necesidad de adaptar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas prevista por la legislación sectorial aplicable.

2. La Administración expropiante será el Ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la Comunidad de Propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

3. El proyecto que incluya la previsión de la expropiación se tramitará mediante un Plan Especial, y deberá contener un informe técnico y una memoria que acredite y concrete la necesidad de expropiación, que analice las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe otra alternativa viable que pudiera evitar la expropiación, e incluirá una descripción material y jurídica de los bienes y derechos que se considera necesario expropiar.

4. La aprobación del Plan Especial llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

Capítulo III. Inspección, defensa y restauración de la legalidad y régimen sancionador

Artículo 56. Principios generales

1. El Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos darán prioridad a las actuaciones preventivas.

2. La aplicación del régimen sancionador tendrá por finalidad principal contribuir a evitar ulteriores infracciones. Por consiguiente, las Administraciones públicas arbitrarán medios para proporcionar información al público sobre las sanciones impuestas, de oficio o a instancia de parte, en la medida que resulte compatible con la legislación sobre protección de datos.

Sección 1ª. Inspección y restablecimiento de la legalidad

Artículo 57. Actuación inspectora

1. El Departamento competente en materia de vivienda contará con un órgano o unidad administrativa a la que se atribuirá específicamente la función inspectora para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

A tal fin, la unidad administrativa a la que se atribuya esta función inspectora contará con todas las facultades que la legislación de procedimiento administrativo y las legislaciones sectoriales de urbanismo y vivienda permitan asumir a la Administración foral en estas materias, y su personal tendrá la consideración de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

2. La unidad administrativa prevista en el apartado 1 del presente artículo, además de la investigación relativa a las denuncias que reciba, llevará a cabo actuaciones periódicas y sistemáticas de inspección de oficio para velar por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y cuantas disposiciones la complementen o desarrollen.

Asimismo, dicha unidad ejecutará las previsiones del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda, y elaborará informes sobre los resultados de su actuación.

3. Asimismo, se creará un órgano de coordinación en el que estarán presentes los Departamentos competentes en materia de interior, hacienda y vivienda, para colaborar en la determinación de los objetivos del Plan bienal de control e inspección en materia de vivienda y en la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos.

Artículo 58. Actas de inspección

1. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores de vivienda tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

2. En las actas de inspección habrán de incluirse, como mínimo, el lugar, fecha y hora de la inspección, la descripción detallada de las presuntas infracciones y las circunstancias en las que se realizó su observación, la identidad del funcionario o funcionarios o personal al servicio de la Administración foral que participaron en la inspección y cualesquiera otras circunstancias fácticas que, a juicio del inspector, resulten relevantes, incluida, en su caso, la identificación de las personas presentes.

Podrán incluirse también, a criterio del inspector, la calificación jurídica provisional de la o las posibles infracciones, con indicación del precepto legal o reglamentario presuntamente infringido y la propuesta de medidas provisionales o definitivas que fuesen convenientes para la protección de la legalidad.

Artículo 59. Funciones

Corresponde a los inspectores de vivienda el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La investigación y comprobación del cumplimiento de esta Ley Foral, sus disposiciones de desarrollo y, en general, de la normativa sobre vivienda protegida que resulte aplicable en la Comunidad Foral de Navarra, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.

b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.

c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección restablecimiento de la legalidad que procedan.

Artículo 60. Colaboración de la Policía Foral

Para la efectividad de las obligaciones previstas en la presente Ley Foral, el Departamento competente en materia de vivienda interesará, cuando sea necesaria, la colaboración de la Policía Foral.

Artículo 61. Ejecución forzosa

Además de las sanciones previstas en la presente Ley Foral, la Administración podrá adoptar las medidas necesarias para restablecer la legalidad vulnerada y el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. A tal efecto la ejecución de las resoluciones recaídas y el restablecimiento de la legalidad podrán efectuarse por cualquiera de las vías previstas en la legislación básica sobre procedimiento administrativo.

Artículo 62. Multas coercitivas

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá imponer multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley Foral y de las resoluciones administrativas dictadas para el cumplimiento de lo que ésta dispone.

2. La imposición de multas coercitivas exigirá la formulación previa de un requerimiento escrito, en el cual se indicará el plazo del que se dispone para el cumplimiento de la obligación y la cuantía de la multa que puede imponerse. En cualquier caso, el plazo será suficiente para cumplir la obligación, siendo posible la imposición de hasta doce sucesivas multas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, según sean las medidas previstas.

3. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración foral podrá ejecutar subsidiariamente la obligación requerida al interesado, con cargo a su patrimonio.
4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en concepto de sanción.

5. En caso de impago de las multas coercitivas, éstas podrán exigirse por la vía de apremio.

Sección 2ª. Régimen Sancionador

Subsección 1ª. Infracciones

Artículo 63. Infracciones administrativas

1. Son infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en esta Ley Foral, tipificadas y sancionadas por ella.

2. Las responsabilidades administrativas derivadas de la comisión de una infracción son compatibles con la exigencia al infractor del restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.

3. Las infracciones en materia de vivienda se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 64. Infracciones leves

Son infracciones leves:

1. No formalizar los datos legalmente exigidos en el Libro del Edificio que corresponda a las viviendas protegidas, o no entregar dicho Libro en el momento previsto en la legislación aplicable.

2. No respetar el plazo establecido para la firma de los contratos de compraventa o arrendamiento de vivienda protegida.

3. No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas protegidas.

4. Ocupar las viviendas protegidas antes de su calificación definitiva sin autorización expresa de la Administración.

5. Suministrar agua, gas o electricidad a usuarios de viviendas sin la previa presentación de la cédula de calificación como vivienda protegida, o de la cédula de habitabilidad o documento que haga sus veces.

6. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea inferior a un año.

7. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período inferior a seis meses y superior a tres.

8. No proporcionar la información prevista en el Capítulo II del Título V de la presente Ley Foral para la compra o arrendamiento de viviendas protegidas, cuando dicha omisión no induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.

9. No presentar para su visado los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas.

10. Omitir la notificación obligatoria de las modificaciones no sustanciales en los laboratorios de edificación que puedan alterar las condiciones de la acreditación, así como la actualización del libro de acreditación y los programas de contraste o calibración.

11. Retrasarse injustificadamente en la presentación para su visado de los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas.

12. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa no sean determinantes para la adjudicación, sin perjuicio de la denegación por este motivo del visado del contrato de compraventa o arrendamiento.

13. No cumplir el transmitente de una vivienda protegida con el deber de entregar al Departamento competente en materia de vivienda la copia del documento en que se haya formalizado la transmisión de la propiedad o derecho real, en el plazo máximo de dos meses fijado en la presente Ley Foral.

14. Presentar planos, memorias o cualquier otro documento necesario para acogerse a cualquiera de las actuaciones protegibles establecidas en esta Ley Foral no ajustados a la realidad.

15. La temeridad en la denuncia, así como la denuncia falsa, de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley Foral.

16. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que no supongan incremento de superficie útil de la vivienda y sean susceptibles de legalización.

17. La incomparecencia no justificada o la aportación de documentación de forma defectuosa en actuaciones que se tramiten por presunta infracción de la presente Ley Foral.

18. Hacer publicidad de viviendas protegidas sin haber obtenido su calificación provisional.

19. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en arrendamientos de viviendas protegidas así como de sus habitaciones y/o anejos, o en la venta de estos últimos.

20. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de alquiler de habitación de vivienda protegida y/o de cualquiera de sus anejos.

21. No presentar ante el Departamento competente en materia de vivienda el contrato de compraventa de cualquiera de los anejos de una vivienda protegida.

22. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que no se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

Artículo 65. Infracciones graves

Son infracciones graves:

1. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda protegida o para obtener ayudas públicas a la vivienda, ocultar datos o suscribir declaraciones falsas en la solicitud de inscripción en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, cuando el falseamiento, la ocultación de datos o la suscripción de declaración falsa sean determinantes de la adjudicación, sin perjuicio de la expropiación forzosa de la vivienda.

2. Negarse injustificadamente a facilitar comprobaciones de la Administración.

3. No presentar para su visado los contratos de compraventa o adjudicación en propiedad de viviendas protegidas.

4. Celebrar negocios jurídicos encaminados a la transmisión de la propiedad, parte alícuota de la misma o derechos reales sobre viviendas protegidas sin cumplir los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

5. Arrendar una vivienda protegida a quien no reúna los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

6. Arrendar o vender conjuntamente una vivienda y un local no incluido como anejo en la cédula de calificación definitiva como vivienda protegida.

7. Arrendar o vender como vivienda, inmuebles o locales que no cumplan las condiciones objetivas de habitabilidad.

8. Percibir sobreprecio o cantidad no autorizada en compraventas de viviendas protegidas.

9. No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente en los plazos establecidos, cuando el retraso en la ocupación sea igual o superior a un año.

10. Utilizar la vivienda protegida para usos no autorizables legalmente.

11. Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida que se venía ocupando, durante un período igual o superior a seis meses.

12. No ocupar la vivienda protegida en el plazo establecido.

13. No desocupar la vivienda protegida en el plazo fijado en el correspondiente requerimiento de la Administración competente.

14. No proporcionar la información prevista en el Capítulo II del Título V de la presente Ley Foral para la compra o arrendamiento de viviendas protegidas, cuando dicha omisión induzca a confusión sobre las condiciones esenciales del contrato.

15. No contratar los seguros obligatorios para viviendas protegidas.

16. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad de viviendas protegidas.

17. Impedir la calificación como protegida de una vivienda que debiera acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.

18. Incumplir, por acción u omisión, las obligaciones establecidas en requerimientos debidos a deficiencias o vicios ocultos de construcción de viviendas protegidas, debidamente probados, que sean denunciados en los tres años siguientes a la fecha de la calificación definitiva y no se encuentren cubiertos por los seguros a que se refiere la legislación básica de ordenación de la edificación.

19. No facilitar que las viviendas protegidas, una vez entregadas a sus usuarios puedan acceder a los servicios de suministro de agua, electricidad, saneamiento, calefacción y, en su caso, ascensor, cuando las causas sean imputables al promotor, quien a estos efectos se responsabilizará de las acciones y omisiones de los demás agentes de la edificación que hayan intervenido en la promoción.

20. La realización de obras en las viviendas protegidas sin la autorización correspondiente que supongan incremento de la superficie útil de la vivienda o no sean susceptibles de legalización.

21. Adjudicar viviendas protegidas no respetando de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido en esta Ley Foral.

22. Ejecutar las obras de construcción de viviendas protegidas de modo sustancialmente diferente al previsto en el proyecto aprobado.

23. Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de viviendas protegidas.

24. Privar a la vivienda de sus condiciones de habitabilidad, cuando no se atienda el oportuno requerimiento para restituirlas en el plazo que se dicte.

25. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, con incumplimiento de las condiciones básicas exigidas por la legislación básica estatal que resulte de aplicación.

26. No comunicar la modificación de los datos incluidos en la comunicación previa de inicio de la actividad como entidad de control de calidad de la edificación, o en la declaración responsable, en el caso de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, cuando esa falta de comunicación afecte a datos que se consideren esenciales para el ejercicio de la actividad.

Artículo 66. Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves:

1. Falsear los datos exigidos para acceder a viviendas protegidas o para obtener ayudas públicas a la vivienda, cuando el falseamiento sea efectuado por un promotor para beneficiar fraudulentamente a uno o varios potenciales adquirentes, sin perjuicio de la revisión de oficio de las adjudicaciones cuando el falseamiento haya sido determinante para las mismas.

2. Impedir la calificación como protegidas de varias viviendas que debieran acceder a la misma conforme a lo previsto en el planeamiento.

3. Vulnerar las normas técnicas sobre construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios y habitabilidad, cuando de la vulneración se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

4. Ejercer la actividad de laboratorio de ensayo para el control de calidad de la edificación, o de entidad de control de calidad de la edificación, sin haber efectuado la preceptiva declaración responsable o comunicación previa, respectivamente.

Subsección 2ª. Sanciones

Artículo 67. Sanciones

1. Las infracciones a que se refiere la presente Ley Foral darán lugar a las siguientes sanciones:

a) Infracciones leves: Multa desde 300 hasta 3.000 euros.

b) Infracciones graves: Multa desde 3.001 hasta 30.000 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa desde 30.001 hasta 300.000 euros.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas reglamentariamente.
2. Siempre y cuando concurra, al menos, una circunstancia agravante, se podrán imponer como sanciones accesorias:

a) La inhabilitación del infractor para promocionar viviendas protegidas o realizar actuaciones de edificación o rehabilitación que se efectúen con ayudas públicas durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.

b) La inhabilitación del infractor para poder resultar adjudicatario, adquirente o beneficiario de una vivienda protegida durante un plazo máximo de uno, tres o cinco años, según se trate de infracciones leves, graves o muy graves, respectivamente.

c) La devolución del sobreprecio, prima y, en general, de cualquier otra cantidad distinta indebidamente percibida, a la persona que las hubiera entregado.

d) Expropiación forzosa de la vivienda y anejos vinculados, en los términos de los artículos 52 a 54 de esta Ley Foral.

3. Cuando el beneficio que resulte de la comisión de la infracción sea superior al importe de la multa, ésta será incrementada hasta alcanzar una cantidad que sea, como mínimo, equivalente al beneficio obtenido, y como máximo al duplo del mismo.

4. Las infracciones que conlleven incumplimiento de las condiciones establecidas para acceder a viviendas protegidas o a las ayudas públicas darán lugar, además, a la obligación de reintegrar las ayudas indebidamente percibidas, previa actualización de sus cuantías.

5. Pueden agravar o atenuar la responsabilidad:

a) La trascendencia de la infracción para la seguridad de las viviendas o la salud de los usuarios.

b) Los beneficios económicos obtenidos a consecuencia de la infracción.

c) La repercusión social de los hechos.

d) La intencionalidad del infractor.

e) Los perjuicios ocasionados a la Administración o a los usuarios.

f) La reincidencia en el término de dos años en una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

g) La existencia de reiteración.

Subsección 3ª. Reglas de procedimiento

Artículo 68. Responsabilidad de las infracciones

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente Ley Foral las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

Artículo 69. Plazos de prescripción

1. Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley Foral prescriben en los siguientes plazos:

a) Infracciones: leves al año, graves a los dos años y muy graves a los tres años.

b) Sanciones: por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computarse desde el día en que fueron cometidas, o, si se ignorase, desde el día en que se manifestaran señales externas que hubieran permitido incoar expediente. Dicho plazo se interrumpirá cuando llegue a conocimiento del interesado la incoación del expediente, o cuando se remitan las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día en que se notifiquen. Dicho plazo se interrumpirá cuando se notifique al sancionado, personalmente o por edicto, el inicio del procedimiento de ejecución.

4. La acción para el restablecimiento de la legalidad prescribirá a los diez años.

Artículo 70. Medidas cautelares

Son medidas cautelares:

1. La orden de suspensión de las obras de edificación, previo requerimiento al promotor.

2. La retirada de los materiales o de la maquinaria de la obra.

3. El precintado del local u obra.

4. La interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas a locales o viviendas que sean objeto de utilización ilegal.

5. La exigencia de avales o fianzas.

7. Otras medidas reconocidas como tales en la reglamentación de desarrollo de la presente Ley Foral, en la legislación de procedimiento administrativo común y en las legislaciones sectoriales.

Artículo 71. Procedimiento

1. El Departamento competente en materia de vivienda ejercerá la potestad sancionadora y la función inspectora en materia de vivienda, velando por el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley Foral y disposiciones complementarias.

2. En lo no previsto específicamente en esta Ley Foral o en la reglamentación de desarrollo, será de aplicación el procedimiento sancionador previsto en la legislación foral general o, en su defecto, en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 72. Viviendas desocupadas

1. Se considerará desocupada la vivienda cuando la ausencia de sus adquirentes u ocupantes legítimos no sea transitoria, intermitente o provisional.

2. A efectos de prueba de la falta de ocupación de la vivienda, podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

a) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y energía eléctrica.

b) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

c) Utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario.

d) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.

e) Declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad.

f) Declaraciones de los vecinos del inmueble o de inmuebles cercanos.

g) Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación.

3. El Departamento competente en materia de vivienda colaborará con los Ayuntamientos para determinar las viviendas vacías susceptibles de gravamen tributario por tal causa, y de ser susceptibles de inclusión en la Bolsa de alquiler prevista en la presente Ley Foral.

4. La colaboración prevista en el apartado precedente podrá adoptar, entre otras, las siguientes modalidades:

a) Actuaciones de control e inspección por parte de la unidad administrativa prevista en el artículo 57 de la presente Ley Foral.

b) Intercambio de datos e informaciones.

c) Convenios de asistencia económica y técnica para la elaboración de registros de viviendas desocupadas.

5. Las empresas o entes suministradores de los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía estarán obligadas a suministrar al Departamento competente en materia de vivienda cuantos datos y antecedentes con trascendencia para comprobar la ocupación de las viviendas recabe éste.

La cesión de aquellos datos de carácter personal, objeto de tratamiento, que se debe efectuar al Departamento competente en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en esta Ley Foral, no requerirá el consentimiento del afectado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 73. Infracciones independientes o conexas

A los responsables de más de una infracción se les impondrá la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas, salvo que exista conexión de causa a

efecto entre las infracciones, en cuyo caso se impondrá una sola sanción que será la correspondiente a la de máxima cuantía.

Artículo 74. Conductas constitutivas de delito o falta

1. Cuando a juicio del órgano competente para imponer la sanción, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, lo pondrá en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se pronuncie.

2. Asimismo, el órgano administrativo suspenderá el curso del procedimiento al conocer del desarrollo de un proceso penal sobre los mismos hechos sobre los que se haya iniciado el procedimiento administrativo sancionador.

3. La sanción penal excluirá la imposición de la sanción administrativa, pero no la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad y la reparación de los daños causados.

Si no se hubiera estimado la existencia de delito o falta, podrá continuarse el procedimiento administrativo sancionador con base, en su caso, en los hechos que la jurisdicción competente haya declarado probados.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera

Requisitos para el acceso en propiedad en segunda transmisión y de alquiler de vivienda protegida entre particulares

1. En el caso de acceso en propiedad en segunda transmisión y de alquiler de vivienda protegida entre particulares, serán requisitos mínimos de acceso a la vivienda protegida los siguientes:

a) Que los ingresos familiares ponderados de los adquirentes o arrendatarios no superen 6,5 veces el IPREM, en el último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se produzca la transmisión o el arrendamiento.

b) Que los adquirentes o arrendatarios, o cualquier otro miembro de su unidad familiar no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte alícuota de la misma, salvo que se cumplan conjuntamente los requisitos de inadecuación y ofrecimiento establecidos en el artículo 17.

2. En el caso de viviendas protegidas calificadas definitivamente para el alquiler, los ingresos máximos de los arrendatarios previstos en el apartado anterior no podrán ser superiores a los establecidos conforme al momento de la solicitud de la calificación provisional del correspondiente expediente, sin perjuicio de las prórrogas de los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, en cuyo caso los ingresos máximos del arrendatario no podrán ser superiores a los señalados en el apartado 1 esta disposición adicional.

Disposición adicional segunda

Modo de adjudicar viviendas obtenidas por el Gobierno de Navarra

Las viviendas adquiridas en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 de la presente Ley Foral, así como las obtenidas por el Gobierno de Navarra en ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de la potestad expropiatoria establecidos en esta Ley Foral, se adjudicarán atendiendo a las necesidades generadas en la ejecución de las políticas de vivienda de las diferentes Administraciones públicas. El mismo objetivo orientará la gestión de la Bolsa de alquiler.

Disposición adicional tercera

Revisión de porcentajes, cuantías y plazos

Las cifras relativas a porcentajes, cuantías y plazos de los artículos 17, 18, 20, 23, así como del Capítulo III del Título III de la presente Ley Foral, podrán revisarse por vía reglamentaria en función de factores relacionados con la evolución constatada de la demanda, la situación del mercado inmobiliario y de la experiencia que proporcione la implantación del Censo de solicitantes de vivienda protegida.

Disposición adicional cuarta

Anejos de viviendas protegidas

A cada vivienda protegida podrán vincularse, como anejos jurídicamente inseparables de la misma, trasteros de superficie útil total no superior a 15 metros cuadrados y una plaza de garaje.

Disposición adicional quinta

Excepción al requisito de aval o fianza para entidades instrumentales del Gobierno de Navarra

Las entidades instrumentales del Gobierno de Navarra que promuevan viviendas protegidas o la urbanización de terrenos aptos para albergarlas no estarán obligadas a constituir fianza o aval específico para percibir cualesquiera cantidades en concepto de subvención o anticipo de la misma que vayan destinadas a actuaciones propias de su objeto social.

Disposición adicional sexta

Regulación del Censo de solicitantes de vivienda protegida

Reglamentariamente se regulará el funcionamiento del Censo de solicitantes de vivienda protegida. En tanto no se desarrolle dicha regulación, las viviendas protegidas se seguirán adjudicando mediante convocatoria pública.

Disposición adicional séptima

Adquisición de vivienda para actuaciones de carácter social

En las promociones de vivienda protegida que se lleven a cabo sobre suelo de titularidad municipal, el Ayuntamiento podrá adquirir hasta el 15 por 100 del total de las viviendas de la promoción para alquilarlas o cederlas, al menos durante un periodo de 5 años, de acuerdo con sus objetivos de política municipal de vivienda. Si transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento opta por la enajenación de las viviendas, ésta se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en la presente Ley Foral.

Disposición adicional octava

Precios máximos de venta y renta

En tanto no se dicte el correspondiente desarrollo reglamentario, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas serán los siguientes:

1. Los precios máximos de adjudicación o venta de las viviendas protegidas cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, en segunda y posteriores transmisiones, o en primera transmisión cuando haya transcurrido al menos un año desde la fecha de calificación definitiva, siempre en función del módulo sin ponderar vigente en el momento de la suscripción del contrato, serán los siguientes:

a) Para viviendas de protección oficial: 1,3 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,52 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

b) Para viviendas de precio tasado: 1,5 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de vivienda y garaje vinculado, y 0,6 veces el módulo sin ponderar por metro cuadrado útil de trasteros y otros anejos.

2. La renta anual máxima para las viviendas de protección oficial cuya calificación provisional se solicite con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, y que sean calificadas definitivamente en régimen de alquiler, será el equivalente al 4,5 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento para las segundas transmisiones de vivienda y anejos vinculados, porcentaje que se podrá modificar reglamentariamente atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario y de coyuntura económica. Los promotores y arrendatarios de tales viviendas podrán acceder a las subvenciones para las viviendas de protección oficial de régimen especial previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

3. Los apartamentos en alquiler para personas mayores de 65 años o para personas minusválidas, cuyos precios máximos de renta se calcularán conforme lo dispuesto en los puntos anteriores, podrán optar a las ayudas previstas en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de

enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial, para las viviendas de protección oficial en régimen general y especial en función de su calificación como vivienda de precio tasado o protección oficial respectivamente.

4. El importe resultante conforme lo dispuesto en el apartado 2 de la presente disposición, será la renta anual máxima para todas las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de propiedad que sean arrendadas por propietarios particulares.

Disposición adicional novena

Sistema Público de Alquiler

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley Foral, se entenderán incluidas dentro del sistema público de alquiler las viviendas protegidas que tengan un contrato visado de arrendamiento, las viviendas incluidas en la Bolsa de alquiler y las viviendas cuyos inquilinos disfruten de la renta básica de emancipación de los jóvenes o que participen en cualquier otro programa de alquiler financiado con fondos públicos.

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. **Autorización administrativa de desocupación de la vivienda protegida**

En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en el artículo 8 de esta Ley Foral, se entenderá que existe justa causa en la desocupación de la vivienda protegida cuando la persona propietaria o arrendataria de dicha vivienda protegida deba trasladarse por necesidades familiares, laborales o personales, debidamente justificadas, a otro domicilio, siempre que la duración del plazo de desocupación sea inferior a un año.

Disposición transitoria segunda. **Régimen transitorio de protección**

Las condiciones de transmisión, los plazos de duración del régimen de protección y de limitación del precio de renta de las viviendas de protección oficial, de régimen especial, cuya calificación provisional se hubiera solicitado antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán las establecidas en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección

Pública a la Vivienda en Navarra, y en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

Disposición transitoria tercera. **Ingresos mínimos**

Mientras no se dicte un desarrollo reglamentario específico al respecto, los ingresos mínimos para optar a viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento, con y sin opción de compra, serán de 3.000 euros, 12.000 euros para el acceso en propiedad a dichas viviendas, y 15.000 euros para el acceso a las viviendas de precio tasado, computados conforme a lo dispuesto en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial. El cumplimiento de este requisito deberá acreditarse en el último periodo impositivo cuyo plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido en la fecha en que se inicie el plazo de presentación de solicitudes para la adjudicación de las viviendas.

Disposición transitoria cuarta. **Requisitos mínimos de acceso a viviendas protegidas incluidas en promociones cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral**

1. El baremo y los requisitos generales de acceso a las viviendas protegidas previstos en la presente Ley Foral, serán de aplicación a todas las convocatorias de vivienda protegida cuyo procedimiento de adjudicación no se haya iniciado con anterioridad a su entrada en vigor.

2. En las convocatorias cuyo procedimiento de adjudicación se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, serán de aplicación los requisitos generales de acceso previstos en la misma, a todos los contratos de adquisición, adjudicación o arrendamiento en primera transmisión de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo a partir del 1 de enero de 2011, debiéndose acreditar el cumplimiento de dichos requisitos en la fecha de presentación a visado del correspondiente contrato.

3. A los efectos de lo dispuesto en esta disposición, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento de adjudicación cuando se haya publicado algún anuncio de la convocatoria

en cualquiera de los dos diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra de mayor difusión.

Disposición transitoria quinta. **Condiciones de acceso a viviendas protegidas en alquiler destinadas a mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral**

1. Los requisitos para acceder a las promociones de viviendas de protección oficial de alquiler para mayores de 65 años cuya calificación provisional se solicitó antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral son:

a) Que al menos uno de los miembros de la unidad familiar arrendataria alcance 60 años de edad.

b) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 2,5 ó de 5,5 veces el IPREM, según que tales promociones estén acogidas a los regímenes especial o general de vivienda de protección oficial.

c) Que el arrendatario esté empadronado en Navarra con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

d) Que los ingresos familiares ponderados del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM en el caso de que se lleven a cabo nuevos contratos con inquilinos cuyo arrendamiento en las promociones referidas ha superado 5 años.

2. También podrán acceder a estas viviendas, con los requisitos señalados en los subapartados b), c) y d) del apartado anterior, las personas con discapacidad motriz grave que afecte a extremidades inferiores, siempre que el grado que de ella derive iguale o supere el 40 por 100, así como otras personas con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por 100.

Disposición transitoria sexta. **Procedimientos sancionadores ya iniciados**

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición transitoria séptima. **Precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral**

Los precios máximos de adjudicación o venta y renta de las viviendas protegidas con solicitud de calificación provisional anterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral serán los que correspondan conforme a la normativa anteriormente aplicable, excepto lo dispuesto en el apartado 4 de la disposición adicional octava de esta Ley Foral.

Disposición transitoria octava. **Adaptación de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona al estándar mínimo de vivienda protegida**

Se aplicará el estándar mínimo del 50 por 100 de vivienda protegida establecido con carácter general en el artículo 52 de Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona que hayan aprobado inicialmente la revisión o modificación del planeamiento dentro del plazo de seis meses, contados desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral, siempre y cuando la aprobación definitiva de dicha modificación o revisión se produzca en el plazo de dos años, contados desde la fecha en que se hubiera producido su aprobación inicial.

Disposición transitoria novena. **Régimen transitorio de las viviendas de precio pactado**

Se podrá otorgar la calificación como viviendas de precio pactado, conforme a lo establecido en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, y al resto de normativa que resulte de aplicación:

a) A aquellas viviendas a promocionar en los suelos en los que así esté previsto en el planeamiento municipal aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

b) A instancia del promotor para aquellas promociones de viviendas a construir sobre suelos no reservados a ningún régimen de protección por el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

Disposición transitoria décima. **Supresión de las viviendas de protección oficial de régimen especial**

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la presente Ley Foral los adquirentes de vivienda de protección oficial con solicitud de calificación provisional posterior a la entrada en vigor de la presente Ley Foral con ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a 2 veces IPREM recibirán una subvención equivalente al 16 por 100 del precio de la vivienda, garaje y trastero vinculados que adquieran.

Disposiciones derogatorias

Disposición derogatoria única

Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral. En particular quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) Ley Foral 9/2002, de 6 mayo, por la que se establecen los módulos aplicables a las actuaciones protegibles en materia de vivienda en Navarra e incrementa las ayudas para su adquisición.

b) El apartado correspondiente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda que figura en el anexo II de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

c) Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra.

d) Ley Foral 9/2008, de 30 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra

Disposiciones finales

Disposición final primera

Se suprime el apartado 5 y se modifican los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 52 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedan redactados del siguiente modo:

"1. Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial, prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Dicho porcentaje se elevará al 70 por 100 en los Planes Generales Municipales de los municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona. No obstante lo anterior, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable, el anterior porcentaje se podrá reducir hasta el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial.

La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones y revisiones del planeamiento municipal. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

2. Aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes previstos por la nueva ordenación, distintos de los incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona, que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar dicha obligación.

Asimismo, cuando la modificación propuesta prevea un incremento de un número de viviendas igual o inferior a 20 y afecte a suelos clasificados como urbanos consolidados, los Ayuntamientos podrán obtener autorización del Departamento competente en materia de vivienda para reducir o eliminar la exigencia del estándar mínimo de vivienda protegida.

3. A efectos de cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida, se considera incremento de capacidad residencial cualquier aumento del número máximo de viviendas conforme al planeamiento vigente con anterioridad a cualquier modificación o revisión del mismo. Si en el planeamiento vigente no se estableciera un número máximo de viviendas, se entenderá que existe incremento de la capacidad residencial cuando se produzca un aumento en la edificabilidad residencial prevista en la modificación o revisión de dicho planeamiento.

4. En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refiere el presente artículo, al menos un 70 por 100 del total de las viviendas deberán ser de protección oficial."

Disposición final segunda

Se añade una disposición adicional décima a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedará redactada de la siguiente forma:

"Disposición adicional décima. Criterios mínimos de sostenibilidad.
A los efectos de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se entenderá que una actuación de urbanización obliga a revisar el planeamiento del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre por existir un impacto medioambiental de la actuación cuyos efectos significativos trascienden del concreto ámbito de la misma, cuando como resultado de las condiciones o determinaciones impuestas por la Declaración de Impacto Ambiental, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio constate que la actuación propuesta es contraria al modelo de ocupación y desarrollo de todo el ámbito territorial que se pretende modificar."

Disposición final tercera

Se añade una disposición adicional undécima a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedará redactada de la siguiente forma:

"Disposición adicional undécima. Estudio sobre la adecuación de vivienda protegida.

Los Ayuntamientos deberán acompañar a la aprobación inicial de la revisión de su Plan General Municipal un informe o memoria en el que se estudie y analice la adecuación de la tipología y tamaño de las viviendas protegidas previstas a la demanda existente."

Disposición final cuarta

Modificación de la disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

La disposición adicional tercera del Decreto Foral Legislativo 129/1999, de 26 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, queda redactada del siguiente modo:

"La sociedad pública "Viviendas de Navarra, S.A.", como sociedad instrumental del Gobierno de Navarra, gozará de exención en el Impuesto por las adquisiciones de viviendas o de partes alícuotas de ellas, que efectúe en los supuestos a que se refieren los artículos 17.5, 33 y 50 de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra."

Disposición final quinta

Habilitación reglamentaria

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta Ley Foral.

Disposición final sexta

Entrada en vigor

La presente Ley Foral entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el "Boletín Oficial de Navarra".

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S.M. el Rey, esta Ley Foral, ordeno su inmediata publicación en el "Boletín Oficial de Navarra" y su remisión al Boletín Oficial del Estado y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 10 de mayo de 2010.-El Presidente del Gobierno de Navarra, Miguel Sanz Sesma.

(Publicada en el "Boletín Oficial de Navarra" número 60, de 17 de mayo de 2010)

País Vasco

PLAN DIRECTOR DE PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

Consejo de Gobierno

Documento Final Documento Final

3 de octubre de 2006

MEMORIA-DIAGNOSTICO

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

2. OFERTA DE VIVIENDA

3. SUELO RESIDENCIAL

4. CALIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA

5. NECESIDAD DE VIVIENDA

6. ETXEBIDE, SERVICIO DE VIVIENDA

7. COLECTIVOS OBJETO DE ESPECIAL ATENCIÓN

8. FISCALIDAD

9. EVALUACIÓN D EL PLAN DIRECTOR 2002-2005

10. DAFO

PLAN DE VIVIENDA

A. MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES

B. EJES ESTRATÉGICOS DE ACTUACIÓN

EJE 1. IMPULSO DECIDIDO EN LA EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, TANTO EN VOLUMEN COMO EN VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS

EJE 2. PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

EJE 3. CORRESPONSABILIDAD Y COOPERACIÓN ENTRE TODOS LOS AGENTES PROMOTORES DE VIVIENDA PROTEGIDA

EJE 4. CALIDAD, SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

EJE 5. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

EJE 6. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO

EJE 7. ATENCIÓN DE CALIDAD A LAS PERSONAS USUARIAS DEL SERVICIO VASCO DE VIVIENDA – ETXEBIDE

EJE 8. GARANTIA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

EJE 9. TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LOS COLECTIVOS CON ESPECIAL NECESIDAD

EJE 10. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TOMA DE DECISIONES

EJE 11. COMPETENCIAS DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONEXAS CON LA COMPETENCIA DE VIVIENDA

C. MODELO DE GESTIÓN, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

D. DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

1.1. COYUNTURA Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

El PIB de la CAPV ha crecido un 3,7% en 2005, tasa ligeramente superior a la de 2004 (3,3%), y que representa el valor más elevado de los últimos 5 años.

La tasa de crecimiento del PIB en 2005 sitúa a la CAPV como una de las economías más dinámicas, ya que supera la tasa de crecimiento del Estado (3,4%), la UE-25 (1,6%) y también los Estados Unidos (3,5%) y Japón (2,8%).

Desde el punto de vista de la demanda, el crecimiento económico de la CAPV se basa en la solidez del consumo privado (crecimiento del 3,3% en 2005), pero también en la positiva evolución de la inversión (aumento del 5,3% en 2005). Sin embargo, el saldo exterior tiene una aportación ligeramente negativa al crecimiento económico (-0,1%).

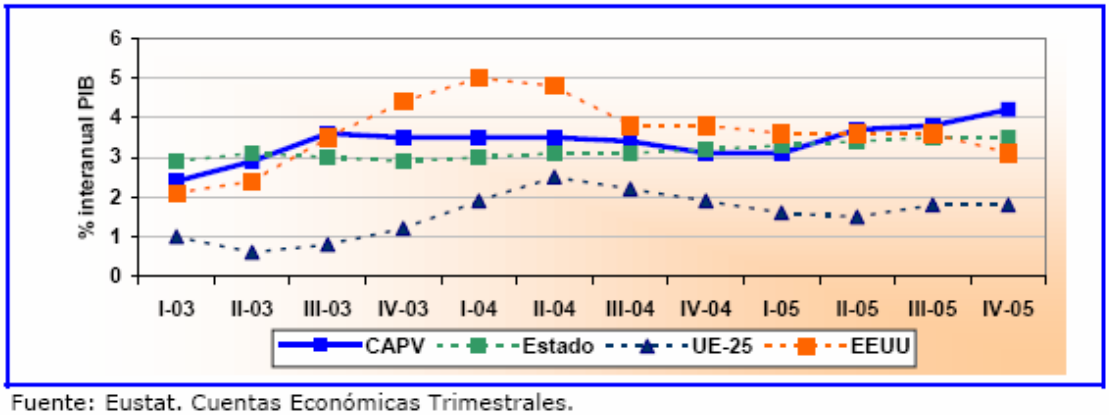
Cuadro 1.1. Escenario macroeconómico de la CAPV

(% variación interanual)

	2002	2003	2004	2005	2006a
PIB real	2,3	3,1	3,3	3,7	3,6
Demanda interna	3,2	4,4	3,5	3,7	3,8
IPC (Indice de Precios al Consumo) (b)	3,9	2,6	3,2	3,7	--
Ocupación PRA	5,0	1,4	1,6	1,3	--
Tasa de paro PRA (% población activa)	8,3	8,6	7,8	5,7	5,2

(a) Previsión.
(b) Tasa de incremento a diciembre de cada año.
Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Departamento de Hacienda y Administración Pública, Gobierno Vasco. Elaboración propia.

Gráfico 1.1. El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

Desde la óptica de la oferta, sobresale el crecimiento del sector de la construcción (6%), que un año más se consolida como principal motor de crecimiento de la economía vasca. Sin embargo, también el sector servicios y la industria alcanzan tasas de crecimiento apreciables (3,2% y 2,7%, respectivamente).

Se puede estimar que un 14% del crecimiento del PIB registrado en la CAPV entre 2002 y 2005 obedece a la positiva evolución del sector de la construcción.

La solidez del consumo interno encuentra su base en la positiva evolución del mercado laboral. En 2005 un total de 941.200 personas se encuentran ocupadas en la CAPV según los datos de la PRA, lo que supone un incremento de 12.000 personas respecto a 2004 (1,3% más). Paralelamente, la tasa de paro de la CAPV se reduce al 5,7%, con un considerable descenso respecto a la tasa de 2004 (7,8%), y más aún respecto a la de 2001 (11,1%).

Cuadro 1.2. Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV

(% variación interanual)

	2002	2003	2004	2005	2006a
Agropesquero	-0,6	-5,7	16,8	5,8	--
Industria	0,9	1,2	2,5	2,7	3,8
Construcción	5,2	4,9	5,4	6,0	5,9
Servicios	2,7	3,2	3,1	3,2	3,0
PIB a precios mercado	**2,3**	**3,1**	**3,3**	**3,7**	**3,6**

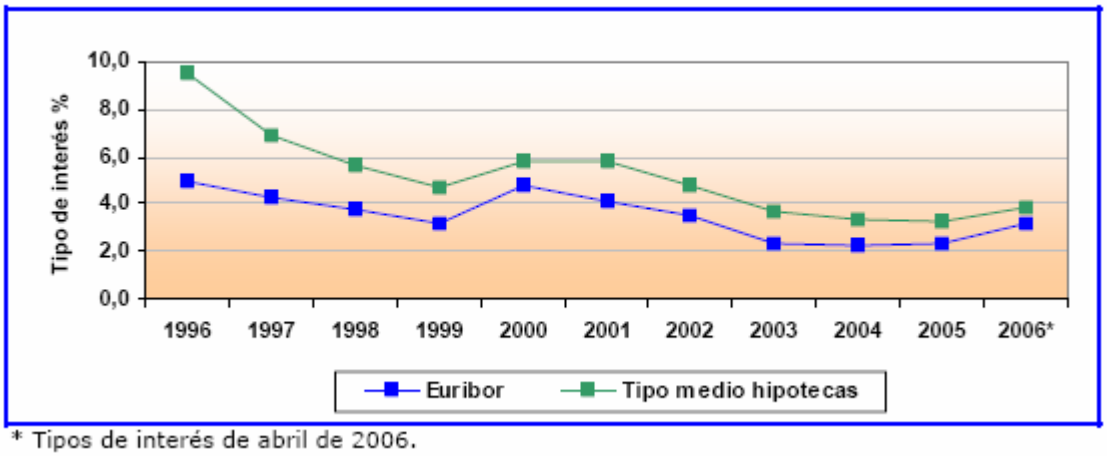
(a) Previsión.
Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Departamento de Hacienda y Administración Pública, Gobierno Vasco. Elaboración propia.

El repunte de la inflación constituye una de las pocas notas económicas negativas dentro de este positivo contexto general. Así, en diciembre de 2005 el IPC alcanza una tasa de variación interanual del 3,7%, valor que se sitúa por encima del registro de 2004 (3,2%), y también del de 2003 (2,6%). Este incremento de los precios puede ser atribuido en parte al importante encarecimiento del precio del petróleo, pero probablemente también obedece a la ya reseñada fortaleza de la demanda interna.

Los tipos de interés, por su parte, continúan en niveles muy bajos, aunque en la segunda mitad de 2005 y en los primeros meses de 2006 se han registrado subidas. El euríbor, principal tipo de referencia de los préstamos hipotecarios, se sitúa en una tasa del 3,2% en abril de 2006 tras haber marcado un mínimo del 2,1% en junio de 2005. Se trata de una evolución que responde a las decisiones del Banco Central Europeo, que ha elevado el tipos

de interés oficial hasta el 2,5% después de haberlo mantenido en una tasa del 2% durante varios años.

Gráfico 1.2. Evolución de los tipos de interés (tipos medios anuales)



* Tipos de interés de abril de 2006.
Fuente: Banco de España. Elaboración propia.

Las expectativas económicas para los próximos años son positivas, previéndose un crecimiento en torno al 3%, y siempre por encima de la media europea.

Más concretamente, las previsiones del Gobierno Vasco para el ejercicio 2006 apuntan un crecimiento del 3,6%, con una reducción de la tasa de paro al 5,2% y una mayor contención de la inflación.

1.2. EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS

En los últimos años se viene produciendo un paulatino aumento del número de habitantes de la CAPV. Según los últimos datos del Padrón Municipal de Habitantes en 2005 la población de la CAPV alcanza un total de 2.123.800 personas (25.000 más que en 2000, un 1,2%).

Esta ganancia poblacional obedece principalmente al aumento del número de inmigrantes que llegan a la CAPV (30.300 en 2004 frente a 11.000 a mediados de los 90). Así, entre 2000 y 2003 el saldo migratorio de la CAPV arroja un balance positivo total de 22.100 personas, con una gran afluencia de inmigrantes de nacionalidad extranjera (13.563 en 2004 por sólo 2.500 en 1998).

Cuadro 1.3. Evolución reciente de la población de la CAPV. 2000-2005.

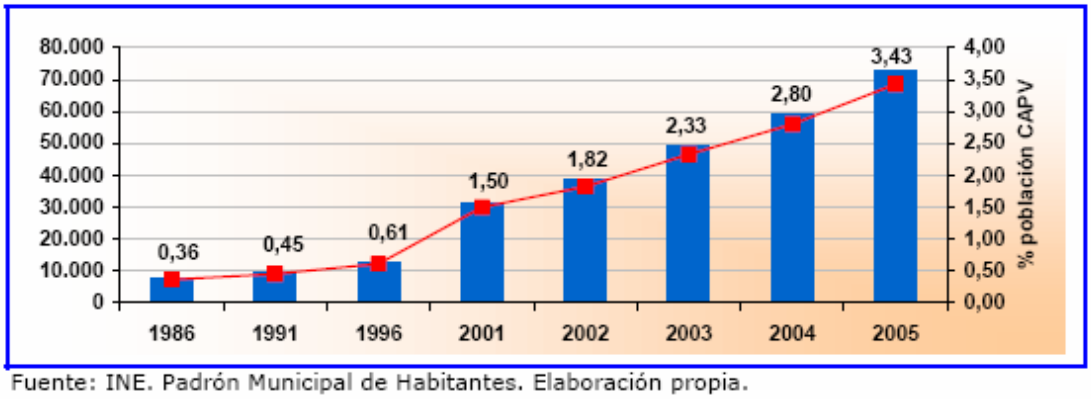
(nº de habitantes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005*
Araba	286.497	288.793	291.860	294.360	295.905	299.267
Bizkaia	1.132.729	1.132.616	1.133.444	1.133.428	1.132.861	1.135.847
Gipuzkoa	679.370	680.069	682.977	684.416	686.513	688.677
Total CAPV	**2.098.596**	**2.101.478**	**2.108.281**	**2.112.204**	**2.115.279**	**2.123.791**

* Datos provisionales.
Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración Ikei.

Según los datos del Padrón en 2005 un 3,43% de la población de la CAPV es extranjera (con una mayor presencia en Alava), tasa que supone un considerable incremento respecto al 1,82% de 2002, pero que todavía se sitúa en niveles relativamente bajos en comparación con la tasa del Estado (8,4%).

Gráfico 1.3. Evolución de la población extranjera en la CAPV. 1986-2005.

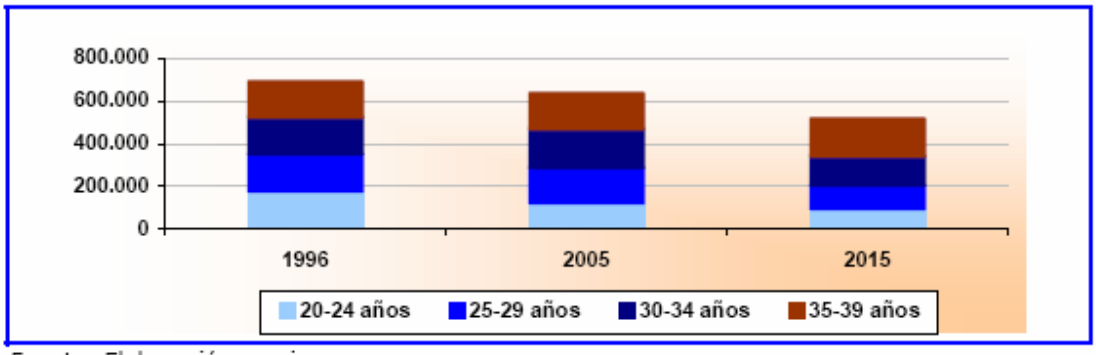


Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Igualmente, según las proyecciones de población elaboradas por Eustat la cifra de habitantes continuará elevándose hasta 2015 (80.000 personas más, unas 8.000 personas/año), alcanzando un total de casi 2,2 millones de habitantes en 2015. La llegada de inmigrantes constituirá el principal impulsor de la ganancia de población de la CAPV (6.000 personas/año), con una menor incidencia del movimiento natural de la población (2.000 personas/año).

Desde un punto de vista de la estructura de edades, en los próximos años aumentará particularmente la población de menos de 20 años (como consecuencia de las mayores tasas de natalidad) y también el colectivo de personas de 65 y más años, y sobre todos de 80 y más años. Así, el segmento de población en edades más propicias para la emancipación (entre 20 y 39 años), se irá reduciendo paulatinamente.

Gráfico 1.4. Estimación del número de jóvenes en edades propicias para su emancipación (1996-2015)



Fuente: Elaboración propia.

De tal forma, desde el punto de vista de las necesidades de acceso a una vivienda, las previsiones demográficas plantean un escenario con una menor demanda de vivienda por parte de las personas jóvenes (como consecuencia de la llegada a edades propicias de emancipación de las cohortes menos numerosas, nacidas desde comienzos de los 80), y un aumento de las necesidades de vivienda de la población inmigrante.

No obstante, también hay que tener presente el impacto de los cambios sociológicos registrados en la configuración de los hogares, con una proporción cada vez más elevada de hogares formados por una única persona. En este sentido, cabe destacar que el tamaño medio de los hogares se ha reducido de 3,69 personas en 1981 a 2,76 personas en 2001 (en 2004 se estima un tamaño medio de 2,66 personas/hogar según un estudio elaborado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales).

Según este escenario de población, y bajo la hipótesis del mantenimiento de la tendencia a la reducción del tamaño de los hogares, se puede estimar que en los próximos 10 años se registrará un aumento de alrededor de 100.000 hogares en la CAPV (10.000 hogares/año). Se trata de un considerable aumento, si bien supone una ralentización respecto al crecimiento en el número de hogares observado en 1996 y 2005 (15.000 hogares/año).

Por una parte, el progresivo envejecimiento de generaciones muy plenas nacidas en la posguerra provocará un aumento muy considerable del número de hogares formados por personas mayores, planteando nuevos retos a las políticas asistenciales y a las políticas públicas de vivienda.

Por otra parte, en relación con la necesidad de acceso a una primera vivienda, el colectivo de jóvenes que alcance edades de emancipación, aunque menos numeroso que en etapas previas, junto a la demanda ya existente y a la de la población inmigrante, previsiblemente continuará impulsando la demanda de vivienda.

2. OFERTA DE VIVIENDA

2.1. EDIFICACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

En los últimos años, la oferta de vivienda nueva se caracteriza por un incremento en la edificación de vivienda protegida y un leve descenso en el número de viviendas libres iniciadas. Concretamente, entre 2002 y 2005 se han iniciado un total de 20.730 viviendas protegidas, esto es, 7.130 viviendas más que en los cuatro años anteriores.

Por su parte, las 47.100 viviendas libres iniciadas ponen de relieve una ligera reducción respecto a las 52.160 viviendas del periodo 1998-2001. Considerando conjuntamente vivienda protegida y vivienda libre, se observa que desde finales de los 90 se ha producido un aumento en la edificación de vivienda nueva y, en consecuencia, un incremento de la oferta de este tipo de vivienda.

Cabe destacar que entre 2002 y 2005 la cuota de vivienda protegida supone un 30,6% de la nueva edificación, participación que supera muy claramente la registrada en periodos precedentes (20,7% entre 1998 y 2001, y 21% entre 1994 y 1997) y que tiene especial valor en un contexto de producción elevada de vivienda libre.

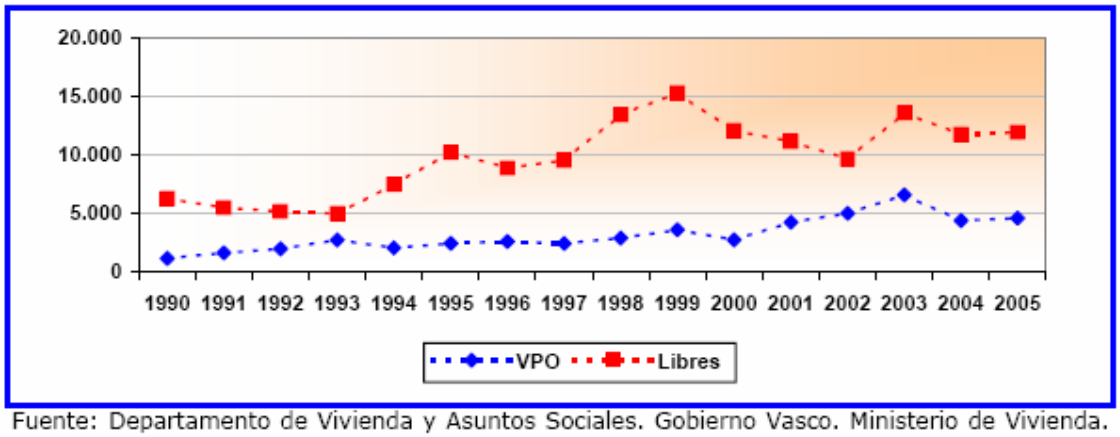
Cuadro 2.1. Viviendas iniciadas en la CAPV. 1990-2005

(nº viviendas)

	1990-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005
Libres	22.060	36.259	52.162	47.099
Media Anual Libres	5.515	9.065	13.041	11.775
Vivienda protegida	7.635	9.663	13.599	20.731
Media Anual Prot.	**1.909**	**2.416**	**3.400**	**5.183**
Total	29.695	45.922	65.761	67.830
Media anual Total	7.424	11.481	16.440	16.958
% Protegida/Total	**25,7**	**21,0**	**20,7**	**30,6**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 2.1. Evolución de la edificación de vivienda. CAPV. 1990-2005.

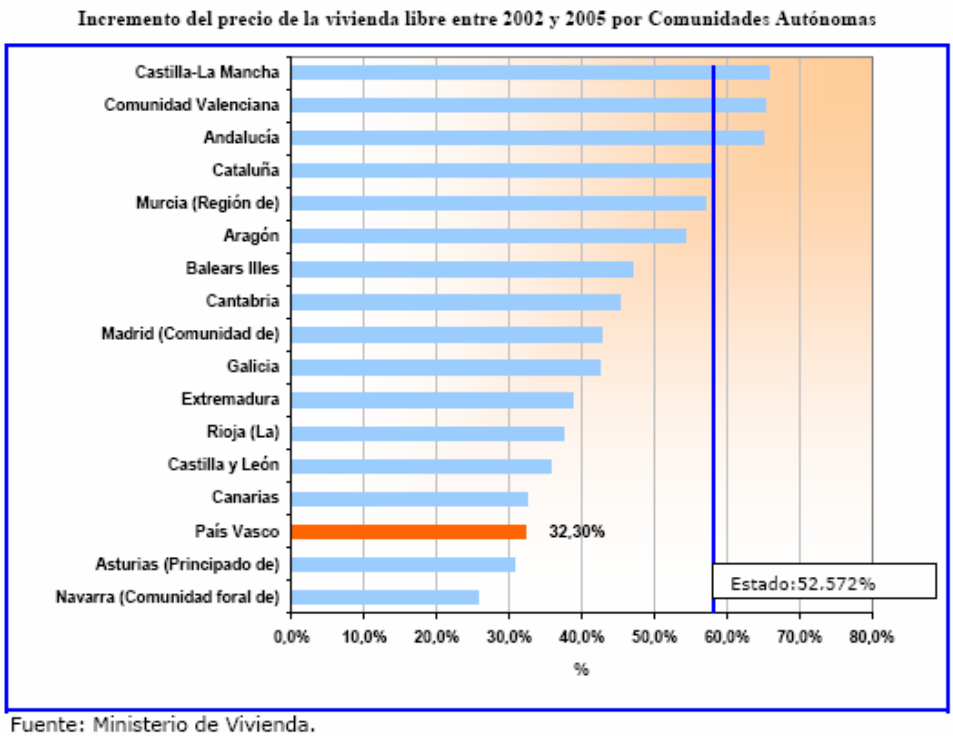


Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

El aumento en el número de viviendas edificadas ha podido contribuir a moderar el incremento en los precios de la vivienda libre. Según datos del Ministerio de Vivienda, en el periodo 2002-2005 los precios de la vivienda libre en la CAPV han registrado un incremento muy inferior al del conjunto del Estado (32.5% frente al 52.5%). Cabe reseñar que la situación de partida de la CAPV era de precios muy altos, junto al resto de las comunidades de mayor renta disponible.

En este sentido, la edificación de un elevado número de viviendas protegidas de precio reducido en la CAPV ha permitido crear un segmento de mercado con precios muy asequibles y, al mismo tiempo, ha podido ejercer una presión a la baja sobre los precios de la vivienda libre.

Gráfico 2.2.



Fuente: Ministerio de Vivienda.

Según los últimos datos disponibles, en 2005 el precio de la vivienda libre en la CAPV se sitúa en 3.369 €/m2, esto es, 2,7 veces superior al precio más elevado de la vivienda protegida en venta (1.237,2 €/m2). Atendiendo a la evolución, la tasa de variación anual para la vivienda libre de nueva construcción se situó en 2005 en un 16%. Prestando atención a la evolución de las tasas, se comprueba una progresiva disminución de las tasas observadas a lo largo de 2005, apuntando a una paulatina contención en el crecimiento del precio de las viviendas nuevas libres. Estado:52,572%

Cuadro 2.2bis. Evolución del precio de la vivienda nueva. 1994-2005.

(euros/m2)

Año	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	
		VPO	SOCIAL
1994	1.268,1	644,6	
1995	1.493,5	701,7	
1996	1.502,5	695,7	
1997	1.478,5	700,2	
1998	1.490,5	638,6	
1999	1.568,6	700,2	
2000	1.839,1	901,8	550,0
2001	2.219,7	922,8	520,5
2002	2.345,6	1.007,8	521,3
2003	2.510,0	1.047,4	597,1
2004	2.905,2	1.129,0	670,3
2005	3.369,0	1.245,8	756,5

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

Por otro lado, la oferta de vivienda nueva en alquiler se encuentra claramente marcada por la amplia cuota de la vivienda protegida en alquiler. Gracias al aumento de la edificación de vivienda protegida en alquiler (4.125 viviendas entre 2002 y 2005 frente a sólo 1.560 entre 1998 y 2001), más del 50% de la viviendas ofrecidas en alquiler al año son viviendas protegidas en alquiler.

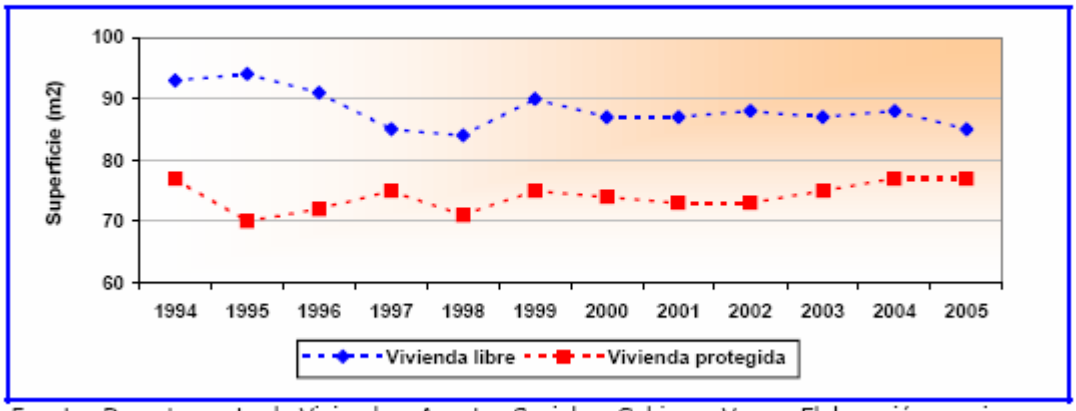
En cuanto a los niveles de renta de las viviendas protegidas edificadas en alquiler, los últimos datos disponibles sitúan el alquiler medio en 397,5 €/mes para las VPO y en 147,6 €/mes para las Viviendas Sociales, esto es, unos niveles claramente accesibles ya que la actual regulación normativa trata de adecuar estos alquileres a la capacidad adquisitiva de sus ocupantes. En términos comparativos los alquileres de las viviendas protegidas se sitúan en niveles claramente inferiores a los de la vivienda libre en alquiler (807 €/mes).

Por otra parte, en relación con las características de las viviendas edificadas, merece la pena reseñar que no se observan cambios relevantes en la superficie de las viviendas edificadas, tal y como cabría esperar a tenor de la reducción del tamaño medio de los hogares de la CAPV. No obstante, es previsible que los planeamientos municipales destierren el indicador de viviendas por hectárea, incrementando la flexibilidad del urbanismo y su capacidad para adaptarse a las nuevas necesidades sociales .

Además, se trata de una apreciación válida tanto en lo que atañe a la vivienda protegida como a la vivienda libre. Así, en el caso de las viviendas protegidas, en 2005 la superficie media se sitúa en 77 m2, cifra muy similar a la de mediados de los 90. Igualmente, en el caso de las viviendas libres, el dato del último año (85 m2), supone una leve reducción respecto a los datos de mediados de los 90 (unos 94 m2), pero supera claramente los tamaños de las viviendas edificadas en los 50 y en los 60 (unos 75 m2).

Por último, también cabe señalar que las viviendas protegidas tienen como media una superficie inferior a las viviendas libres (8 m2 menos, en el último año), habiéndose observado una leve reducción en el diferencial en los últimos años.

Gráfico 2.2. Evolución de la superficie de las viviendas edificadas. 1994-2005.



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

2.2. VIVIENDA USADA Y VIVIENDA VACÍA

Al igual que sucede con la vivienda nueva, la oferta de vivienda usada de la CAPV se caracteriza por el predominio de la oferta de vivienda en venta y por la estrechez de la oferta de vivienda usada en alquiler.

No obstante, la puesta en marcha del Programa Bizigune en 2003 ha permitido que un importante volumen de viviendas vacías se incorporen a la oferta de vivienda usada en alquiler, y lo que es más importante, ha permitido crear un segmento de vivienda usada en alquiler con niveles de rentas accesibles para la población con menores niveles de ingresos.

En primer lugar, hay que señalar que la oferta de vivienda usada se encuentra condicionada por las propias características del parque de vivienda de la CAPV, y muy particularmente por el uso de estas viviendas.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2001, el parque de vivienda de la CAPV se encuentra integrado por un total de casi 890.000 viviendas, de las que cerca de un 84% se utilizan como vivienda principal, otro 5% como vivienda secundaria, y de las que un 10% se encuentran vacías.

Un estudio elaborado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en 2005 reduce la anterior cifra y apunta que aproximadamente 54.500 viviendas se encuentran vacías en la CAPV. De éstas unas 26.700 viviendas podrían ser gestionadas para obtener su incorporación al mercado de alquiler protegido.

Cuadro 2.3. Tipificación de las viviendas vacías por Territorios Históricos (2005)

(nº viviendas)

	CAPV	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
Vacías	54.445	8.006	24.827	21.612
De temporada	20.198	4.852	8.241	7.105
Deshabitadas	34.247	3.154	16.586	14.507
Gestionables	**26.691**	**2.938**	**13.531**	**10.222**
En el mercado	7.556	216	3.055	4.285

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía, 2005. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

En lo que se refiere al régimen de tenencia de las viviendas principales, el Censo de 2001 muestra que la gran mayoría de los hogares tiene su vivienda en propiedad (un 89%), siendo muy inferior la proporción de viviendas en alquiler (7,3%). De hecho, la proporción de viviendas en alquiler se ha reducido muy considerablemente respecto a 1981, cuando representaba un 15,6% del total.

Otra característica a tener en cuenta es la relativa antigüedad del parque de vivienda de la CAPV, que el Censo de 2001 cifraba en una media de 40 años debido a la gran proporción de viviendas construidas en los años 60 y 70 (un 44,4% del total). Además, considerando que hay 120.000 viviendas edificadas antes de 1920 parece probable que en los próximos años vayan aumentando las necesidades de nuevas actuaciones de rehabilitación.

En todo caso, la antigüedad de las viviendas libres no supone un impedimento para que su precio de venta en el mercado libre siga elevándose. Concretamente, los últimos datos disponibles sitúan el precio de la vivienda usada en 3.432 €/m2, incluso ligeramente por encima del precio de las viviendas nuevas (3.369 €/m2). Aparentemente, el hecho de que muchas de estas viviendas se encuentren localizadas en la zona centro de las ciudades les confiere un "valor adicional" que compensa su mayor antigüedad.

Cuadro 2.4. Evolución del precio de venta y de la renta de alquiler de las viviendas usadas en oferta. 1994-2005.

Año	PRECIO VENTA (euros/m2)	ALQUILER (euros/mes)
1994	1.331,2	583,0
1995	1.350,8	534,9
1996	1.398,9	528,9
1997	1.404,9	528,9
1998	1.451,4	528,9
1999	1.879,7	565,0
2000	2.339,4	595,0
2001	2.408,4	634,0
2002	2.594,5	689,7
2003	2.702,9	693,1
2004	2.966,6	724,4
2005	3.431,7	807,4

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

Igualmente, en el caso de las viviendas en alquiler, las actuales condiciones de los contratos de arrendamiento y la escasez de la oferta provoca que los alquileres alcancen valores en torno a los 807 €/mes, fuera del alcance de muchas personas con necesidad de alquilar una vivienda. En esta misma línea, únicamente un 10% de las viviendas libres en alquiler tienen una renta inferior a los 600 €/mes.

Por este motivo, hay que destacar que más de un 50% de las viviendas ofrecidas en alquiler en la CAPV son viviendas protegidas en alquiler. Y, por esta misma razón, hay que valorar muy positivamente la aportación del Programa Bizigune, que desde 2003 ha contribuido a que se incorporen a la oferta de vivienda en alquiler un total de 1.900 viviendas que se encontraban vacías.

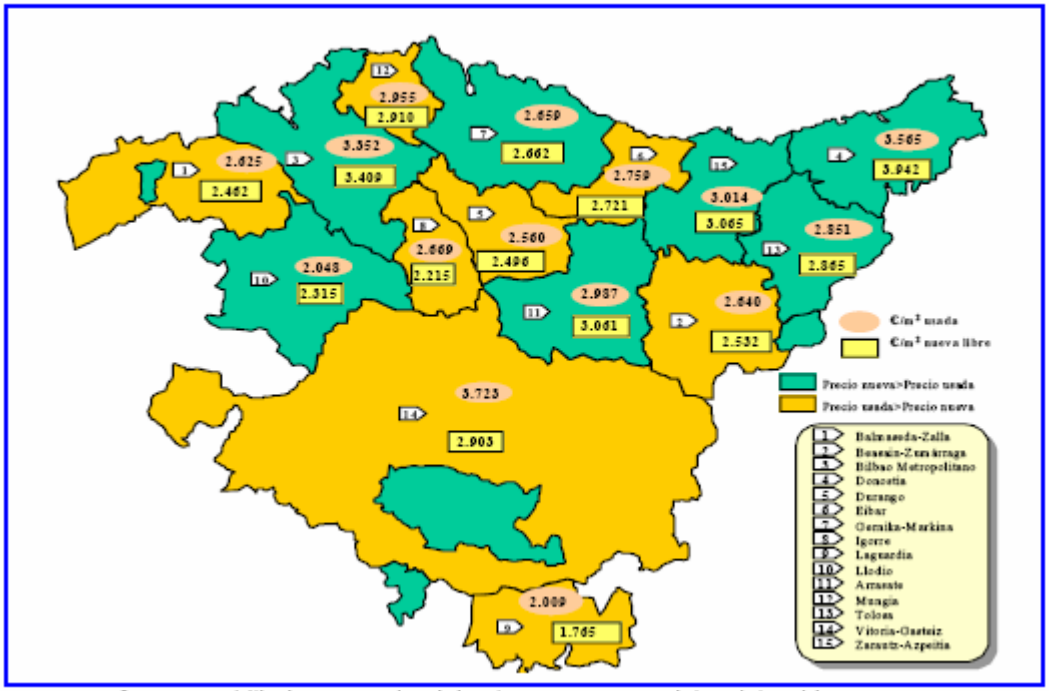
Además, para ello Bizigune ha firmado convenios de colaboración con 20 Ayuntamientos de la CAPV de los tres Territorios Históricos, destacando el caso de Bilbao.

Aún más, este programa ha permitido que unidades convivenciales con niveles de ingresos medios-bajos (hasta 21.100 euros), pudiesen arrendar una vivienda pagando como máximo un 30% de sus ingresos familiares. Más concretamente, los arrendatarios de las viviendas del Programa Bizigune desembolsan una media de 250 euros/mes, cifra que se sitúa muy por debajo de los 807 euros reseñados para las viviendas libres en alquiler.

3 El listado completo se encuentra configurado por los siguientes municipios: Bilbao, Durango, Ortuella y Amorebieta en Bizkaia; Arrasate, Lezo, Eibar, Tolosa, Mutriku, Azkoitia,

Azpeitia, Lasarte-Oria, Eskoriatza, Zarautz, Bergara, Aretxabaleta, Legazpi, Oñati y Antzuola en Gipuzkoa; y Llodio en Alava.

Mapa 2.1. Precio/m² de la vivienda nueva libre y usada por Area Funcional. 2005.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

2.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

El índice de dinamismo evalúa la percepción que los operadores del sector inmobiliario tienen del mercado de la vivienda en lo que respecta al nivel de expansión, pudiendo oscilar entre 0 (mínimo estancamiento) y 100 máximo dinamismo). El indicador se mantiene bastante estable en los últimos cuatro años, registrando un valor en torno a los 40 puntos, pero se encuentra bastante por debajo de los índices observados en el período inmediatamente anterior, 1998-2000, período de máxima expansión del mercado.

Asimismo, atendiendo a las ventas, se comprueba una ralentización en el ritmo de ventas observado en el último cuatrienio respecto al nivel observado en el período 1998-2000.

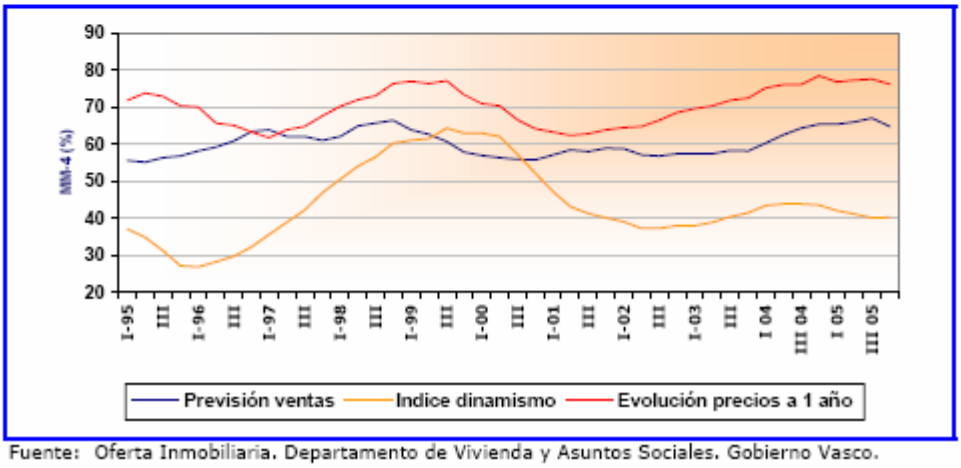
Finalmente, el análisis de los diversos factores que pueden influir en la dinámica del mercado, pone de manifiesto que el coste hipotecario es el único aspecto que, en opinión de los operadores inmobiliarios, puede ejercer una influencia positiva, siendo el precio del suelo y su disponibilidad el factor más claramente limitativo.

Cuadro 2.5. Evolución de las ventas y dinamismo del mercado. 1998-2005.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Índice de dinamismo mercado *	**60,3**	**63,0**	**52,2**	**40,1**	**38,0**	**42,6**	**43,7**	**40,3**
Promotores	63,1	66,7	59,8	47,8	41,7	49,7	47,8	41,9
APIs	57,6	59,1	44,6	32,4	34,3	35,6	39,7	38,7
Índice previsión de precios a un año**	**76,3**	**73,5**	**64,3**	**63,9**	**68,7**	**72,6**	**78,5**	**76,3**
Promotores	73,4	74,3	66,5	70,5	73,0	73,7	82,2	80,4
APIs	79,2	72,6	62,2	57,3	64,3	71,5	74,9	72,2
Previsión ventas próximo trimestre***	**66,5**	**58,0**	**55,9**	**59,0**	**57,5**	**59,0**	**65,5**	**64,9**
Promotores	69,6	59,9	60,9	62,5	60,2	64,8	71,6	68,6
APIs	63,3	56,0	50,9	55,4	54,7	53,2	59,4	61,1

*: Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)
**: Oscilan entre 0 (disminución generalizada de precios) y 100 (aumento generalizado)
***: Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado en ventas) y 100 (mejoría generalizada)
Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.3. Indice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de los precios a un año.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

EJE 2. PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.1 OBJETIVOS GENERALES

En relación con las políticas de alquiler, el Plan Director se plantea el objetivo global de aumentar la dimensión del parque permanente de vivienda protegida en alquiler, tanto a través del impulso a la promoción de vivienda protegida en alquiler como mediante el fomento de las medidas dirigidas a conseguir el alquiler de viviendas usadas a niveles de rentas protegidas.

En términos más concretos se establece el objetivo de pasar de 7.660 a 19.160 inquilinos del parque de alquiler protegido, tal y como se recoge en el cuadro de objetivos.

Cuadro B.5 Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV

(nº viviendas)

Año*	Parque alquiler Protegido**	Parque viviendas protegidas	Cuota parque alquiler %
2001	740	36.029	2%
2005	7.660	49.679	15%
2009	**19.160**	**88.201**	**22%**

** Datos a 31 de diciembre de cada año.*
*** Estas cifras incluyen las Viviendas Sociales y las VPO en Alquiler, las viviendas de Bizigune y los Alojamientos Dotacionales.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Complementariamente, las políticas de alquiler deben permitir que la estructura del parque de alquiler protegido tenga variedad en las condiciones de uso y disfrute de forma que se puedan atender tanto necesidades coyunturales como necesidades estructurales de vivienda.

Este Plan afronta decididamente la problemática de la financiación de las actuaciones de alquiler, aportando nuevos instrumentos que pueden aumentar la eficacia y eficiencia de los recursos públicos en las políticas, incrementando así, "ceteris paribus", el volumen de actuaciones.

Los contenidos de este eje deben analizarse en conexión con los del EJE 6, con el que guarda íntima relación.

Cuadro B.6 Objetivos de promoción en alquiler del Plan Director 2006-2009, por agentes*

	Número	%
GOBIERNO VASCO	**4.550**	**54**
Departamento	**1.800**	**21**
Alojamientos Dotacionales	1.200	14
Viviendas Sociales (parque permanente)	600	7
Alokabide	**2.750**	**32**
Viviendas Sociales (parque transitorio)	2.000	24
VPO (parque transitorio)	750	9
AYUNTAMIENTOS	**2.950**	**35**
Alojamientos Dotacionales	400	5
Viviendas Sociales (parque permanente)	800	9
VPO (parque transitorio)	1.750	21
PROMOTORES PRIVADOS	**1.000**	**12**
VPO (parque transitorio)	1.000	12
TOTAL ALQUILER	**8.500**	**100**

** Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados y subvencionados por el Gobierno Vasco.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

2.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Diversificar y enriquecer los tipos de alquiler protegido: vivienda social, alojamientos dotacionales, VPO, etc.

Como primera línea de actuación cabe mencionar el impulso de la promoción de otros tipos de vivienda protegida en alquiler. En los años precedentes, la promoción de vivienda protegida en alquiler se ha concentrado de forma muy importante en la figura de las viviendas sociales, así como en las VPO de Régimen General en alquiler. En este Plan Director, además de las tipologías citadas, también se pretende fomentar la promoción de otros tipos de alojamiento protegido como pueden ser los alojamientos dotacionales (ver siguiente línea de actuación para más información a este respecto).

No obstante, la promoción de vivienda social y VPO en alquiler seguirá siendo una prioridad del Departamento y se mantendrán líneas de apoyo para que otras entidades, públicas y privadas, se incorporen en la oferta de esta tipología de viviendas.

En la línea emprendida en el anterior Plan Director, el Departamento continuará facilitando operaciones de vivienda protegida en alquiler que puedan ser desarrolladas por Alokabide o por otras entidades públicas y privadas, ya que esta línea de actuación representa una de

las claves esenciales en el conjunto de políticas del Departamento para el impulso del alquiler protegido de viviendas.

Impulsar un plan especial de alojamientos dotacionales para jóvenes y personas mayores

Una línea de actuación estrechamente vinculada con la anterior, pero que merece la pena reseñar por su relevancia y por su aspecto innovador consiste en el lanzamiento de un plan especial de alojamientos específicamente dirigidos a personas jóvenes y a personas mayores.

Los alojamientos dotacionales pueden resultar especialmente apropiados para estos colectivos que tienen necesidad de alquilar una residencia a un precio moderado, que no necesitan una superficie demasiado amplia, que pueden beneficiarse de compartir ciertos servicios con otros residentes y que además pueden tener en el futuro, en función de su periplo vital, necesidades residenciales diferentes de las actuales. Adicionalmente, en el caso de las personas mayores se atienden otras necesidades como todas las relacionadas con la accesibilidad y las derivadas de sus necesidades asistenciales.

Este plan especial tratará de crear progresivamente una red de alojamientos en régimen de alquiler social, destinados a jóvenes y a personas con niveles de ingresos más bajos en general, y tomando siempre como primera referencia los municipios en los que puede haber mayor necesidad de este tipo de alojamientos.

Para ello, la ley del suelo establece la obligación de reserva de suelo para la promoción de estos apartamentos dotacionales en municipios de más de 20.000 habitantes. Además, el Departamento impulsará directamente actuaciones sobre suelos equipamentales que se encuentran vacantes en la actualidad.

Revisión de las políticas de fomento del alquiler protegido

Dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se pretende fomentar la creación de dos tipos de parque de alquiler protegido: el Parque Público de Alquiler Protegido y el Parque Privado de Alquiler Protegido.

El primero, el Parque Público de Alquiler Protegido queda integrado por los Alojamientos Dotacionales, las Viviendas Sociales y las Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de

titularidad gubernamental o municipal. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:

La firma de un convenio con entidades financieras que permita financiar a largo plazo la promoción y explotación de este tipo de dotaciones públicas de alquiler;

La creación de redes de seguridad sufragadas por el Gobierno en relación al riesgo de tipo de interés y la reducción de los ingresos provenientes del alquiler;

El ofrecimiento de la sociedad Alokabide como gestora de los parques de alquiler municipales.

Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:

La adecuación de la superficie media de las viviendas a la naturaleza del alquiler;

Compartir el riesgo con los Ayuntamientos que decidan poner en marcha estos esquemas de alquiler público, a través de un esfuerzo inversor y financiero por parte de la Administración Local subvencionada;

La garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;

La adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.

En cuanto al segundo, el Parque Privado de Alquiler Protegido, quedará compuesto de Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad privada conveniadas con una Administración Pública. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:

La firma de convenios "ad hoc" de fomento del alquiler con entidades privadas que implicarán el aporte de subvenciones por parte del Ejecutivo u otras medidas de fomento;

La licitación de suelos a través de la promoción concertada para el alquiler de vivienda protegida;

Un método de fijación de los alquileres protegidos que elimine la incertidumbre de los promotores privados de vivienda protegida en alquiler, sin desvincular de forma total los alquileres de los ingresos de los inquilinos.

Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:

La adecuación de las superficies medias de las viviendas a la naturaleza del alquiler;

La garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;

La adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.

Promover la cooperación con otros agentes promotores de vivienda protegida en alquiler y consolidar Alokabide como gestor de referencia del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi.

El Gobierno Vasco revisará las líneas de ayudas para la promoción y compra de viviendas para su puesta en alquiler, con el fin de que el mayor numero entidades públicas y privadas puedan incorporarse a este tipo de actuaciones.

A estos efectos, se contemplarán soluciones específicas para cada tipología de alojamientos en alquiler: VPO, viviendas sociales y alojamientos dotacionales.

Además, en el contexto del Plan Director de Vivienda 2006-2009 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ofertará a todos los agentes públicos y privados que se involucren en políticas de alquiler la posibilidad de que sus parques de viviendas sean gestionados por Alokabide, descargando así a las citadas entidades de la parte más compleja de una política de alquiler. Como consecuencia de este compromiso, de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento, es previsible que Alokabide llegue a gestionar al finalizar el periodo no menos de 10.000 viviendas, con lo que se consolidará como la primera gestora del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi, y una de las mayores del Estado español.

La gestión de un amplio parque de vivienda protegida en alquiler requiere un mayor grado de coordinación entre los agentes, particularmente para poder atender satisfactoriamente

las necesidades que se pueden plantear desde un punto de vista de la integración social. De tal forma, en algunos casos la necesidad de vivienda forma parte de un conjunto de necesidades más amplias que no pueden ser resueltas simplemente a través de la adjudicación de una vivienda, sino que requieren un proceso de acompañamiento social.

Para dar respuesta a esta necesidad Alokabide se dotará de un equipo de apoyo social, que garantice la adecuada inserción de las familias en sus comunidades y el mantenimiento de las normas de convivencia. La actuación de este equipo se desarrollará en estrecha colaboración con el Departamento y con las entidades propietarias de las viviendas.

Finalmente, hay que señalar que también se estudiará el uso de otros regímenes diferentes a la propiedad como pueden ser el usufructo, el derecho de habitación o el derecho de uso, por ejemplo, en determinados casos. En concreto, se estudiará la puesta en marcha de iniciativas de viviendas compartidas para uso preferente de jóvenes.

El modelo de gestión del Plan coloca a Alokabide como el gestor central del parque publico de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio publico de viviendas en alquiler.

Identificar nuevos modelos de financiación para viviendas en alquiler

Las políticas públicas de alquiler social chocan en muchas ocasiones con la dificultad de disponer a precios asequibles de la financiación necesaria para acometerlas.

Por ello en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se tratará de involucrar aún más al sistema financiero en la promoción de vivienda protegida para su alquiler. Para ello, por periodos de tiempo más amplios que los actuales y con superficies medias de las viviendas más bajas que las presentes, se estudiarán fórmulas que permitan alargar los plazos de la financiación o incorporen mayores periodos de carencia, de modo que se acompasen mejor los retornos por las rentas de los inquilinos con los gastos financieros.

A través de medidas como las descritas y análogas lo que se pretende es incrementar el grado de implicación de las entidades financieras en el apoyo a las operaciones de alquiler protegido, así como, a igual gasto público, incrementar el número de disponibilidades de alquiler protegido como consecuencia del incremento de años de utilización del

equipamiento construido, así como del mejor reparto de la carga financiera en un mayor periodo de tiempo.

3. SUELO RESIDENCIAL

3.1. DISPONIBILIDAD DE SUELO

3.1.1. Adquisición de suelo

En el período 2002-2005, se ha adquirido suelo para la edificación de más de 11.500 viviendas (2.917 viviendas/año), superándose la superficie media de suelo obtenida en el período inmediatamente anterior 1996-2001 (2.508 viviendas anuales).

En este período hay que destacar la puesta en marcha en 2003 de la sociedad operadora de suelo, Orubide, que desde el inicio de su actividad, se ha posicionado como principal agente en la compra de suelo.

Así, en el período 2002-2005, Orubide ha adquirido suelo para edificar 3.855 viviendas (un 33,1% del total), el Departamento para 6.145 viviendas más (52,7%), en tanto que los operadores privados, amparándose en la línea de ayudas a la compra y urbanización de suelo del Gobierno, han registrado operaciones de compra para la edificación de 934 viviendas. Además del aumento de actividad de Orubide, en 2005, hay que destacar la aparición de Visesa como agente promotor adquirente de suelo para la edificación de 728 viviendas.

Cuadro 3.1. Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2005

(Nº de viviendas)

	Total 1996-2001		2002		2003		2004		2005		Total 2002-2005	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	11.512	76,5	2.001	87,9	1.268	61,4	1.378	40,8	1.498	38,5	6.145	52,7
Privados	3.535	23,5	276	12,1	221	10,7	437	11,4	0	--	934	8,0
Orubide	--	--	--	--	576	27,9	1.615	47,8	1.664	42,8	3.855	33,1
Visesa	--	--	--	--	--	--	--	--	728	18,7	728	6,2
Total	**15.047**	**100,0**	**2.277**	**100,0**	**2.065**	**100,0**	**3.430**	**100,0**	**3.890**	**100,0**	**11.662**	**100,0**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Atendiendo a la distribución geográfica, en el período 2002-2005 Bizkaia ha absorbido el 41,2% de las operaciones para la compra de suelo, Gipuzkoa concentra el 33,9% del total, en tanto que en Alava se han localizado el 24,9% de las adquisiciones. En cuanto al análisis

por áreas funcionales, cabe destacar principalmente la compra de suelo en las áreas de las tres capitales, Bilbao Metropolitano (34,5% del total de la CAPV), Vitoria (22,4%), y Donostialdea (15,7%).

Cuadro 3.2. Distribución geográfica de la compra de suelo. 1996-2005

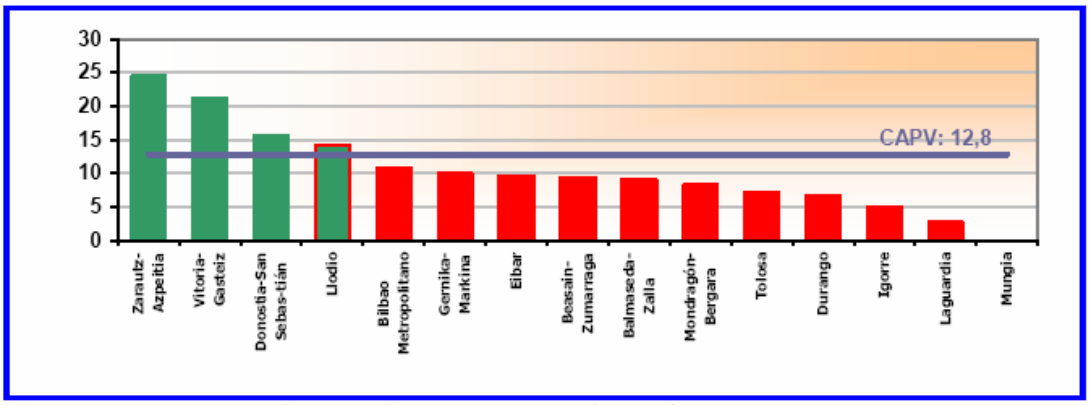
(Nº de viviendas)

	Media 1996-2001		Media 2002-2005		Incremento entre ambos periodos
	Total	%	Total	%	Δ%
Total CAPV	**2.508**	**100,0**	**2.917**	**100,0**	**16,3**
Araba	**483**	**19,3**	**727**	**24,9**	**50,4**
Bizkaia	**1.087**	**43,3**	**1.202**	**41,2**	**10,5**
Gipuzkoa	**938**	**37,4**	**988**	**33,9**	**5,3**
Balmaseda-Zalla	45	1,8	0	0,0	-100,0
Beasain-Zumarraga	83	3,3	27	0,9	-67,0
Bilbao Metropolitano	955	38,1	**1.007**	**34,5**	5,5
Donostia-San Sebastián	683	27,2	**459**	**15,7**	-32,8
Durango	28	1,1	74	2,5	166,8
Eibar	60	2,4	83	2,8	36,7
Gernika-Markina	43	1,7	111	3,8	156,7
Igorre	4	0,2	9	0,3	128,3
Laguardia	5	0,2	0	0,0	-100,0
Llodio	43	1,7	73	2,5	71,1
Mondragón-Bergara	45	1,8	65	2,2	45,0
Mungia	0	0,0	0	0,0	--
Tolosa	41	1,6	17	0,6	-59,4
Vitoria-Gasteiz	428	17,0	**654**	**22,4**	52,9
Zarautz-Azpeitia	47	1,9	337	11,6	625,3

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a la relación entre la compra de suelo y la población por áreas funcionales, se comprueba que la compra de suelo ha sido más importante en las áreas de Zarautz-Azpeitia, Vitoria y Donostia.

Gráfico 3.1. Compra de suelo (nº viviendas) por mil habitantes por área funcional. 1996-2005



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

3.1.2. Convenios de suelo

Asimismo, cabe mencionar los numerosos acuerdos firmados con los Ayuntamientos, habiéndose firmado en el período 2002-2005 un total de 60 convenios de suelo con 33 Ayuntamientos para la edificación de 7.641 viviendas.

Por otro lado, hay que mencionar la firma de 7 convenios de ayudas de suelo y/o urbanización con 7 Ayuntamientos para la edificación de 904 viviendas, entre los años 2002 y 2004.

Cuadro 3.3. Convenios de suelo firmados , 2002-2005.

(Nº de viviendas)

	Sociales	Concertadas	Sin determinar	Totales
2002	482	1.269	334	2.085
2003	107	299	440	846
2004	86	276	643	1.005
2005	1.007	1.680	1.018	3.705
Total período	**1.682**	**3.524**	**2.435**	**7.641**

Datos aproximados
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 3.4. Convenios ayudas de suelo y/o urbanización (2002-2004)

(Nº de viviendas)

Municipio	Nº libres	Nº VPO	Totales
Año 2002			
Amorebieta	94	174	268
Zumarraga	26	102	128
Año 2003			
Vitoria-Gasteiz	0	32	32
Munitibar	19	20	39
Año 2004			
Agurain	0	211	211
Erandio	52	98	150
Leioa	0	76	76
Total 2002-2004	**191**	**713**	**904**

*En 2005 no se ha firmado ningún convenio
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

4 En 2005 no se ha firmado ningún convenio de ayudas para la adquisición y/o urbanización de suelo, al no haber ninguna solicitud ni de Ayuntamientos ni de promotores privados al efecto. Si ha tenido lugar el 30 de diciembre del 2005 la solicitud de firma de un convenio por parte de VISESA en Vitoria-Gasteiz que afecta a 728 Viviendas Protegidas (327 Viviendas Sociales y 401 Viviendas de Protección Oficial de régimen general) en Salburua. Con lo que la cifra de 904 viviendas del cuadro 3.4 habría que incrementarla en otras 728 viviendas hasta alcanzar las 1.632.

3.1.3. Patrimonio de suelo

El Departamento de Vivienda cuenta con un patrimonio de suelo para la edificación de aproximadamente 10.900 viviendas. No obstante, existe un elevado número de operaciones pendientes de negociaciones o firmas de convenios que podrían elevar la cifra de suelo disponible a corto o medio plazo para la edificación de más de 16.500 viviendas.

Cuadro 3.5. Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda, 2005

(Nº de viviendas)

	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo No Urbanizable	Total
Araba	1.392	84	0	**1.476**
Bizkaia	2.679	341	0	**3.020**
Gipuzkoa	1.006	853	4.550	**6.409**
Total CAPV	**5.077**	**1.278**	**4.550**	**10.905**

Suelo real disponible a diciembre de 2005.
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 3.6. Expectativas de suelo. Suelo posible y/o conveniado a corto/medio plazo, 2005.

(Nº de viviendas)

	Total suelo
Araba	**2.149**
Bizkaia	**6.660**
Gipuzkoa	**7.922**
Total CAPV	**16.731**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

3.2. LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO

El Pleno del Parlamento Vasco, en la sesión celebrada el 30 de junio de 2006, ha aprobado la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El objetivo general pretendido por el Gobierno Vasco, a través de la iniciativa del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, finalmente fructificada tras una larga espera de 25 años, es la recuperación de la Función Pública del Urbanismo, especialmente a través de la iniciativa municipal.

Este objetivo general, se articula en los siguientes seis objetivos particulares:

a) Impulso a la política de vivienda protegida: aseguramiento de los derechos del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada

El aumento de la edificación de vivienda protegida en los últimos años ha ocasionado un incremento del consumo de suelo para este tipo de edificación, de forma que en la actualidad la disponibilidad de suelo se plantea como un factor crítico para la edificación futura de vivienda protegida. Por ello, la Ley de Suelo y Urbanismo establece nuevos estándares de reserva de suelos protegidos para vivienda, superiores a los existentes en la Ley 17/1994. Al mismo tiempo, se introducen nuevas tipologías de viviendas protegidas.

Asimismo, se formaliza un compromiso de conformación progresiva y obligatoria de una nueva figura residencial. Se trata de una red de alojamientos dotacionales en régimen de "alquiler social" o sometidos a otros tipos de figuras jurídicas (usufructo, derecho de habitación, etc.), y destinados a los segmentos de renta más necesitados para aquellos municipios que superen los 20.000 habitantes.

Cuadro.3.7. Nuevas tipologías de viviendas protegidas recogidas por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.

Regulación autonómica	Regulación municipal
VPO de régimen especial (viviendas sociales). Alquiler. 180-200 €/mes	**VTM. Viviendas tasadas municipales de régimen especial** (1,70 VPO)
VPO de régimen general. 117.700 € máximo* (en capitales con garaje y trastero).	**VTM. Viviendas tasadas municipales de régimen general o concertadas. Por encima del estándar. Sin precio límite.**
VPO de régimen Tasado Autonómico. 170.700 € máximo (en capitales con garaje y trastero). (1,45 VPO)	

** Precios máximos calculados para una vivienda de 80 m².*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

b) Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas

Para ello, se refuerzan los instrumentos en manos de las Administraciones Públicas en el control de la planificación y la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de Programas de Actuación Urbanizadora y los Programas de Edificación previstos por la Ley. Estos programas garantizan el control y dirección del proceso urbanizador por la administración, contemplando la posibilidad de la aplicación efectiva de

libre concurrencia a la actividad empresarial de urbanización y edificación mediante la figura de los agentes urbanizador y edificador.

Una de las principales novedades del texto consiste en hacer extensivo el concepto de la acción urbanística no sólo a la organización del espacio (a través de los Planes Urbanísticos), sino también a la organización de los tiempos, a través del señalamiento de plazos máximos para el inicio y la finalización de la actividad de ejecución urbanística, mediante los Programas de Actuación Urbanizadora.

c) Interdicción prácticas especulativas de carácter inmobiliario

Para lograr este objetivo, por un lado, se incrementa la flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística, ampliando la competencia de los Ayuntamientos, lo que evitará el alargamiento de los plazos en la tramitación de documentos. Asimismo, se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural (Planes Generales de Ordenación Urbana y Planes de Sectorización y Compatibilización) y ordenación pormenorizada (Planes Especiales y Planes Parciales), de modo que el rango y, por tanto, la rigidez de la modificación de una determinación de ordenación urbanística se hará en función de su contenido y no de su forma, del tipo de plan en que aparezca establecida, como hasta ahora.

Por otro lado, se incide en la efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos: ordenación del espacio y organización de los tiempos y plazos de ejecución. La Ley configura las actuaciones de urbanización integradas como responsabilidad de las Administraciones Públicas: la Administración podrá actuar ante el incumplimiento del propietario en materia de urbanización, edificación y rehabilitación.

d) Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo e inmobiliario

Se establece la regulación de las Áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana, así como la posibilidad de ampliación del instrumento para obtención de suelo no urbanizable de especial protección. Se introduce un mayor rigor y concreción sobre los destinos posibles de los Patrimonios públicos de suelo.

e) Orientación del Urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible: modelos urbanos sostenibles

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo concibe la sostenibilidad en su triple vertiente (social, urbanística y ambiental), aplicando sus directrices a los desarrollos urbanos futuros.

1. Vertiente social: Cohesión frente a la segmentación espacial de la población

2. Vertiente urbanística: Modelos urbanísticos equilibrados y "convivibles".

Establecimiento de una edificabilidad mínima obligatoria y mixtificación obligatoria de usos en los distintos ámbitos.

3. Vertiente ambiental: Recuperación de la categoría de suelo no urbanizable de régimen común. Exigencia de un estudio de específico de capacidad de acogida de los suelos a colonizar. Nuevos instrumentos orientados a la rehabilitación y regeneración urbana, con un objetivo claro de mantenimiento del parque inmobiliario antes de proceder a su sustitución.

f) Participación ciudadana, información urbanística y transparencia en la gestión

La Ley de Suelo y Urbanismo parte de la convicción de que la estrategia de ocupación del suelo, la zonificación de usos del municipio, la concreta localización de las infraestructuras, de las dotaciones y equipamientos al servicio del interés general, son cuestiones públicas que deben estar abiertas a la participación ciudadana.

Cuadro.3.8. Resumen principales instrumentos de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006

PRINCIPALES INSTRUMENTOS DE LA LEY DE SUELO	
Implantación de la Programación	A través de los **Programas de Actuación** se garantiza el control y dirección del pro ceso urbanizador por la Administración. Introducción de la figura de los agentes urbanizador y edificador.
Reservas de suelo para vivienda protegida	De esta manera se garantiza una oferta suficiente de vivienda a precios asequibles y la regulación de los mercados del suelo y la vivienda.
Imposición de estándares urbanísticos	Edificabilidades mínimas; mínimo de reserva para equipamiento privado.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

4. CALIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA

4.1. SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

4.1.1. Principios de sostenibilidad

En el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002- 2020), el anterior Plan Director de Vivienda 2002-2005 integró ya los objetivos y compromisos del Programa Marco Ambiental. Así, en los últimos cuatro años desde el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco se han fomentado las actuaciones con criterios de eficiencia energética, exigiendo el Certificado de Eficiencia Energética en todos los edificios de promoción pública.

En el momento actual, todos los edificios residenciales de promoción pública del Departamento y de VISESA cuentan con el correspondiente certificado de eficiencia energética. Asimismo, estos edificios están incorporando equipos para el aprovechamiento de la energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria, e incluso, en algunos casos se está procediendo a la implantación de instalaciones fotovoltaicas.

Todas estas medidas están contribuyendo a la consecución de los objetivos establecidos en la Estrategia Energética de Euskadi 2010, y al mismo tiempo suponen un avance de cara al necesario cumplimiento de la reciente nueva normativa aprobada por el Gobierno Estatal y que entrará en vigor en 2007: el Código Técnico de la Edificación. Esta Normativa es la transposición a la legislación estatal de la Directiva 2002/91/CE de diciembre de 2002 relativa a la eficiencia energética de los edificios y que va a suponer la introducción de unos requisitos mínimos de eficiencia energética en todos los edificios de nueva construcción.

4.1.2. El Código de Valoración para la Edificación Sostenible

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en colaboración con el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Departamento de Industria, Comercio y Turismo ha elaborado la "Guía y Código para la Valoración de la Edificación Sostenible para la Vivienda".

El Código recoge todas las medidas que deben adoptarse en todas y cada una de las fases del proceso constructivo: Planificación Urbanística, Diseño, Construcción, Uso y mantenimiento y Fin de vida.

El objetivo final es aumentar la eficiencia energética y reducir los impactos ambientales de los edificios a lo largo de todo su ciclo de vida, desde la explantracción de materias primas para la elaboración de materiales y componentes para la construcción, hasta que los edificios son demolidos y sus materiales valorizados o depositados en vertedero. Así, los edificios de viviendas resultarán medioambientalmente sostenibles, sin pérdida de la calidad de los mismos, ni de prestaciones o de funcionalidad respecto al usuario final.

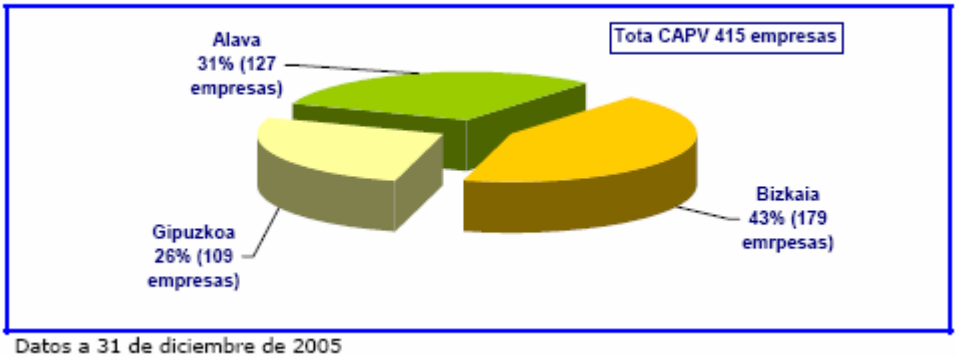
El Código propone una metodología de cálculo que permite valorar por medio de una puntuación y de acuerdo a unos parámetros preestablecidos, el grado de sosteniblidad del edificio, lo que permitiría a futuro y tras la elaboración de la correspondiente Reglamentación, la creación de nuevos Certificados de edificación sostenible.

4.1.3. El programa Eraikal

Eraikal es una iniciativa del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para la promoción de la Gestión de la Calidad, el Medio Ambiente y la Prevención de Riesgos Laborales en las empresas del sector de la edificación de la CAPV.

Desde su aparición y hasta diciembre de 2005, 415 empresas del sector han participado en el programa Eraikal para la implantación de sistemas de Gestión de la calidad según la norma ISO 9001, sistemas de Gestión medioambiental según la norma ISO 14001 y sistemas de prevención de riesgos laborales basados en la especificación OHSAS 18001.

Gráfico 4.1 Participación en el programa Eraikal



Datos a 31 de diciembre de 2005
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

En este período las certificaciones han ascendido a 146 según la norma ISO 9001, 24 en lo que respecta a la norma ISO 14001 y 6 empresas han logrado implantar un sistema de gestión de prevención de riesgos laborales basados en la especificación OHSAS 18001.

Asimismo, hay que destacar la contribución de Eraikal a la consecución de la Q de Plata de VISESA y a la obtención del primer "Diploma de Compromiso con la Excelencia" otorgado por Euskalit a una empresa del sector de la construcción.

Por otro lado, hay que destacar la elevada participación en el Programa de los estudios de arquitectura, alcanzando las 61 certificaciones según la norma ISO 9001.

Además, 229 microempresas del sector han participado en la implantación del modelo de gestión de calidad adaptado a las características de estas microempresas: K-21, habiendo obtenido la certificación 196 empresas y 25 microempresas han implantado un modelo de gestión de la prevención de riesgos laborales.

Cuadro 4.1 Empresas certificadas dentro de Eraikal

CERTIFICADO	Nº EMPRESAS CERTIFICADAS*
ISO 9001	207
• CNAE 45 y 70	146
• Estudios de Arquitectura	61
ISO 14001	24
MODELO K-21	196
OHSAS 18001	6

* Datos a 31 de diciembre de 2005
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

4.1.4. Medidas de lucha contra la siniestralidad en el marco de la construcción

En materia de seguridad laboral, es preciso destacar que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, VISESA y los sindicatos de mayor representación en la CAPV, en el sector

de la construcción, han firmado, en marzo de 2005, un convenio para la prevención de la siniestralidad laboral. El citado acuerdo concreta los criterios y actuaciones que favorezcan unas óptimas condiciones laborales en el ámbito de las obras de construcción promovidas directamente por el Departamento y por VISESA.

La firma de este convenio supone la adopción, por parte del Departamento, de una actitud ejemplarizante y de liderazgo, de manera que pueda realizar un efecto tracción en el resto de agentes del sector, demostrando que es posible reducir siniestralidad sin influir en plazos ni costes adicionales significativos.

Desde la firma del acuerdo, se ha trabajado principalmente en dos grandes líneas de actuación:

1. La exigencia de que la contrata principal asuma la mayoría del volumen de la obra, potenciando al máximo la eliminación de la subcontratación en cadena.

2. La exigencia de que el convenio a aplicar al trabajador/a (independientemente de su nacionalidad) sea el del sector correspondiente a su actividad y en el Territorio Histórico en el que desarrolla la obra.

Así mismo, se está controlando que las empresas den cumplimiento a la formación e información en materia preventiva a todas las personas trabajadoras en la obra.

Después de un año desde la firma del convenio, el balance es muy positivo ya que se ha conseguido una disminución evidente de la siniestralidad laboral en las obras del Departamento y VISESA, y se ha reducido la subcontratación en cadena.

En el primer año se ha actuado sobre 41 promociones, que representan 4.345 viviendas de protección oficial, realizando el seguimiento de la seguridad en 146 edificios. Al mismo tiempo, se ha hecho el control a 41 empresas principales, lo que supone por término medio unos 1.164 trabajadores.

ACTUACIONES

41 PROMOCIONES 4.345 VIVIENDAS 146 EDIFICIOS 41 EMPRESAS 1.164 TRABAJADORES

4.1.5. Otras iniciativas y actividades del Departamento de Vivienda en innovación y edificación sostenible

Por último, hay que destacar la importante labor que está desarrollando el Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. En el Laboratorio se realizan diversos ensayos físicos, mecánicos y químicos de los materiales más utilizados, impulsando nuevas áreas tecnológicas con el fin de investigar y desarrollar la mejora de la calidad de la habitabilidad y el confort térmico y acústico.

En el siguiente cuadro se muestra de manera detallada las líneas de actividad del Servicio Normativo y Control de Calidad del Departamento, si bien, cabe destacar principalmente el estudio de adaptación y desarrollo del software de predicción de ruido en edificios "Acoubat-dBMat" (herramienta de apoyo para el cumplimiento de las exigencias acústicas del nuevo CTE).

Cuadro 4.2 Líneas de actuación del Servicio Normativo y Control de Calidad

LÍNEAS DE ACTUACIÓN		ACTUACIONES DE LOS EJERCICIOS 2002-2005
1. LABORATORIO:	A. CONTROL DE CALIDAD	Análisis de programas de **control de calidad y ensayos de control de recepción** de **32 promociones de VISESA** (4.440 viviendas); ensayos de materiales (7.240 ensayos aprox.); organización de ejercicios interlaboratorio; ensayos para clientes; formación de técnicos de laboratorio.
	B. ÁREA ACÚSTICA	Adaptación y Desarrollo **Acoubat-DbMat** (Software de predicción de ruido de edificios); **483 ensayos acústicos** a fabricantes y otros organismos; presentación de ponencias técnicas en **Tecniacústica y Euronoise**; participación en el **grupo de investigación** preformativa GI-HR-1 de Acústica en Edificación del **CTE**; atención de **169 visitas al área**; participación en Comité Europeo de Normalización CEN/TC126.
	C. ÁREA TÉRMICA	Creación del área térmica; **40 ensayos de caracterización térmica**; firma del **convenio con la UPV**; ampliación de la oferta a clientes; actividades de investigación (I+D+i) para caracterización térmica e higroscópica.
2. ELABORACIÓN Y REDACCIÓN DE NORMATIVA		**Ordenanzas de diseño** de viviendas de protección oficial; Decretos de regulación del **Libro del Edificio**; **Nuevo Decreto sobre acreditación de laboratorios de ensayo** para control de calidad de la edificación; **Guía Técnica** metodológica para la **Inspección Técnica de Edificios.**
3. CONTROL DE CALIDAD		**62 inspecciones de obras en ejecución** (5.026 viviendas) para comprobar el cumplimiento del Decreto de Control de Calidad.
4. ACREDITACIÓN DE LABORATORIOS		Con el **antiguo Decreto** (hasta 4/08/05) se acreditaron **13 laboratorios en 28 áreas** y con el **nuevo Decreto** otros **13 laboratorios en 41 áreas.**
5. CONVENIOS CON COLEGIOS ARQUITECTOS Y APAREJADORES		Convenios de colaboración para la mejora de la calidad de la edificación y de la vivienda: se han realizado **42 Inspecciones Técnicas de Edificios de más de 50 años**, así como cursos de formación y otras actividades.
6. BASES DE DATOS		Elaboración, actualización y publicación de bases de datos de: precios de la edificación y urbanización, índices de normativa de obligado cumplimiento, y laboratorios acreditados.
7. PARTICIPACIÓN EN GRUPOS DE TRABAJO		Asistencia a foros; participación en grupos de trabajo; participación en el subcomité del CTN 41 de AENOR para la conservación, restauración y rehabilitación de edificios.
8.SERVICIO DE ASESORAMIENTO DEL CONSEJO VASCO PARA LA PROMOCION DE ACCESIBILIDAD (CVPA)		Asesoría técnica y jurídica al CVPA y a particulares, asociaciones y administraciones: 1.154 asistencias a consultas a la línea 900, 143 expedientes de consulta con informe-respuesta, 364 expedientes de exención al cumplimiento, elaboración de informes del CVPA.

Asimismo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en colaboración con el Departamento de Industria, desde el convencimiento de que la estandarización de productos y procedimientos redundará en una mejor calidad de la edificación, quiere dar un impulso decidido a la industrialización del sector con la creación del Cluster de la Industrialización.

4.2. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE EDIFICADO

4.2.1. Actuaciones en materia de rehabilitación

En el período 2002-2005 se han aprobado un total de 5.332 préstamos a la rehabilitación por importe de 32,4 millones de euros, dirigiéndose el 83% a actuaciones de rehabilitación aislada y el 17% a operaciones de rehabilitación integrada.

En cuanto a las subvenciones a la rehabilitación, el importe total de las 49.718 subvenciones concedidas asciende a 42,3 millones de euros. Las actuaciones de rehabilitación aislada han absorbido el 73% de las subvenciones, frente al 27% que ha concentrado la rehabilitación integrada.

Estas cifras ponen de manifiesto un claro incremento de las ayudas a la rehabilitación en relación con los Planes Directores anteriores. En este sentido, hay que destacar que, como media, entre 2002 y 2005 se conceden 10,6 millones de euros anuales en subvenciones a la rehabilitación frente a 3,5 millones/año en el periodo 2000-2001 y a 2,5 millones/año entre 1996 y 1999.

Cuadro 4.3. Préstamos aprobados y subvenciones a la rehabilitación. 2002-2005

	Nº actuaciones*	Importe (miles de euros)	
		Total	%
Préstamos aprobados	**5.332**	**32.409**	**100,0**
Rehabilitación Aislada	4.646	26.755	82,6
Rehabilitación Integrada	686	5.654	17,4
Subvenciones	**49.718**	**42.326**	**100,0**
Rehabilitación Aislada	43.634	30.831	72,8
Rehabilitación Integrada	6.084	11.495	27,2

* Nº de actuaciones recoge el nº de préstamos en préstamos aprobados y se refiere a nº de viviendas subvencionadas en el caso de subvenciones.
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

4.2.2. Programa de áreas degradadas

En el ejercicio de 2002 el Departamento de Vivienda lanzó por primera vez un programa de renovación urbana dirigido a áreas degradadas. La acogida del programa resultó muy positiva de forma que las realizaciones prácticamente quintuplicaron las previsiones.

Cabe señalar que, en el marco de la citada convocatoria 2002 y dada su proyección plurianual se aprobaron subvenciones por un importe total de 23,4 millones de euros para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas.

La mayor parte de este importe se ha destinado a la subvención de los proyectos de urbanización (17,5 millones, un 75% del total), en tanto que los proyectos de edificación han representado prácticamente el resto de las subvención (5,3 millones, un 22,6%), completándose el total con los importes dedicados a la redacción de los proyectos de urbanización y a la redacción de la documentación.

Cuadro 4.4. Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Areas Degradadas. 2002-2004.

(Miles de euros)

CONCEPTO*	2002	2003	2004	Total
Obras de urbanización	3.512	4.862	9.188	**17.562**
Obras de edificación	1.061	1.739	2.503	**5.303**
Redacción de proyectos de urbanización	52	209	0	**261**
Redacción de documentación	59	235	0	**294**
Total	**4.684**	**7.045**	**11.691**	**23.420**

* Programa plurianual.
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

En conjunto, han sido subvencionados 68 proyectos que incluyen 35 obras de urbanización, 14 obras de edificación, así como 19 redacciones de proyectos de urbanización o de documentación. Estas subvenciones han correspondido a 27 Ayuntamientos y 7 Sociedades de Rehabilitación Municipales.

Cuadro 4.5. Número de Ayuntamientos y Sociedades de Rehabilitación y volumen de proyectos subvencionados. 2002-2004.

	Número Aytos/ Socieda-des	Número de proyectos				Importe (miles euros)
		Obras urbanizac	Obras edific	Redac-ción	Total	
Ayuntamientos subvencionados						
• Alava	7	6	2	1	9	2.977
• Gipuzkoa	7	9	0	5	14	9.320
• Bizkaia	13	11	9	9	29	6.917
Total Ayuntamientos	**27**	**24**	**11**	**17**	**52**	**19.214**
Sociedades de Rehabilitación						
• Gipuzkoa	4	4	0	2	6	1.055
• Bizkaia	3	7	3	0	10	3.151
Total Sociedades	**7**	**11**	**3**	**2**	**16**	**4.206**
TOTAL	**34**	**35**	**14**	**19**	**68**	**23.420**

* Programa plurianual.
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

En 2005 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales aprobó una nueva convocatoria de ayudas para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de rehabilitación integrada o en áreas residenciales degradadas, aunque mucho más limitada en su objeto y en su volumen de ayudas que la puesta en marcha en 2002, ya que en este caso las ayudas se dirigen exclusivamente a la redacción de proyectos y no a la realización de las obras.

Esta nueva convocatoria contempla un importe total de ayudas de algo menos de 270.000 euros, repartido entre la subvención de proyectos de redacción de estudios y planes de rehabilitación (178.000 euros), y la redacción de proyectos de urbanización (91.000 euros). Su proyección plurianual abarca el periodo 2005-2006.

Cuadro 4.6. Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Areas Degradadas*. 2005-2006.

(euros)

CONCEPTO*	2005	2006	Total
Redacción de estudios y planes de rehabilitación	35.558	142.232	177.790
Redacción de proyectos de urbanización	18.173	72.690	90.863
Total	53.731	214.922	268.653

* Programa plurianual.
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

4.2.3. Programa de accesibilidad

El Departamento de Vivienda y Asuntos sociales tiene una línea de ayudas a los Ayuntamientos y Entidades locales para la elaboración de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.

Así, en el período 2002-2005, el importe de las subvenciones aprobadas por este concepto ascienden a 10,9 millones de euros, 9,9 millones correspondientes a la ejecución de las obras de accesibilidad y el millón restante a la elaboración de los planes.

Cuadro 4.7. Subvenciones concedidas para la mejora de la accesibilidad. 2002-2005.

CONCEPTO	Total 2002-2005	
	Nº	Importe (miles de euros)
Planes	74	1.070
Obras	613	9.868
Total	**687**	**10.938**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

Tomando en consideración el reparto por Territorios Históricos se comprueba que en el conjunto del período 2002-2005 las ayudas concedidas se han localizado en mayor medida en los municipios de Gipuzkoa (51,6%), que en Bizkaia (38,5%) y en Araba (9,9%).

Cuadro 4.8. Distribución de las subvenciones de accesibilidad concedidas por Territorios Históricos. 2002-2005

CONCEPTO	Importe total subvenciones	
	Miles de euros	%
Alava	1.083	9,9
Bizkaia	4.211	38,5
Gipuzkoa	5.644	51,6
Total	**10.938**	100,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

4.2.4. El nuevo CTE: Rehabilitación en los edificios existentes

La aprobación del nuevo Código Técnico de la Edificación no sólo afectará a los edificios de nueva construcción, si no que los edificios existentes deberán someterse a actuaciones de rehabilitación para cumplir con las condiciones de seguridad y habitabilidad exigidas por la nueva normativa.

4.2.5. Las ITEs: Inspecciones Técnicas de Edificios

La nueva Ley de Suelo establece la obligación de Inspección Periódica del estado de conservación de los edificios.

A partir de la entrada en vigor de la nueva normativa sobre Inspección Técnica de Edificios, todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años deberán someterse a una inspección periódica, debiendo subsanar todas las irregularidades detectadas a través de la citada revisión. El objetivo final de estas inspecciones es contribuir a que los edificios sean más duraderos, representando al mismo tiempo un importante ahorro medioambiental.

Además de las correspondientes revisiones, todos los edificios deben contar con el denominado "Libro del Edificio" en el que se incluyen los datos básicos del edificio, el registro de incidencias y el registro de operaciones de mantenimiento y reparaciones.

5. NECESIDAD DE VIVIENDA

5.1. INSCRITOS EN ETXEBIDE

En abril de 2006 hay un total de 82.587 expedientes inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide5. Esta cifra se reduce a 76.193 si se excluye a las personas que actualmente se encuentran ocupando una vivienda del Programa Bizigune o una vivienda del parque social en alquiler. Tomando como referencia a las personas dispuestas a aceptar una adjudicación en alquiler como el grupo que realmente tiene una necesidad más urgente de vivienda (un 56% del total anterior), la cifra de expedientes se situaría en 42.668.

Una primera aproximación al perfil del conjunto de personas inscritas en Etxebide, refleja que este colectivo incluye principalmente personas jóvenes de menos de 35 años (66,2% del total), si bien también hay una parte significativa que ya ha superado esta edad (el 33,8% restante). También es relevante constatar que la mayor parte de las solicitudes hacen referencia a unidades familiares de un único miembro (un 74,3% del total), con una proporción significativa, aunque muy inferior, de solicitudes realizadas por unidades convivenciales de 2 miembros (15,2% del total). Las solicitudes con 3 o más miembros, por otra parte, representan una parte muy pequeña (10,5%).

Cuadro 5.1. Características socio-demográficas de los demandantes inscritos en Etxebide (3 de abril de 2006)

	%
Edad solicitante	
< 25	8,8
25 a 29	32,8
30 a 34	24,6
35 a 39	12,9
40 a 44	8,1
45 y más	12,9
Nº miembros unidad familiar	
1	74,3
2	15,2
3	5,7
4 o más	4,8
TOTAL	**100,0**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

En cuanto a la situación económica de los demandantes, se observa que hay un elevada proporción de inscritos que obtiene unos ingresos por debajo de 5 Estos datos deben ser interpretados cuidadosamente, ya que una inscripción en el registro no equivale en todos los casos a una necesidad de vivienda Por ejemplo, en ocasiones parejas de solicitantes presentan dos solicitudes individuales en lugar de una única solicitud como pareja.

los 15.100 euros (un 53,3% del total). Además otra parte muy significativa se sitúa por debajo del nivel de 21.100 euros (un 27% adicional). De tal forma, según los datos del registro, sólo un 19,6% de los inscritos ingresa más de 21.100 euros.

Cuadro 5.2. Nivel de ingresos de los demandantes inscritos en Etxebide* (3 de abril de 2006)

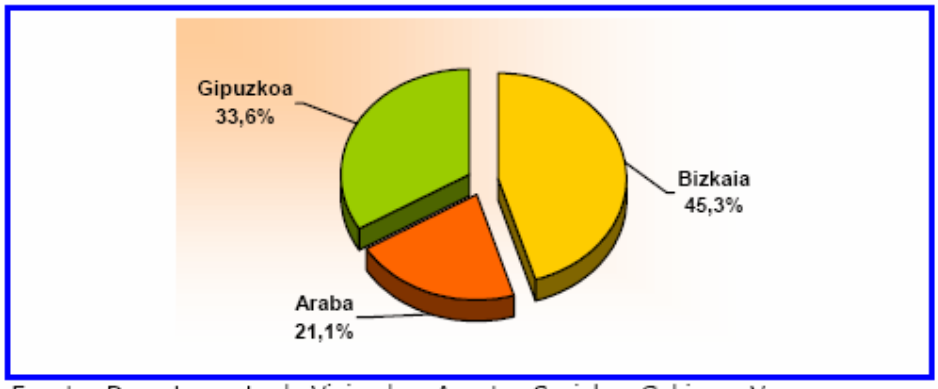
	%
Menos de 3.000 €	1,9
De 3.000 a 9.000 €	16,0
De 9.000 a 15.100 €	35,4
De 15.100 a 21.100 €	27,0
De 21.100 a 27.100 €	13,9
27.100 a 33.100 €	5,7
TOTAL	**100,0**

* Ingresos de 2004.
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

El análisis de los expedientes inscritos según régimen de tenencia demandando refleja que hay una mayor proporción en compra (75,5%), que en alquiler (59,2%), si bien hay que

tener presente que una parte considerable de expedientes señalan ambos tipos de regímenes (alrededor de un 35%). Finalmente, los datos por Territorios muestran una mayor proporción de solicitudes de Bizkaia (45,3%), que de Gipuzkoa (33,6%) y Alava (21,1%).

Gráfico 5.1. Expedientes inscritos en Etxebide por Territorios Históricos (3 de abril de 2006)



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

No obstante, hay que tener presente que estos datos se encuentran condicionados por los casos en los que las parejas se apuntan individualmente, ya que si se consideraran sus ingresos conjuntos los datos reflejarían un mayor número de inscritos en niveles de ingresos más altos.

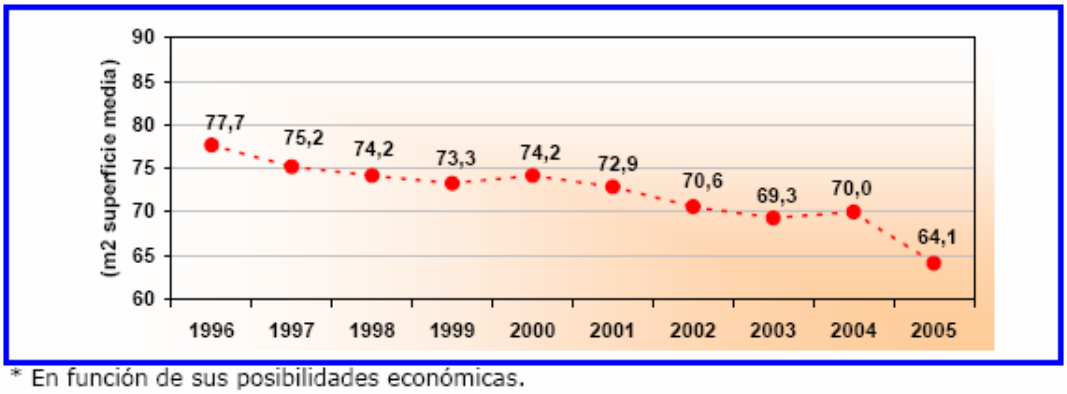
5.2. NECESIDAD DE ACCESO, CAMBIO Y REHABILITACIÓN

Según los resultados de la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda 2005, el número de jóvenes que plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda puede estimarse en 87.100 personas. En términos de demanda de vivienda (entendida como una resolución probable de la necesidad), dos tercios de estas personas prevén acceder a la vivienda en los próximos 4 años (67%), lo que en cifras absolutas representa una demanda de 58.700 viviendas.

Según los resultados de la Encuesta, las personas con necesidad de acceso tienen una edad media de casi 28 años, con una presencia similar de hombres y mujeres. Respecto a su situación laboral, un 54% de este colectivo tiene contrato fijo y otro 38% contrato temporal.

En cuanto a las características de las viviendas necesitadas, hay que destacar que, atendiendo a sus posibilidades económicas, la mayor parte de las personas jóvenes opta por una vivienda de tamaño más bien reducido (unos 64 m2, como media). De hecho, un 41% se decanta por una vivienda entre 61 y 75 m2 y otro 33% entre 41 y 60 m2. Así, se asiste a la progresiva disminución de la superficie media de las viviendas necesitadas, que ha pasado de 77,7 m2 en 1996 a 64,1m2 en 2005.

Gráfico 5.2. Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas jóvenes*



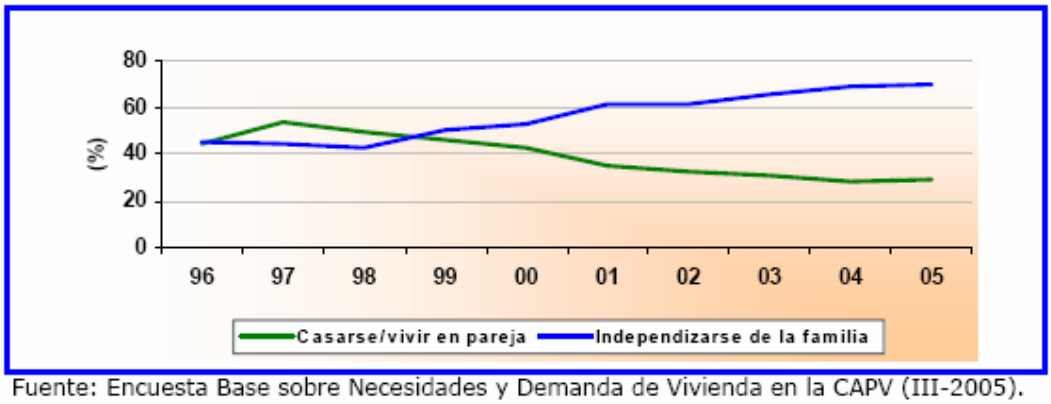
* En función de sus posibilidades económicas.
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

Todos los datos de este apartado se han obtenido de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda elaborada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Con el objetivo de garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso la encuesta establece el requisito metodológico que estas personas (de entre 18 y 44 años), dispongan de ingresos propios.

Esta reducción de la superficie necesitada por las personas jóvenes responde en parte a la evolución de los precios de la vivienda libre, pero también se encuentra condicionada por el creciente número de casos en los que las personas jóvenes desean independizarse sin tener pareja ni un proyecto de familia.

Gráfico 5.3. Evolución de los principales motivos de la necesidad de acceso a una vivienda

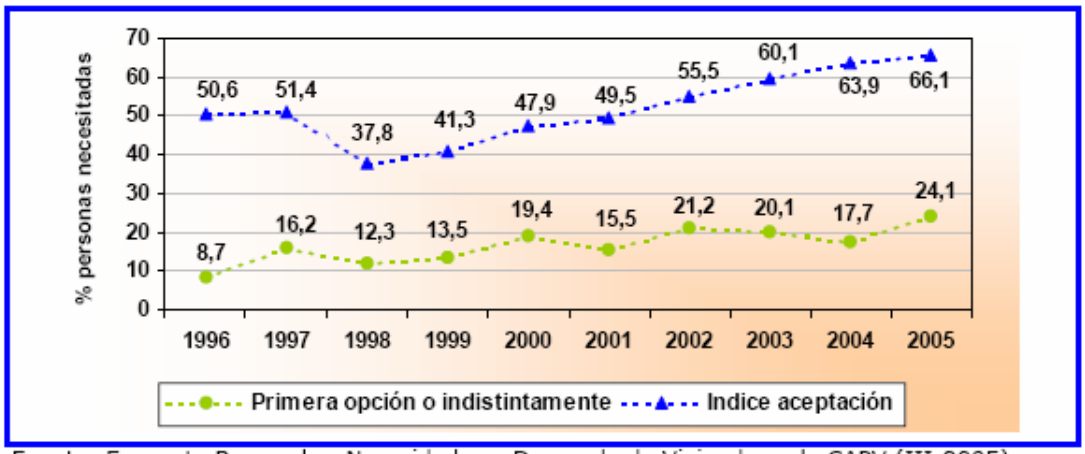


Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

En cuanto al régimen de tenencia deseado, la vivienda en propiedad sigue siendo la opción preferida por las personas jóvenes (75,9%), mientras que el alquiler como primera opción (bien de manera expresa o bien de forma indistinta junto con el régimen de propiedad) supone una elección con menor aceptación (24,1%). No obstante, hay que destacar que la actual proporción de jóvenes que optan por el alquiler se sitúa bastante por encima de la media del periodo 1996-2005 (17%).

Lo que es más, si también incluimos el colectivo de personas que se plantearía el alquiler determinadas circunstancias (si las rentas fueran más asequibles, si las viviendas estuvieran en buen estado, etc.), obteniendo así un índice global de aceptación del alquiler, resulta que un 66,1% de las personas jóvenes se muestran partidarias del alquiler. Además, en términos de evolución se aprecia que, tras el descenso puntual del índice en 1997, comenzó una etapa de crecimiento ininterrumpido que dura hasta la actualidad alcanzando el máximo en 2005 Es decir, cada vez son más las personas jóvenes que se plantean el alquiler como una opción adecuada para satisfacer el acceso a la primera vivienda.

Gráfico 5.4. Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura



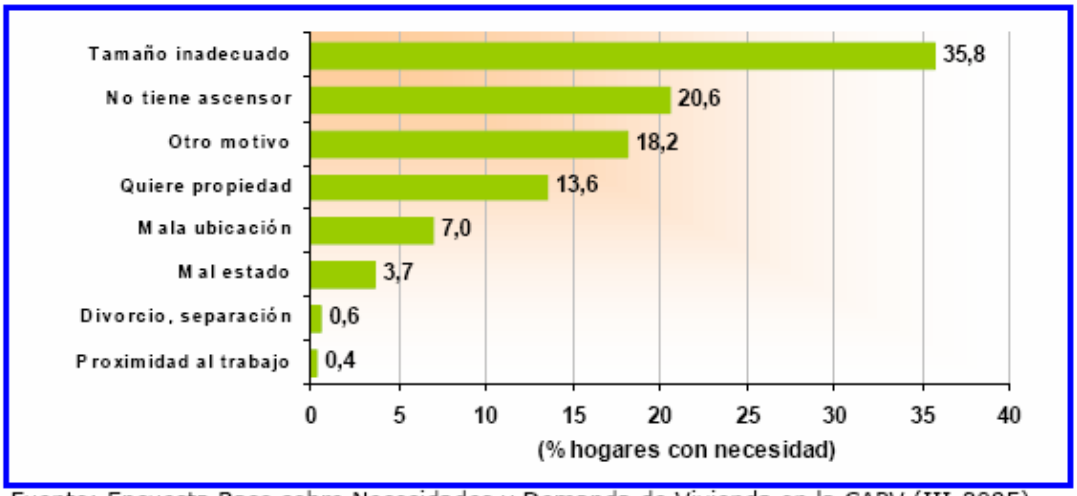
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

Atendiendo ahora a la situación de los hogares con necesidad de cambiar de vivienda, hay que indicar que, según la Encuesta Base 2005, un 6,3% de los hogares de la CAPV señalan tener necesidad de cambiar de vivienda. Traducido en cifras absolutas, este porcentaje implica que aproximadamente 47.500 hogares vascos se están planteando un cambio de vivienda, de los que aproximadamente la mitad prevén hacerlo en un plazo de cuatro años.

El perfil de estos hogares se caracteriza por un tamaño medio ligeramente superior al resto de hogares y por tener cabezas de familia de mediana edad (en torno a 45 años). Por su parte, en comparación con el resto de hogares, las viviendas en las que residen en la actualidad son de menor tamaño (69 m2 frente a 80,5 m2), más antiguas (36,2 años frente a 32) y con una mayor implantación del alquiler (26,6% frente a un 5%).

En relación con lo anterior, el tamaño inadecuado (35,8%) y el deseo de tener una vivienda en propiedad (13,6%) resultan los dos principales motivos para querer cambiar de vivienda. Adicionalmente, la falta de ascensor constituye otro de los principales motivos para desear cambiar de vivienda (20,6% de los casos).

Gráfico 5.5. Principales motivos de la necesidad de cambiar de vivienda



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

En cuanto a su situación económica, los hogares con necesidad de cambiar ingresan aproximadamente 1.500 euros netos mensuales, ya que en prácticamente la mitad de los casos se dispone de dos fuentes de ingresos en el hogar.

En los últimos años el nivel de ingresos de estos hogares se ha elevado alrededor de un 6% anual, lo que les permite hacer frente al pago de una vivienda de un precio cada vez mayor, cifrándose este máximo asumible en 196.000 euros en 2005.

En este sentido, a diferencia de lo que sucede con el colectivo joven que desea acceder a su primera vivienda, hay que tener presente que la mayoría de estos hogares disponen de una vivienda en propiedad que se ha revalorizado sustancialmente en este periodo y que podrían vender para financiar la adquisición de su nueva vivienda.

Finalmente, en relación con la necesidad de rehabilitación, según los resultados de la Encuesta 2005, el porcentaje de hogares que tienen necesidad de rehabilitar o reformar sus viviendas se sitúa en un 14,3%9, lo que en cifras absolutas significa cerca de 107.000 hogares. Además, un 61,3% de estos hogares tiene intención de rehabilitar su vivienda en los próximos cuatro años, esto es, unas 66.000 familias.

Las características socio-residenciales de las familias con necesidad de rehabilitar reflejan una representación algo más elevada de personas jubiladas (27,6%), y con una edad media ligeramente superior a la del resto de hogares (50 años).

El concepto de rehabilitación debe entenderse en sentido amplio, incluyendo obras de reforma o renovación de las viviendas de distinto tipo y grado. No obstante, en los casos referidos a elementos privativos de las viviendas, se ha establecido un presupuesto individual mínimo necesario de 3.000 € para dar carta de naturaleza a la necesidad.

Los ingresos netos familiares de este colectivo se sitúan en 1.555 euros mensuales en 2005. En este sentido, un 61% de los hogares necesitados de rehabilitar su vivienda en 2005 tiene unos ingresos brutos ponderados inferiores a 33.100 euros anuales y sólo el 31,5% de los hogares se encuentra por debajo de 21.100 euros.

Estos hogares tienen un elevado nivel de satisfacción con la vivienda que ocupan, de forma que un 88,5% declara estar muy o bastante satisfecho con su vivienda. Sin embargo, al mismo tiempo, un 66% de los hogares declara una elevada necesidad de realizar las reformas, y un 63% de las familias lleva más de cuatro años en esta situación.

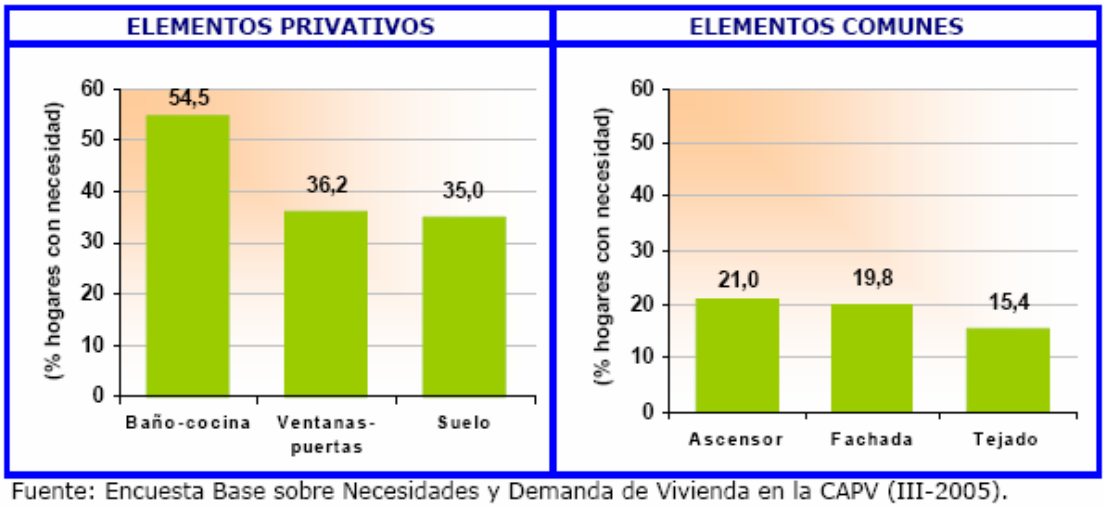
Centrando la atención en el tipo de rehabilitación necesaria, se constata que en el 74% de los hogares la reforma precisa afecta a algún elemento privativo de la vivienda,

estimándose el coste medio en 17.599 euros, en tanto que el 43% de las familias necesita realizar alguna rehabilitación en elementos comunes de la vivienda, situándose el coste medio previsto en 10.692 euros.

En el caso de los elementos privativos se constata que, el cambio de baño o cocina es la reforma señalada en mayor medida, afectando al 54,5% de los hogares con necesidad de rehabilitación. En segundo lugar se sitúa el cambio de ventanas o puertas (36%), necesitando cambiar el suelo el 35% de los hogares necesitados de rehabilitar.

En cuanto a los elementos comunes del edificio, la necesidad de ascensor (21%), las reformas de fachada (20%) y el tejado (15%) son las opciones que concentran a la mayor parte de necesitados.

Gráfico 5.6. Tipo de rehabilitación precisa por los hogares necesitados



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

Por último, hay que señalar que un 32% de los hogares con necesidad de rehabilitación preferiría cambiar de vivienda en lugar de rehabilitar la que ocupan, y que la gran mayoría de éstos no lo hace por motivos económicos (un 81%).

6. ETXEBIDE, SERVICIO DE VIVIENDA

6.1. ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA

Los datos de Etxebide ponen de manifiesto que en los últimos cuatro años este Servicio ha mantenido un gran volumen de actividad para atender e informar a la ciudadanía. Sólo en 2005 se han atendido más de 100.000 llamadas telefónicas relacionadas con la vivienda en el Servicio 012 Zuzenean, con registros incluso algo superiores en 2003 y 2004 (en torno a 115.000 llamadas).

Además, en 2005 se han atendido las solicitudes de información de más de 84.000 personas en las propias Delegaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (aunque no todas ellas se refieren a usuarios de Etxebide), y también se han atendido más de 7.000 consultas planteadas a través de la página web. Asimismo, esta web ha recibido más de 400.000 visitas en 2005.

Por otra parte, en 2005 Etxebide ha enviado más de 180.000 comunicaciones escritas (mailings informativos, comunicaciones de altas, bajas, denegación de inscripciones, invitaciones a sorteos, etc.), cifra a la que cabe sumar las casi 340.000 de 2004 y las más de 200.000 de 2003.

Cuadro 6.1. Datos de la actividad de atención a la ciudadanía de Etxebide. 2002-2005.

	2002	2003	2004	2005
Nº de llamadas telefónicas atendidas	102.840	115.747	112.364	100.752
Nº personas atendidas en Delegaciones*	81.596	107.679	64.145	84.292
Visitas a la web de etxebide	159.774	--	320.003	412.641
Consultas a través de la web	7.743	7.815	7.288	7.258
Comunicaciones escritas	251.774	202.169	339.624	181.170

* Los datos hacen referencia a la atención en las Delegaciones y no corresponden sólo a Etxebide. No se dispone de datos de Alava en 2002, 2003 y 2004. En 2004 en Bizkaia no se han contabilizado todas las atenciones.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Por otra parte, también hay que destacar que entre 2002 y 2005 Etxebide ha adjudicado un total de 9.525 viviendas, lo que representa un considerable aumento de esta actividad respecto a periodos previos. Igualmente resulta significativo comprobar que entre 2002 y 2005 se han sorteado 2.348 viviendas/año frente a 1.037 viviendas/año del periodo 1998-2001, lo que representa un incremento del 126,4%.

Así, desde un punto de vista de la gestión interna, la atención de las diferentes solicitudes de la ciudadanía, junto a la tramitación de los diferentes procedimientos necesarios para la adjudicación de las viviendas protegidas suponen una labor muy importante. Así, en 2005 desde Etxebide se han gestionado un total de 99.185 expedientes, incluyendo altas, bajas, denegaciones de inscripción, subsanaciones y modificaciones, cifra que deja en evidencia la magnitud y la complejidad de la gestión del Registro.

Otra cuestión a reseñar dentro de la actividad de Etxebide, consiste en el afianzamiento de su colaboración con los Ayuntamientos. De tal forma, cabe destacar que Etxebide ya ha firmado 7 convenios con los Ayuntamientos y que va a firmar otros dos de forma inminente. Finalmente, también hay que subrayar que Etxebide se encuentra ultimando sus tareas para obtener la certificación en calidad según la norma ISO 9001:2000, certificación que se extenderá a los procedimientos de gestión tanto de la demanda, como de los sorteos y de los servicios a terceros.

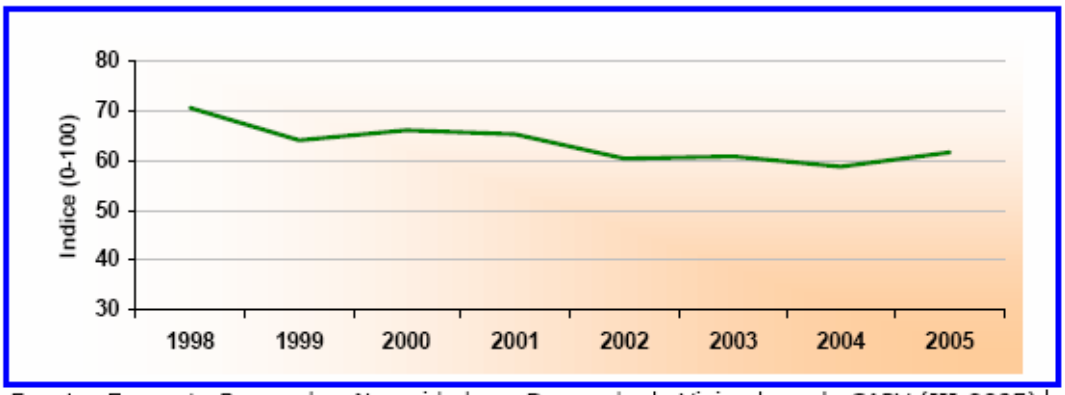
6.2. CONOCIMIENTO Y VALORACIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN

El grado de notoriedad de Etxebide entre la población de la CAPV se ha situado en niveles muy elevados. Según los resultados de la Encuesta Base de 2005, un 82,7% de las personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda conocen el Servicio Vasco de Vivienda y un 15,8% adicional asegura que "ha oído hablar" sobre el mismo.

En lo que a la valoración de Etxebide se refiere, un 48,8% de las personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda califica como "buena" o "muy buena" la actividad de Etxebide, un 27,9% como "regular" y sólo un 9,4% lo hace como "mala" o "muy mala".

De tal forma, al convertir las respuestas en un Índice de escala 0-100 se aprecia que las personas jóvenes valoran bastante positivamente la actividad de Etxebide, alcanzándose 61,8 puntos sobre 100.

Gráfico 6.1. Evolución de la valoración de *Etxebide*. Puntuación media (0-100)



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2005).

7. COLECTIVOS OBJETO DE ESPECIAL ATENCIÓN

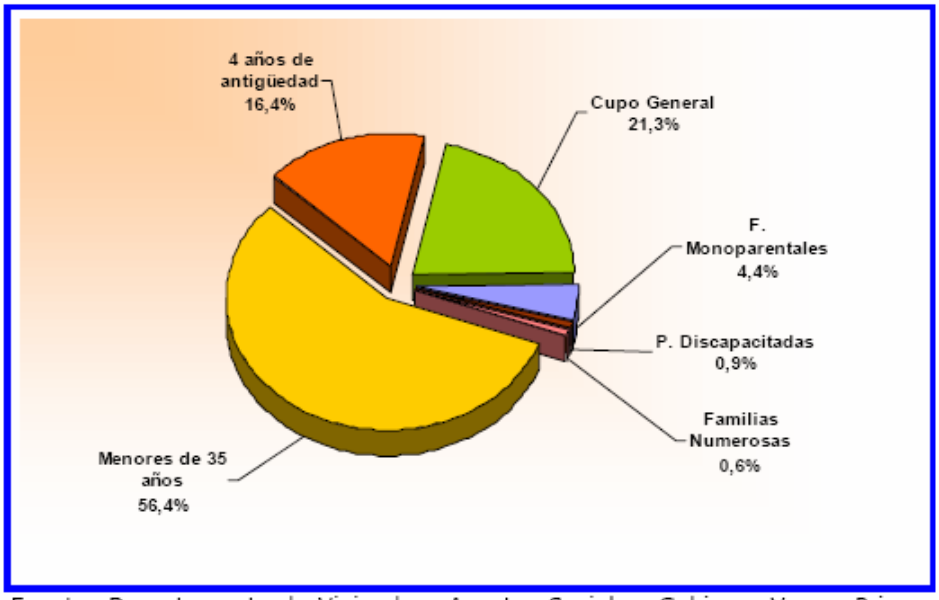
7.1. IDENTIFICACION DE COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES DE ACCEDER A LA VIVIENDA

El acceso o la permanencia en una vivienda es una de las condiciones básicas para el logro de la autonomía personal y de la integración en la vida social.

Existen ciertos colectivos que presentan especiales dificultades para poder satisfacer este tipo de necesidad.

En el marco de actuación de la vivienda protegida existen actualmente unos cupos especiales para atender a colectivos como las personas jóvenes menores de 35 años, las personas con discapacidad física, los hogares monoparentales con hijos/as menores a su cargo y las mujeres víctimas de violencia de género, las familias numerosas y las personas que llevan más de 4 años de antigüedad inscritas como demandantes de vivienda protegida.

Gráfico 7.1. Distribución de las personas inscritas en Etxebide según cupos, 2006

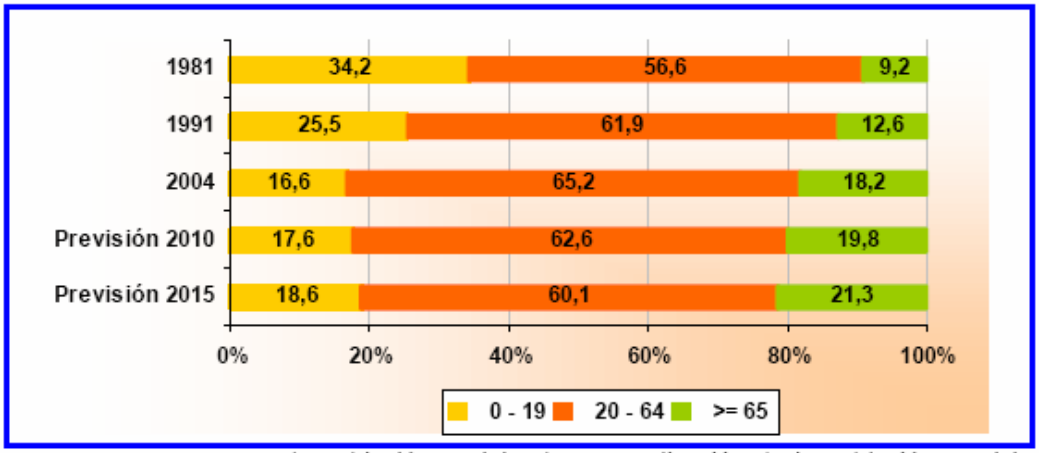


Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Primer Trimestre de 2006

Ahora bien, existen otros muchos colectivos que se ven afectados también por situaciones de desventaja a la hora de acceder a una vivienda en el mercado libre. Estos colectivos requieren planteamientos en materia de vivienda específicos que se ajusten a las distintas situaciones de necesidad.

Entre estos nuevos colectivos de especial atención se destacan en primer lugar a las personas mayores de 65 años, el 18% de la población vasca. Una amplia parte de este grupo posee vivienda en propiedad, inmueble que no se adapta a las nuevas necesidades surgidas por la edad (necesidad de ascensor, necesidad de reformas en baños,...). También se detecta una elevada proporción de personas mayores que viven solas en una vivienda arrendada. Este colectivo va a precisar de otros modelos de vivienda adaptadas a sus necesidades (apartamentos tutelados, residencias,...).

Gráfico 7.2 Evolución de la estructura de edades de la CAPV (1981-2015)



Fuente: Eustat, Censo de Población y Viviendas. Actualización de la Población Municipal. Proyecciones de población. Elaboración propia.

En segundo lugar, se puede destacar el caso de las personas inmigrantes que residen en la CAPV, colectivo que ha crecido ampliamente en los últimos años y que representa aproximadamente el 3% de la población vasca en 2005. Una parte muy importante de este grupo reside en una vivienda arrendada en el mercado libre y se encuentra con importantes trabas para conseguir un inmueble donde vivir. Además, cabe reseñar que también está aumentando considerablemente el grupo de personas extranjeras inscritas como demandantes de vivienda protegida en el Servicio Vasco de Vivienda. En concreto, existen 2.670 solicitudes de unidades familiares en las que todos sus miembros son extranjeros (el 3,2% del total de inscritos) y 967 unidades en las que al menos uno de sus miembros es extranjero (1,2%). De manera agregada estos hogares representan el 4,4% del total de unidades convivenciales.

Cuadro 7.1 Población extranjera inscrita en Etxebide, 2006

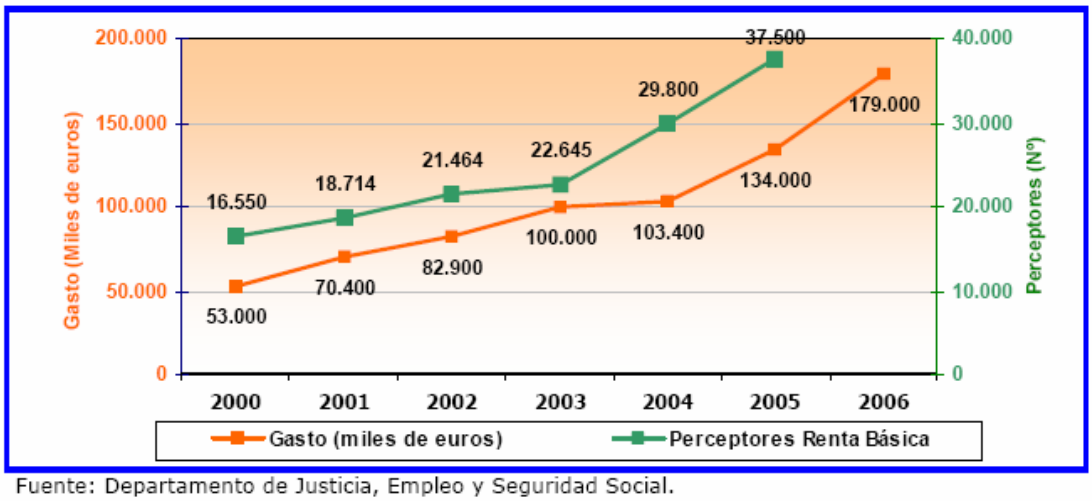
	Dato absoluto	% sobre total de inscritos/as
Unidades familiares con todos los miembros extranjeros	2.670	3,2
Unidades familiares con al menos un miembro extranjero	967	1,2
TOTAL	**3.637**	**4,4**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, Etxebide. Abril 2006

En tercer lugar, se puede destacar las familias ya constituidas que poseen bajos recursos económicos. Dentro de este grupo se pueden hacer especial mención a las familias perceptoras de Renta Básica, que han aumentado sustancialmente en los últimos años, alcanzando a los 37.500 perceptores de esta ayuda social en 2005, lo que ha supuesto un gasto presupuestario ese mismo año de 134 millones de euros en la CAPV. Por su parte,

cabe reseñar también la situación de los nuevos casos de divorcio o separación que han visto reducido ampliamente su capacidad económica y las familias desahuciadas por impago.

Gráfico 7.3. Evolución del gasto y de las personas beneficiarias de Renta Básica en la CAPV, 2000-2006



Fuente: Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social.

En cuarto lugar, se destaca la situación de las personas con discapacidad intelectual que no están recogidas en el cupo de discapacidad atendido por Etxebide.

Este grupo posee gran dificultad para tener ingresos propios suficientes para el acceso a una vivienda y precisan además de planteamientos que faciliten su nivel de autonomía en la vivienda. Este colectivo es ampliamente heterogéneo lo que requiere tipos de respuestas diferentes.

Y finalmente en quinto lugar, se puede mostrar que existe en la sociedad vasca personas que se encuentran en situaciones de alta exclusión, tales como: personas alcohólicas, drogodependientes, exreclusos, víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc. Para este colectivo se cree conveniente proporcionar una atención particularizada e introducir planteamientos específicos en materia de vivienda como albergues de emergencia, centros de acogida nocturna de baja exigencia, pensiones sociales, viviendas móviles, pisos de inserción de media-larga estancia, así como la introducción de procesos de acompañamiento social de responsabilidad compartidas por los agentes sociales intervinientes.

Cuadro 7.2 Personas sin hogar por Territorio Histórico, 2005

	Varones	Mujeres	Total	
			Nº	% vertical
Alava	393	114	507	27,7
Bizkaia	622	218	840	45,8
Gipuzkoa	368	118	486	26,5
TOTAL	**1.382**	**451**	**1.833**	**100,0**

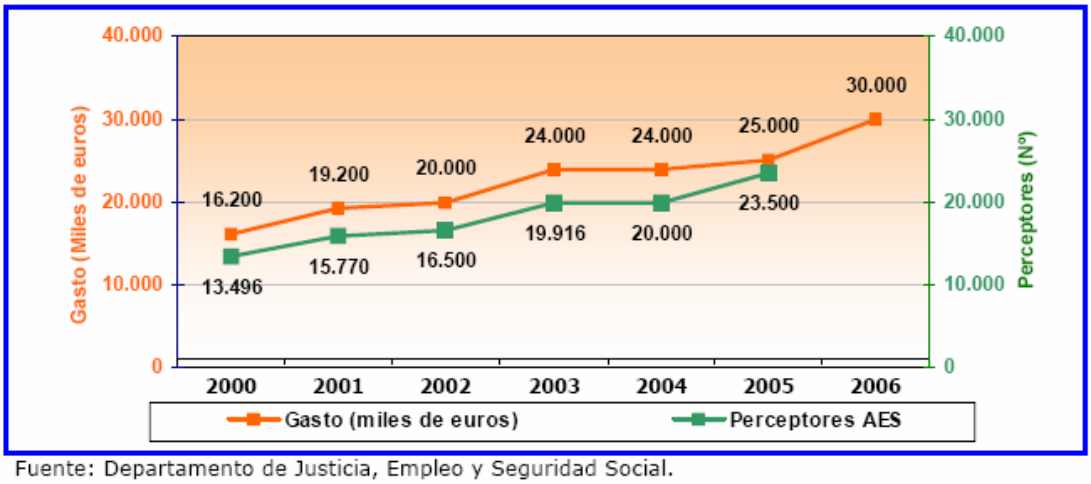
Fuente: Encuesta sobre las personas sin hogar, Eustat

7.2. LAS AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL

La Dirección de Inserción Social del Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social se ocupa de gestionar las Ayudas de Emergencia Social (AES). Las AES son prestaciones no periódicas de naturaleza económica y subvencional destinadas a aquellas personas cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de marginación social.

Resultan destinatarios de las AES las personas que hayan cumplidos 18 años y que no dispongan de recursos suficientes con los que afrontar los siguientes gastos: gastos necesarios para el disfrute y mantenimiento de la vivienda o alojamiento habitual; gastos necesarios para la habitabilidad y el equipamiento básico de la vivienda o alojamiento habitual; gastos relativos a las necesidades primarias; y gastos de endeudamiento previo. Según los últimos datos disponibles, en 2005 había un total de 23.500 personas que recibían ayudas de emergencia social.

Gráfico 7.4. Evolución del gasto y de las personas beneficiarias las ayudas de emergencia social en la CAPV, 2000-2006



Fuente: Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social.

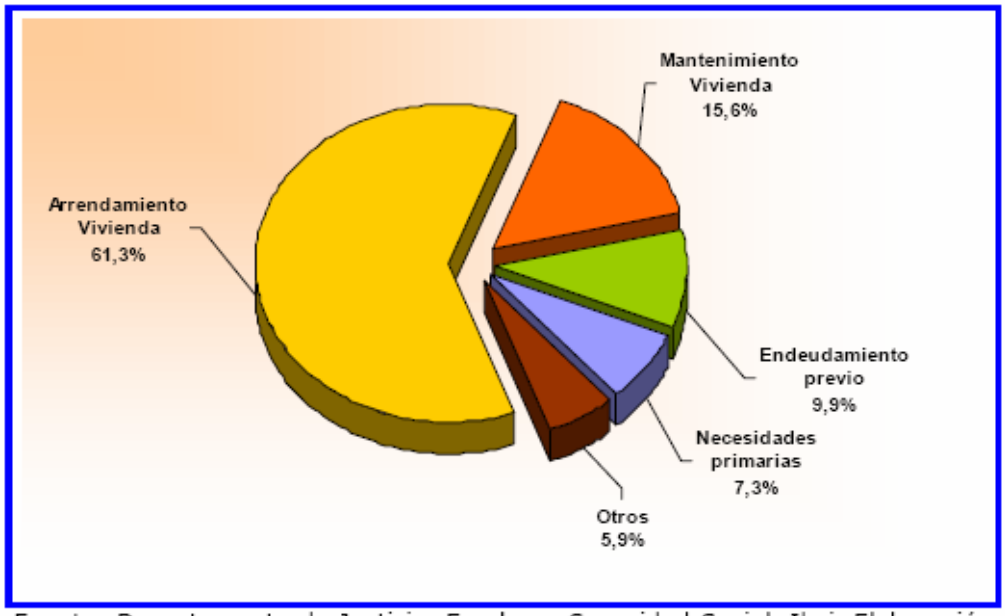
En la práctica, hay que reseñar que las ayudas de las AES se han convertido en una vía más de cobertura de las necesidades de vivienda. Tal y como se expone en la exposición de motivos de la Orden de 2 de marzo de 2005, por la que se establecen las cuantías máximas para cada uno de los gastos específicos de las AES para el año 2005:

"en relación con la cobertura de estas necesidades en los últimos años se ha detectado una utilización casi exclusiva del programa para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda habitual de los solicitantes. En general, la experiencia obtenida en la ejecución del programa de las AES por parte de los Ayuntamientos ha puesto de manifiesto que un alto porcentaje de los recursos disponibles, cuando no la totalidad de los mismos, se destina a los conceptos que tienen que ver con los gastos generados por el alquiler, disfrute y mantenimiento de la vivienda o alojamiento habitual de los solicitantes, quedando sin cubrirse los conceptos de gasto relativos a las necesidades primarias"

Es por ello, que con intención de paliar esa situación, en el artículo 4.2 de esta Orden se siguen manteniendo los dos porcentajes limitativos aplicables al total de los recursos disponibles, uno del 80% reservado a los conceptos de gasto relacionados con la vivienda y otro del 20% reservado a las necesidades primarias.

Estos porcentajes se aplican al límite de disposición anual correspondiente a cada Municipio y Mancomunidad.

Gráfico 7.5 Distribución de las AES según destino, 2003



Fuente: Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social, Ikei, Elaboración propia.

Sirva además como dato a considerar que el presupuesto para 2006 se sitúa en 30 millones de euros. Ahora bien, los datos evolutivos entre 2000 y 2005 revelan que este volumen presupuestario ha aumentado por debajo del incremento del número de beneficiarios de este tipo de ayuda económica: el 54% en el caso de la asignación presupuestaria y del 74% en el caso del número de perceptores de AES.

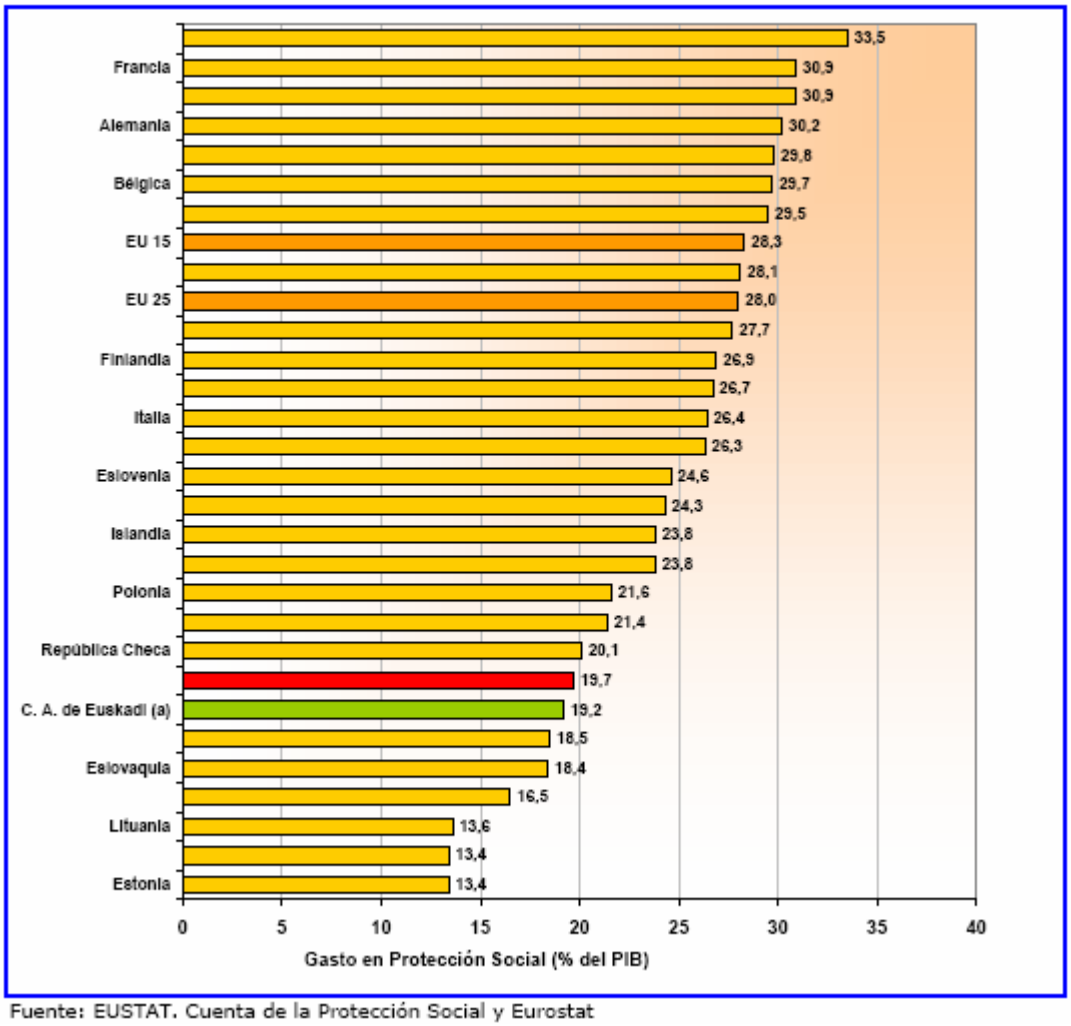
7.3. LA LEY DE SERVICIOS SOCIALES Y EL PROCESO ERAIKI

El proceso Eraiki significa un diálogo institucional y social para consensuar las bases para la mejora de los servicios sociales en Euskadi, entre las que están la propia definición de las necesidades y su financiación: quién, cuánto y cómo se aporta. Este proceso tiene por objeto iniciar el camino hacia el consenso de la futura Ley de Servicios Sociales, cuya aprobación se prevé para el año 2008 y con la que se pretende alcanzar la homologación europea en el gasto social.

Según los últimos datos disponibles en 2003 el gasto en protección social en la CAPV alcanzaba los 9.505 millones de euros, 4.536 euros per cápita lo que representa el 19,2% del PIB. Esta cifra se sitúa ligeramente por debajo del resultado nacional, 19,7% en 2003 y de la media del conjunto de los 25 países europeos (28% ese mismo año).

Tal y como se puede ver en la siguiente gráfica Holanda, Austria, Bélgica, Suiza, Alemania, Dinamarca, Francia y Suecia superan el promedio europeo en gasto en protección social (EU-25) y por debajo de la media estatal y de la CAPV se encuentran países como Estonia, Letonia, Lituania, Irlanda, Eslovaquia y Malta.

Gráfico 7.6. Gasto en protección social en Europa (% del PIB), 2003



Fuente: EUSTAT. Cuenta de la Protección Social y Eurostat

8. FISCALIDAD

8.1. INTRODUCCIÓN

Se considera de especial importancia el tratamiento fiscal de la vivienda como factor claramente influyente en la problemática de este bien inmueble. La adquisición de una vivienda está gravada por diversos impuestos que hacen que el valor de venta se vea incrementado de manera considerable.

Las diferentes normativas de aplicación en la CAPV, en los últimos años, han tratado de conseguir por un lado, que la compra de una vivienda habitual sea menos gravosa, haciendo especial hincapié en los jóvenes que acceden a su primera vivienda, y por otro en el fomento del régimen de alquiler.

Se recogen a continuación, los principales impuestos que gravan la adquisición y propiedad de la vivienda, así como las deducciones que contempla el actual Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la compra y alquiler de vivienda.

Al mismo tiempo, se realiza una aproximación a los principales aspectos sobre la fiscalidad del proceso de edificación, desde la compra de terrenos hasta la construcción de las viviendas.

8.2. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

Cuadro 8.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas

VIVIENDA USADA				VIVIENDA NUEVA		
	T.H.	*Normal*	*Reducido**		*Reducido*	*Super-reducido*
ITP	***Bizkaia***	***6%***	***3%***	*IVA*	***VPO y libres***	***Viviendas sociales***
	Gipuzkoa	***6%***	***3%***			
	Alava	***4%***	***2,5%***		***7%***	***4%***
AJD ***(constitución hipoteca)***			***0,5%***	*AJD* ***(constitución hipoteca)***		***0,5%***
(exención si vivienda habitual, y en Gipuzkoa además <120 m² construidos y no propietario de otra vivienda en Gipuzkoa)				***(exención si vivienda habitual, y en Gipuzkoa además <120 m² construidos y no propietario de otra vivienda en Gipuzkoa)***		
				AJD ***(adquisición vivienda)***		***0,5%***
IVTNU (Plusvalía municipal)				*IVTNU (Plusvalía municipal)*		
Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%				***Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%***		
Aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador				***Aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador***		

VIVIENDA USADA VIVIENDA NUEVA

a) Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)

El comprador de una vivienda de segunda mano deberá pagar el ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) en el momento de la compraventa.

La cuota tributaria se calcula aplicando el tipo impositivo sobre el valor de escrituración del bien inmueble, que es el valor real declarado por el contribuyente y que puede ser comprobado por la Administración.

b) Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

En lo que respecta a las viviendas de nueva construcción, el impuesto que grava la adquisición de la vivienda es el IVA. El comprador de una vivienda libre o una VPO deberá

pagar un 7% (IVA reducido) sobre el valor de venta, mientras que si se trata de una vivienda social se aplica el tipo super-reducido (4%).

c) Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.)
La compra de viviendas nuevas está también gravada por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), siendo la cuota un 0,5% del precio de venta de la vivienda. Asimismo, este impuesto grava la constitución de préstamos (tanto de vivienda nueva como de vivienda usada), si bien, las hipotecas destinadas a adquisición de vivienda habitual quedan exentas de este impuesto.

d) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) – Plusvalía Municipal

Se trata de un impuesto municipal directo que se debe abonar en el momento de la transmisión de viviendas nuevas y usadas. La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. La tarifa del impuesto la fija el Ayuntamiento oscilando entre un mínimo del 5% y un máximo del 30%.

8.2.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

Cuadro 8.2. I.R.P.F.: Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

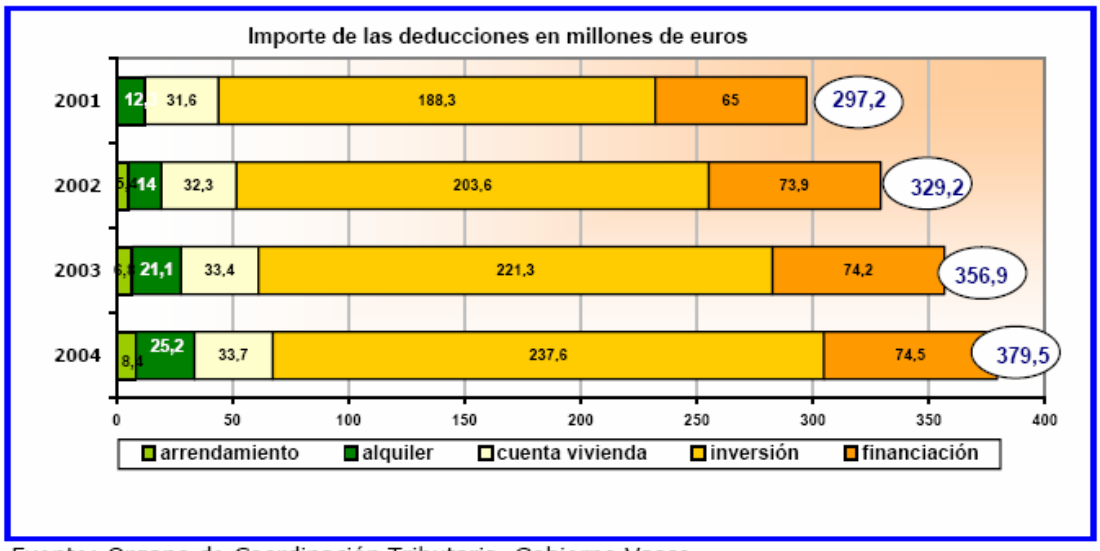
CONCEPTO	DEDUCCIÓN	PORCENTAJE DEDUCCIÓN
COMPRA DE VIVIENDA	*Deducciones por inversión*	*15%*
		(límite máximo 30.000 € conjunto períodos impositivos)
	< 35 años y B.I<30.000 €	*25%*
	Deducciones por financiación	*20%*
	< 35 años y B.I<30.000 €	*30%*
ALQUILER DE VIVIENDA	*Deducciones al arrendatario*	*20%*
		(límite máximo 1.600 € anuales)
	<35 años;FN; Incapacidad permanente; programa vivienda vacía	*25%*
		(límite máximo 2.000 € anuales)
	Deducciones al arrendador	*20%*
		(límite máximo 1.600 € anuales)

CONCEPTO DEDUCCIÓN PORCENTAJE DEDUCCIÓN

Hay que destacar la importancia de la cuantía global de estas deducciones.

Así, el coste fiscal de las mismas en el conjunto de la CAPV ascendieron en 2004 a 379,5 millones de euros, es decir, 2,4 veces superior al presupuesto ejecutado por el Departamento en el mismo año (157,4 millones de euros).

Gráfico 8.1. Evolución de las deducciones IRPF por vivienda, 2001-2004.



Fuente: Organo de Coordinación Tributaria, Gobierno Vasco.

a) Deducciones por inversión en vivienda

El comprador de vivienda destinada a residencia habitual tiene derecho a una deducción por inversión en el pago del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). El contribuyente podrá deducir el 15% de las cantidades invertidas (incluidos los gastos originados que hayan corrido a su cargo) en el ejercicio, con un máximo de 30.000 euros para el conjunto de períodos impositivos.

Si el contribuyente es menor de 35 años y su base imponible reducida no excede de 30.000 €, el porcentaje de deducción asciende al 25%.

Asimismo, tendrán derecho a una deducción del 15% las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en las denominadas Cuentas vivienda. El plazo máximo para la adquisición o rehabilitación será de seis años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta.

b) Deducciones por financiación

Cuando el contribuyente recurra a la utilización de capitales ajenos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, tendrá derecho a una deducción del

20% de los intereses satisfechos en el ejercicio (30% si el comprador es menor de 35 años y su BI no excede de 30.000 €). El capital prestado que tiene derecho a deducción será igual a la cantidad que genera derecho de deducción por inversión.

El importe de ambas deducciones (por inversión y financiación), no podrá superar el 60% de la base imponible minorada.

c) Deducciones por alquiler de vivienda
c.1) Deducciones al arrendatario

Los contribuyentes que satisfagan durante el período impositivo cantidades por el alquiler de su vivienda habitual podrán aplicar una deducción del 20% de las cantidades satisfechas con un límite de deducción de 1.600 euros anuales.

Podrán aplicar una deducción del 25% con un límite de deducción de 2.000 euros anuales en los siguientes casos (menores de 35 años, familias numerosas, quienes tengan reconocida una incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y los participantes en el Programa de Vivienda Vacía).

c.2) Deducciones al arrendador

El arrendador podrá aplicar una deducción del 20% del rendimiento neto obtenido por el arrendamiento de vivienda. El límite máximo de deducción será de 1.600 euros.

8.3. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo, de carácter municipal, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana y que grava el valor de estos bienes. La base imponible de este impuesto será el valor de los bienes inmuebles, tomando como tal el valor catastral de los mismos.

El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones en él ubicadas. El tipo de gravamen oscila entre el 0,4% y el 1,5%, aunque en muchos casos, al haberse actualizado los valores, se han reducido los tipos impositivos, pudiendo ser menores del 0,4% establecido en la Norma Foral. La cuota íntegra será el resultado de aplicar el tipo de gravamen al valor catastral.

Las viviendas de protección oficial gozarán de una bonificación del 50% de la cuota de este Impuesto durante un plazo de tres años.

8.4. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN

Cuadro 8.3. Impuestos que gravan el proceso de edificación: compra de terrenos y construcción de viviendas

CONCEPTO	IMPUESTO	TIPO IMPOSITIVO
Compra terreno	*ITP (compra a particulares)*	*6%*
	IVA (solares, terrenos edificables)	*16%*
	IVTNU	*5%-30%*
	AJD (préstamo adquisición terrenos)	*1%*
Edificación	*ICIO (dependerá del Ayuntamiento)*	*5%*
Licencias municipales	*Tasas municipales (licencia, vallas, ocupación calles, cédula primera ocupación,...)*	*3%*
Escritura declaración obra nueva	*AJD*	*1%*
Escritura división horizontal	*AJD*	*1%*
Propiedad del terreno	*IBI*	*0,4%-1,5%*
Venta viviendas	*IVTNU*	*5%-30%*

8.4.1. Adquisición de terrenos para edificar e inmuebles para rehabilitar

El promotor inmobiliario, por un lado soportará las cuotas de IVA (16%) que le repercuten por la adquisición de suelo, construcción, rehabilitación, dirección técnica, etc., y por otro lado, cargará el IVA en la venta de las edificaciones10:

IVA repercutido. Asimismo, el adquirente del terreno deberá pagar el gravamen Actos Jurídicos Documentados, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.

La adquisición de terrenos que no estén sujetas a IVA (o queden exentas), tributarán por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Así, en principio, la adquisición de un terreno a un particular quedará gravado por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal), su pago corresponde al vendedor, aunque en ocasiones se pacta su traslado al comprador.

Los promociones de viviendas en régimen de alquiler no pueden repercutir el IVA soportado.

8.4.2. Tenencia de terrenos e inmuebles para promoción de viviendas

La propiedad del terreno tributa anualmente por el Impuesto de Bienes Inmuebles.
El tipo impositivo lo determina el Ayuntamiento, con un máximo del 1,5% sobre el valor catastral.

8.4.3. Construcción de viviendas (nueva planta o rehabilitación)

Una vez adquirido el terreno, en el proceso de edificación, además de las numerosas tasas municipales (licencia de obras, vallas, ocupación de las calles, cédula de primera ocupación, etc.), el promotor debe pagar al Ayuntamiento el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras). La base imponible del Impuesto estará constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen del Impuesto será fijado por el Ayuntamiento, no pudiendo exceder del 5%.

Los municipios podrán regular en sus Ordenanzas fiscales bonificaciones de hasta un 95% sobre la cuota del ICIO.

8.4.4. El Impuesto de Sociedades

Merece especial atención la reforma en el Impuesto de Sociedades del 31 de diciembre de 2005 normalizado en el Código Fiscal Foral, que integra la normativa tributaria de los tres Territorios Históricos, en la que se reconocen diferentes deducciones y beneficios fiscales a las empresas que dediquen su objeto social al arrendamiento de viviendas o a la adquisición para arrendamiento posterior.

Así, estas empresas podrán aplicar una bonificación del 90 por 100 en la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas y a las derivadas de la intermediación en dichos arrendamientos.

La renta a bonificar derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos directamente relacionados con la

obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

La bonificación será de aplicación también a las rentas derivadas de la transmisión de viviendas de la entidad, siempre que éstas hubiesen estado efectivamente arrendadas por la misma durante al menos 10 años.

Las bonificaciones previstas en los apartados anteriores se practicarán una vez aplicadas, en su caso, las restantes bonificaciones reguladas en la normativa del Impuesto de Sociedades.

9. EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR 2002-2005

9.1. HITOS Y PRINCIPALES REALIZACIONES

El balance general del Plan Director 2002-2005 resulta satisfactorio. Este Plan se ha caracterizado por la puesta en marcha de un conjunto de iniciativas novedosas que ha situado a la CAPV como una de las Comunidades pioneras en el ámbito estatal en la adopción de medidas de fomento de la vivienda de protección oficial.

En el Plan Director se ha registrado un importante aumento en la oferta de vivienda protegida, que ha dado satisfacción de forma directa a decenas de miles de ciudadanos a través de viviendas protegidas (20.731 viviendas nuevas, además de otras actuaciones de alquiler protegido de vivienda vacía, rehabilitación, etc.). Asimismo, el Plan Director se distingue por la aprobación de un importante cuerpo normativo con nuevos sistemas ayudas a la vivienda protegida, revisados procedimientos de gestión y medidas para el control y sanción del fraude en el parque de vivienda protegida.

Igualmente, destacan las medidas de fomento del alquiler protegido de las viviendas. Por una parte, se ha impulsado la promoción de vivienda protegida en alquiler con la puesta en marcha y la consolidación de Alokabide, sociedad semi-pública dedicada exclusivamente a esta materia (gracias también a la involucración de BBK, Kutxa, Caja Vital y Caja Laboral. Por otra parte, mediante el lanzamiento y posterior desarrollo del Programa de Vivienda Vacía (Bizigune), se han movilizado, por primera vez en la historia, viviendas vacías hacia el alquiler protegido marcando un hito estatal. Y finalmente también se ha involucrado a

determinados Ayuntamientos y empresas privadas en el impulso de las políticas de alquiler protegido.

Sobresalen las iniciativas adoptadas para evitar el fraude y fomentar el uso social del parque de vivienda protegida. En el Plan Director 2002-2005 se han producido grandes avances en la dignificación de la vivienda protegida con medidas como el sorteo, la calificación permanente, el control de las segundas y posteriores transmisiones a través del visado, la cooperación con notarios y registradores, el ejercicio universal de los tanteos y retractos, el establecimiento del primer servicio integral de inspección del uso de la vivienda protegida y el uso más consistente de la potestad sancionadora.

En lo que se refiere a las actuaciones protegidas de rehabilitación, sobresale el fuerte empuje a la reurbanización y a la dotación de equipamientos y espacios públicos. Se han flexibilizado las condiciones para la calificación de las Areas Degradadas y su acceso a los beneficios de la rehabilitación integrada, introduciéndose la preeminencia de las normas de diseño del propio plan especial de rehabilitación sobre las contenidas en la normativa técnica de las viviendas de protección oficial. Adicionalmente, se ha dado apoyo a un gran número de proyectos de rehabilitación individual y comunitaria.

En materia de suelo, sobresale la puesta en marcha y la consolidación de la actividad de Orubide en la adquisición y gestión de suelos para vivienda protegida.

También hay que mencionar los numerosos acuerdos firmados con los Ayuntamientos (se han firmado 60 convenios de suelo con 33 Ayuntamientos para la edificación de 7.641 viviendas y 7 convenios de ayudas de suelo y/o urbanización con 7 Ayuntamientos para la edificación de 904 viviendas).

Sin embargo, las iniciativas para fomentar las actuaciones en materia de patrimonios municipales de suelo para vivienda protegida no han conseguido obtener una reserva de terrenos suficiente que, como se pretendía, permita a medio plazo una mejor satisfacción de la demanda existente y el desarrollo urbanístico ordenado de los municipios.

Por otro lado, se ha consolidado Etxebide como un instrumento integral de gestión de la demanda de vivienda protegida y como un sistema de adjudicación (directa o indirecta) transparente, igualitario y social para toda la vivienda protegida que se produce en la CAPV con independencia de quien sea su promotor (constituyendo un hito estatal que la vivienda

protegida privada y de las cooperativas se adjudique también a través de Etxebide y el sorteo).

Igualmente, se ha dado solidez al derecho de superficie como fórmula de adjudicación, minimizando el número de cesiones en propiedad plena de la vivienda protegida (dado que esta fórmula solo la utilizan los promotores privados y la mayoría de los Ayuntamientos), y contribuyendo con ello a visualizar el alquiler y otras fórmulas como regímenes de acceso a la vivienda posibles y ventajosos. Resulta significativo comprobar que un 60% de las adjudicaciones de Etxebide se han realizado en derecho de superficie y un 40% en alquiler.

Asimismo, se ha avanzado en la protección específica de determinados colectivos en circunstancias de especial necesidad (personas con discapacidad, jóvenes, familias monoparentales, víctimas de la violencia de género, familias numerosas, inmigrantes, mayores, personas en riesgo de exclusión social, etc.).

En materia de seguridad laboral, hay que destacar que el Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ha firmado un convenio con los sindicatos mayoritarios de la construcción para prevenir la siniestralidad laboral. A través de este acuerdo se establece un Plan de Seguridad en todas las obras del Gobierno Vasco y de VISESA, que actúa como marco para lograr unas condiciones laborales óptimas, se prohíbe la subcontratación en cadena y se fijan las medidas para la lucha contra la precariedad laboral.

Al mismo tiempo, con la firma de este acuerdo el Departamento ha adoptado una actitud de liderazgo como promotor cualificado en el sector de la construcción de vivienda.

También se han impulsado experimentos y dinámicas de participación ciudadana y codiseño de políticas y promociones de vivienda protegida (como en la promoción de apartamentos para jóvenes de Intxaurrondo en Donostia o la promoción de Bolueta en Bilbao).

9.2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS CUANTITATIVOS

En términos generales, la evaluación de los objetivos cuantitativos establecidos en el Plan Director 2002-2005 presenta un balance claramente satisfactorio, ya que se han superado con creces los objetivos y realizaciones de los anteriores Planes Directores de 1996 y de

2000, y porque también se ha superado por gran margen el nivel de realizaciones del Plan Estatal de Vivienda.

En primer lugar, con la promoción de 20.731 viviendas protegidas se han cumplido los objetivos planteados en el programa de edificación de vivienda protegida, alcanzándose un grado de cumplimiento global del 128%. Esta producción ha permitido que la vivienda protegida haya alcanzado una cuota de mercado del 30% (cuatro veces más que la media estatal), duplicando los registros del Gobierno Vasco en los 90 y triplicando los de la década de los 80.

Este positivo resultado ha sido posible gracias a la planificación, normativa y esfuerzo del Gobierno Vasco, pero también ha resultado clave la concertación con los Ayuntamientos y los promotores privados, ya que la promoción de vivienda protegida se reparte aproximadamente en tercios entre estos tres grupos.

Más concretamente, la actividad de VISESA (5.597 viviendas), ha superado las previsiones (4.000 viviendas), con un grado de cumplimiento del 140%.

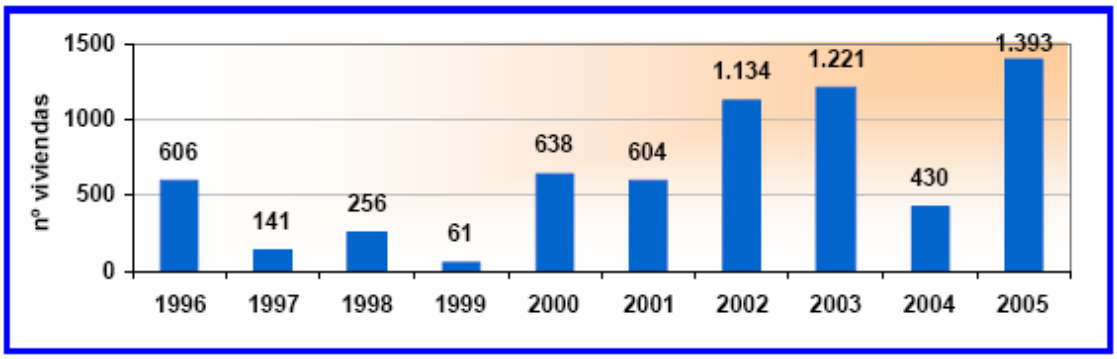
Igualmente, el número de viviendas edificadas por el Gobierno (2.788), ha superado los objetivos planteados (2.000), con un grado de cumplimiento del 140%. Finalmente, el resto de agentes promotores también han superado las previsiones (12.346 viviendas iniciadas frente a 7.850 previstas), con una tasa de consecución de objetivos que alcanza un 158%.

Sin embargo, hay que reseñar que se observan importantes desviaciones respecto a las previsiones en la edificación por tipos de vivienda y según el tipo de acceso a la vivienda. En función del tipo de vivienda promovida (Social/VPO), se observa que el número de viviendas sociales iniciadas (3.150), se sitúa por debajo de los objetivos previstos (5.250), alcanzándose un grado de cumplimiento del 60% de los objetivos. Por el contrario, la promoción de VPO supera sobradamente las expectativas (17.581 viviendas iniciadas frente a 10.950 previstas), llegándose a un cumplimiento del 161%.

Según el tipo de acceso (propiedad/alquiler), se aprecia que la actividad en la promoción de vivienda protegida en alquiler (4.125 viviendas), se ha situado considerablemente por debajo de lo esperado (7.300 viviendas), cifrándose el grado de cumplimiento en un 57%12. Y, al contrario, la edificación de vivienda en venta/derecho de superficie (16.066

viviendas), prácticamente ha duplicado los objetivos (8.900 viviendas), obteniéndose un grado de cumplimiento del 187%.

Lo anterior no tiene que hacernos perder de vista el tremendo impulso que se le ha dado a la promoción de Vivienda Protegida para su destino al alquiler a lo largo del Plan Director de Vivienda 2002-2005. Como demuestra el gráfico siguiente, la producción de este tipo de viviendas ha sido en los últimos cuatro años muy superior a la realizada en los cuatro años anteriores (más de dos veces y media más).



En este campo, además hay que reseñar que todas las viviendas protegidas destinadas al alquiler (VPO y Sociales), o bien han sido promovidas por el Gobierno y VISESA, o bien han contado con financiación del Gobierno Vasco. La aportación de los Ayuntamientos y promotores privados ha resultado más bien simbólica, de forma que se puede pensar que con una mayor colaboración de estos agentes también se habrían alcanzado los objetivos fijados en cuanto a la promoción de vivienda protegida en alquiler.

Estos resultados se encuentran condicionados por la falta de actividad promotora por parte de la operadora de alquiler, Alokabide, para la cual se establecían unos objetivos de 2.350 viviendas en alquiler entre 2002 y 2005 (1.650 de ellas sociales). Sin embargo, posteriormente se acordó que Alokabide se concentrase en la gestión del alquiler de las viviendas adquiridas a VISESA

Cuadro 9.1. Cumplimiento de objetivos del Plan Director 2002-2005

(nº viviendas)

	OBJETIVOS	REALIZ.	CUMPLIM. (%)
Promoción de viviendas protegidas	**16.200**	**20.731**	**128**
Según calificación			
- Sociales	5.250	3.150	60
- VPO	10.950	17.581	161
Según tipo de acceso			
- para alquiler	7.300	4.125	57
- para venta/derecho de superficie	8.900	16.606	187
Según agente promotor			
- Departamento	2.000	2.788	140
- VISESA	4.000	5.597	140
- Alokabide*	2.350	--	--
- Otros agentes	7.850	12.346	158
Adquisición de suelo	**22.600**	**11.662**	**52**
Ayudas a la adquisición de vivienda libre usada**	**4.200**	**4.811**	**115**
Ayudas al alquiler de viviendas vacías y compra para alquiler**	**5.000**	**1.907**	**39**
Rehabilitación de viviendas y edificios**	**29.000**	**49.718**	**172**
TOTAL	**77.000**	**88.829**	**116**

** Pese a lo establecido en el Plan Director 2002-2005 posteriormente se acordó que Alokabide no actuase como agente promotor, sino que adquiriera viviendas promovidas por VISESA y que su actividad se centrara en la gestión del parque de alquiler protegido promovido por otros agentes.*

*** Número de subvenciones.*

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

En relación con el Programa Bizigune, el número de viviendas vacías captadas para su arrendamiento protegido (1.908), se ha quedado claramente por debajo del objetivo contemplado en el Plan (5.000 viviendas). Sin embargo, al valorar los resultados de este programa hay que tener en cuenta que el Programa Bizigune no se puso en marcha en términos prácticos hasta comienzos de 2003. Sea como fuere, se puede apreciar que en el periodo 1996-2001 el Gobierno Vasco ha movilizado 9 viviendas vacías al año, mientras que en el periodo 2003-2005 se ha pasado a movilizar 636 viviendas vacías al año. Y, lo que es tan importante como lo anterior, hay que destacar el carácter pionero de esta iniciativa en el Estado, que se ha convertido en referencia de numerosas iniciativas similares puestas en marcha posteriormente en otras Comunidades Autónomas.

A efectos comparativos, se puede considerar que un programa para la movilización de vivienda vacía del Ayuntamiento de París ha conseguido movilizar 100 viviendas en un año.

	OBJETIVOS	REALIZ.	CUMPLIM. (%)
Ayudas al alquiler de viviendas vacías			
1996-2001	2.319	58	2.5
2002-2005	5.000	1.908	38.16

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Por otra parte, los datos de obtención de suelo para vivienda protegida reflejan que entre 2002 y 2005 se ha adquirido suelo para edificar 11.500 viviendas protegidas, cifra que no alcanza la cantidad prevista por el Plan Director 20002-2005. Sin embargo, hay que destacar que el Gobierno Vasco ha llevado a cabo un importante esfuerzo para firmar un elevado número de convenios de suelo con los Ayuntamientos vascos (60 convenios con 33 Ayuntamientos), para alcanzar y mantener la producción anual de vivienda protegida.

En este sentido, se puede señalar que la actuación del Gobierno se ha centrado, quizás en exceso, en la compra de suelos disponibles a corto y medio plazo.

Por ello, conviene relanzar la colaboración municipal para la obtención de bolsas de suelo a medio y largo plazo (patrimonios públicos de suelo) y así mantener un patrimonio público de suelo más estable. Asimismo, hay que recordar que las grandes operaciones de suelo (Zorrozurre, Getxo, Auditz Akular, Antondegi, etc.), tienen plazos de desarrollo muy largos.

En todo caso, este balance también ha de servir para poner de relieve las dificultades derivadas de la escasez de suelos edificables. Así, cada vez es más habitual que el Gobierno tenga que intervenir en suelos industriales, degradados, etc., en los que la gestión de suelos resulta muy compleja y en los que resulta necesaria una fuerte intervención en términos de rehabilitación, lo que por otra parte aporta un valor añadido desde el punto de vista de la sostenibilidad social y medioambiental.

Además, las actuaciones desarrolladas en los dos últimos años en suelos de gran capacidad de acogida de viviendas y que están teniendo su concreción en convenios y adquisiciones en los últimos meses de 2005 y principios de 2006, garantizan una oferta de suelo en el entorno de las 20.000 viviendas, suficiente para las necesidades de los próximos años. Estas actuaciones están, además, adecuadamente distribuidas en los tres Territorios, con especial incidencia en Gipuzkoa y Bizkaia, donde la situación era más preocupante.

El número de ayudas a la rehabilitación, por su parte, ha superado las propias expectativas del Gobierno. De tal forma, además de los préstamos protegidos (por valor de 32,4 millones de euros), el Gobierno ha aprobado cerca de 50.000 subvenciones, esto es, muy por encima de las 29.000 actuaciones previstas en el Plan Director 2002-2005.

En el caso de las ayudas a la adquisición de vivienda libre usada, el balance final refleja que el número de subvenciones también ha superado los objetivos fijados en el PDV (4.811 ayudas frente a las 4.200 previstas). Cabe reseñar que el Gobierno ha preferido centrar estas actuaciones en aquellas viviendas situadas en las zonas menos favorecidas o que se encontraban en peores condiciones y que tenían por tanto un precio sensiblemente inferior al de mercado.

En el contexto del Plan Director 2002-2005 el Gobierno también ha lanzado dos líneas importantes de ayudas para la colaboración con los Ayuntamientos y las entidades privadas sin ánimo de lucro. Así, por una parte, hay que mencionar el programa de ayudas para la mejora de la accesibilidad, que se ha subvencionado con un total de 10,9 millones de euros y ha contribuido a la redacción de 74 planes de accesibilidad y para la ejecución de 613 obras. Por otra parte, también hay que destacar la línea de ayudas para la elaboración de proyectos y la ejecución de obras de mejora de las áreas degradadas, al que se ha destinado un total de 23,7 millones de euros.

En relación con el fomento de la calidad, el balance del Programa Eraikal resulta muy satisfactorio. Desde la puesta en marcha del programa en 1998 un total de 699 empresas del sector han participado en este programa y un total de 429 han obtenido algún tipo de certificación en las distintas normas de calidad (ISO 9001, ISO 14001, etc.). Además, hay que destacar el éxito del Modelo K-21 entre las microempresas y el desarrollo de una guía específica para la implantación de la ISO 9001 entre las pequeñas empresas.

Por último, hay que subrayar que en el Plan Director 2002-2005 se han reforzado las actuaciones para garantizar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de toda su vida útil. De tal forma, entre 2002 y 2005 se han tanteado todas las segundas y posteriores transmisiones de Vivienda Protegida de las que ha tenido conocimiento el Gobierno y se ha procedido a la compra en cumplimiento de la normativa vigente sobre adquisición de viviendas sociales (personas con minusvalía, familias numerosas, ofertas de venta, permutas, etc.) o ante las cada vez más frecuentes ofertas de venta, garantizando con todo ello el control de las transmisiones de Vivienda Protegida y evitando que las mismas acaben en el circuito de la Vivienda Libre.

En esta línea, también hay que destacar la campaña de inspección y sanción del fraude en el uso del parque de vivienda protegida. Las más de 7.800 inspecciones realizadas (y las

12.000 en marcha en 2006), junto a la imposición de las primeras sanciones, han tenido un importante impacto disuasorio sobre la población usuaria.

10. DAFO

DEBILIDADES
❒ Existencia de un importante número de personas con necesidad de vivienda. ❒ Elevados precios de la vivienda libre. ❒ Reducida disponibilidad de suelos verdes para edificar. Limitada implantación de los patrimonios municipales de suelo para vivienda protegida. ❒ Existencia de un parque de vivienda vacía (sin uso) de tamaño significativo. ❒ Poca movilidad dentro del parque de vivienda protegida. ❒ Rigidez de la normativa que afecta al diseño de las viviendas protegidas; escasas posibilidades de adaptarse a los distintos tipos de necesidad. ❒ Necesidad de mejorar los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida ❒ Escasa información/actitud pasiva de las comunidades de vecinos en relación con el mantenimiento de sus edificios y con el uso de sistemas energéticos sostenibles.

FORTALEZAS

- Aumento de la promoción de vivienda protegida e incremento del número de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- Implantación de un sistema de protección del parque público de vivienda protegida (control del fraude y freno a la especulación).
- Potenciación de la oferta en alquiler protegido de vivienda. Consolidación de Alokabide como gestor del parque de vivienda en alquiler protegido. Positiva acogida y puesta en marcha del Programa Bizigune para el alquiler protegido de vivienda vacía.
- Colaboración con determinadas entidades de ahorro locales en las políticas de vivienda.
- Puesta en marcha del operador de suelo Orubide y consolidación de su actividad.
- Fomento de la cultura de la calidad entre las empresas del sector a través del Programa Eraikal.

AMENAZAS

- Previsible subida de los tipos de interés (efecto sobre los hogares endeudados y sobre el acceso a la vivienda).
- Incremento de las necesidades de rehabilitación, como consecuencia del envejecimiento del parque de vivienda y el aumento del número de hogares formados exclusivamente por personas de edad avanzada.
- Aumento de las necesidades de recursos presupuestarios de algunas de las líneas de actuación, especialmente de las relacionadas con el alquiler.
- Negativa percepción social de la adjudicación de vivienda protegida en derecho de superficie a colectivos con niveles de ingresos que se elevan sustancialmente (jóvenes).

OPORTUNIDADES
❒ Mayor capacidad de obtención de suelos y mayor agilidad en su planeamiento gracias a la Ley de Suelo. ❒ Voluntad de los Ayuntamientos de convertirse en un instrumento clave al servicio del derecho constitucional a la vivienda de la ciudadanía. ❒ Aumentar el rendimiento y la eficiencia de la gestión de las Sociedades: VISESA, Alokabide y Orubide. ❒ Potenciar las políticas de movilización del parque de vivienda vacía y su arrendamiento protegido. ❒ Paulatina reducción del segmento de población en edades propicias para la emancipación. ❒ Previsible moderación de los incrementos de los precios de la vivienda libre. ❒ Oportunidad de consolidar el sistema de protección oficial y de simplificar y reestructurar la normativa con la Ley de la Vivienda. ❒ Posibilidad de fortalecer los cauces de cooperación con otros agentes públicos y privados en las actuaciones protegidas de vivienda (promoción, rehabilitación, etc.). ❒ Aumento de los recursos presupuestarios y mayor capacidad de actuación en las líneas de carácter más social. ❒ Mejorar la atención y la gestión de la demanda registrada en Etxebide. Posibilidad de agilizar los procedimientos de adjudicación. ❒ Cooperación con las comunidades de vecinos para aumentar su grado de compromiso en las actividades de mantenimiento de sus edificios y en el uso de sistemas energéticos sostenibles.

PLAN DE VIVIENDA

A. MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES

B. EJES ESTRATÉGICOS DE ACTUACIÓN

EJE 1. IMPULSO DECIDIDO EN LA EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, TANTO EN VOLUMEN COMO EN VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS

EJE 2. PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

EJE 3. CORRESPONSABILIDAD Y COOPERACIÓN ENTRE TODOS LOS AGENTES PROMOTORES DE VIVIENDA PROTEGIDA

EJE 4. CALIDAD, SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

EJE 5. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

EJE 6. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO

EJE 7. ATENCIÓN DE CALIDAD A LAS PERSONAS USUARIAS DEL SERVICIO VASCO DE VIVIENDA – ETXEBIDE

EJE 8. GARANTIA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

EJE 9. TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LOS COLECTIVOS CON ESPECIAL NECESIDAD

EJE 10. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TOMA DE DECISIONES

EJE 11. COMPETENCIAS DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONEXAS CON LA COMPETENCIA DE VIVIENDA

C. MODELO DE GESTIÓN, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

D. DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

A. MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES

A.1. MISIÓN DEL PLAN

La misión del Plan Director 2006-2009 queda definida en los siguientes términos:
Atender de forma integral las necesidades de vivienda de la ciudadanía, especialmente de las personas más necesitadas, mediante medidas apropiadas a las diferentes situaciones de necesidad y con la participación de todos los agentes con responsabilidad en materia de vivienda.

A.2. PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 toma forma en un entorno caracterizado por dos elementos principales: por una parte, los importantes avances realizados en materia de vivienda en la CAPV gracias a las políticas e iniciativas desarrolladas en el contexto del Plan Director de Vivienda 2002-2005; por otra parte, la constatación de que resulta necesario continuar haciendo esfuerzos en la trayectoria emprendida, impulsando y poniendo en marcha nuevas actuaciones que permitan que un número creciente de personas puedan tener acceso a las políticas sociales de vivienda.

El incremento de la oferta de vivienda protegida representa el principal objetivo en torno al que se estructura el Plan Director de Vivienda 2006-2009, incremento que se formula tanto desde un punto de vista cuantitativo (número de viviendas protegidas), como desde una vertiente más cualitativa. En relación con esta visión cualitativa, este Plan parte de las diferentes necesidades de vivienda para ofrecer una respuesta con tipologías variadas y adaptadas a cada necesidad. El Plan personaliza las respuestas al problema de vivienda, consiguiendo al mismo tiempo una respuesta global adecuada, a través de la utilización de diferentes vías de cobertura de la necesidad.

El Plan mantiene una especial preocupación por las personas en situación de mayor dificultad en el acceso a la vivienda, ofreciendo a estos sectores de población las respuestas adecuadas.

Se contempla como un ámbito clave de actuación la intensificación de las políticas de alquiler de vivienda protegida, de modo que la CAPV pueda disponer de un parque de vivienda protegida con variedad de condiciones de uso y disfrute, y con una dimensión

adecuada en cada uno de sus diferentes formatos. A estos efectos, se plantea la presencia preferente del alquiler en la promoción de va vivienda protegida pero también, si cabe con mayor énfasis, el aumento del número de viviendas vacías movilizadas hacia el alquiler protegido.

La idea de poner en valor la ciudad construida supone otro de los elementos estratégicos que guían el conjunto de actuaciones de este Plan Director. En este contexto, cobra especial relevancia el impulso a la rehabilitación y a la regeneración urbana, prioritariamente en las áreas de rehabilitación integrada y en las áreas degradadas, y también en las actuaciones de rehabilitación con mayor valor desde un punto de vista de la sostenibilidad y el ahorro energético.

Igualmente, la calidad, la sostenibilidad, la seguridad laboral y la innovación emergen como conceptos que impregnan las diferentes líneas de actuación del Plan Director.

El Plan Director 2006-2009 también toma como base para su desarrollo el concepto de "gestión integral del parque de vivienda protegida", de forma que a la idea de aumentar la edificación de vivienda protegida se suma el objetivo de garantizar la función social del parque de vivienda protegida de forma permanente.

La búsqueda de la complementariedad y coordinación de las distintas iniciativas de las instituciones públicas vascas, así como la colaboración y corresponsabilidad de todos los agentes públicos y privados que intervienen en la atención de las necesidades de vivienda de la ciudadanía constituye otra idea fundamental de este Plan Director. Todos y cada uno de los agentes deben asumir la responsabilidad que les compete para poder tratar de forma eficaz y eficiente los retos que se plantean en materia de vivienda, y la coordinación entre ellos debe ser una prioridad.

Otra cuestión que adquiere gran calado en el Plan Director 2006-2009 hace referencia a la intensificación de la lucha contra el fraude en el parque de vivienda protegida. Tras los importantes avances registrados en este ámbito en el anterior plan, el aumento de los esfuerzos para concienciar a la ciudadanía de la importancia de la función social del parque de vivienda protegida y para detectar y sancionar el fraude tienen por objeto a medio plazo la completa erradicación de esta lacra.

Finalmente, el Plan Director 2006-2009 asume el reto de impulsar nuevos mecanismos de participación social y democrática en la planificación y ejecución de las políticas en materia de suelo, urbanismo y vivienda. El diseño y la puesta en marcha de dichas fórmulas de participación y deliberación ciudadana se realizarán en estrecha colaboración con la Dirección de Participación Ciudadana, con el objetivo de potenciar las relaciones con el tejido social y la ciudadanía y canalizar sus aportaciones y propuestas en el ámbito de las competencias del Departamento.

DESARROLLO SOCIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE DE LA CIUDAD NUEVA

EJE 1. IMPULSO DECIDIDO EN LA EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, TANTO EN VOLUMEN COMO EN VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS

1.1 OBJETIVOS GENERALES

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 tiene como uno de sus objetivos principales extender la oferta de vivienda protegida, tanto en su vertiente cuantitativa (cuántas), como en su vertiente cualitativa (tipos de vivienda protegida).

El Plan Director 2006-2009 tiene como objetivo incrementar la edificación de vivienda protegida en la CAPV. Concretamente, se plantea el objetivo de promover 27.000 viviendas protegidas en el contexto del Plan, cifra que supone un 67% más que el objetivo de 16.200 viviendas protegidas del Plan Director 2002-2005 y un 93% más que las 14.000 viviendas protegidas del Plan Director 2000-2003.

Además, teniendo en cuenta que la necesidad de vivienda afecta de diferente forma a las unidades convivenciales en función de su edad, composición, perspectivas vitales, nivel de ingresos, etc., el Gobierno Vasco impulsará la diversificación de las tipologías de viviendas protegidas de forma que sea posible un mayor grado de ajuste con las distintas situaciones de necesidad.

Como unión de ambos tipos de objetivos, los más cualitativos y los eminentemente cuantitativos, el Plan Director prevé incidir de forma muy particular en la promoción de viviendas para los colectivos con mayor dificultad para acceder a la vivienda. Por este

motivo, el Plan Director 2006-2009 pone el énfasis en la vivienda social, los alojamientos dotacionales y la VPO en alquiler, dado que este tipo de equipamientos son susceptibles de poder atender más y mejor esta demanda social, así como de configurar un parque permanente o semipermanente de alquiler público al servicio de las necesidades presentes y futuras en materia de vivienda de la sociedad vasca.

No obstante, la vivienda protegida, sea de régimen general, de régimen tasado, en propiedad o derecho de superficie, siguen siendo instrumentos útiles para las políticas públicas de vivienda, dada su capacidad para incidir en amplias capas de la sociedad vasca.

En materia de suelo, el Plan Director tiene como principal objetivo promover un mayor aprovechamiento de los suelos ya utilizados, impulsando operaciones de recuperación de suelos degradados y mediante actuaciones integrales de regeneración socio-urbanística de edificios o incluso barrios en situación de deterioro. El Plan contempla un equilibrio entre la cobertura territorial de la necesidad de suelo mediante operaciones de gran envergadura vinculadas a los principales núcleos urbanos con la localización de actuaciones dispersas en ámbitos de menor tamaño.

Cuadro B.1 Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009

(nº actuaciones)

ACTUACIÓN	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Promoción de Viviendas	**14.000**	**16.200**	**27.000**	**67**
- Para alquiler	6.800	7.300	8.500	16
- Para venta	7.200	8.900	18.500	108
Alquiler de vivienda vacía	**2.200**	**5.000**	**5.000 ***	--
Locales calificados como vivienda protegida	--	--	**750**	--
Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales	--	--	**500**	--
DEMANDA SATISFECHA**	**20.300**	**25.400**	**33.250**	**31**
Rehabilitación y renovación urbana***	**25.000**	**29.000**	**41.500**	**43**
Obtención de suelo****	**18.000**	**22.600**	**24.000**	**6**
TOTAL	**63.300**	**77.000**	**98.750**	**28**

**Llegar al final del Plan Director de Vivienda 22006-2009 a los 5.000 inquilinos viviendo en el parque de Bizigune (no confundir con captar y porner en alquiler 5.000 viviendas adicionales a las más de 2.000 ya existentes)*

*** Este concepto incluía otras líneas de actuación en los Planes 2000-2003 y 2002-2005. Por ello, el total que figura no se corresponde con la suma de las cifras reflejadas.*

**** En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: actuaciones de rehabilitación integrada, ponderación 1,25; actuaciones de rehabilitación ordinaria, ponderación 1.*

***** En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: suelo urbano con realojos de personas, ponderación de 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

2.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Diversificación de tipologías de vivienda de protección pública

La creación de nuevas tipologías de vivienda de protección pública supone una vía de actuación muy importante para diversificar las actuaciones en materia de vivienda y dar una respuesta más adecuada a las distintas necesidades.

La creación de estas nuevas tipologías se produce a través de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobada por el Parlamento Vasco el 30 de junio de 2006 y del desarrollo normativo posterior. A las ya consabidas figuras de la Vivienda Social y la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General se incorporan las figuras de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General y las Viviendas Protegidas de Realojo.

Cuadro B.2 Tipologías de vivienda de protección pública y nuevas figuras residenciales protegidas

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
Se mantienen
Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales **Viviendas de Protección Oficial de Régimen General**
Se crean con la Ley 2/2006 de Suelo de la CAPV y posteriores desarrollos normativos
Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico **Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial** **Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General** **Viviendas Protegidas de Realojo**
NUEVAS FIGURAS RESIDENCIALES PROTEGIDAS
Alojamientos Dotacionales en "Alquiler" (régimen de usufructo, derecho de habitación, y similares)

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Además, aunque propiamente no merece la calificación de vivienda de protección pública, la Ley de Suelo también contempla la creación de la figura de los Alojamientos Dotacionales en "Alquiler"14. En este sentido, hay que reseñar la firme determinación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de promover Alojamientos Dotacionales para que la población en general, y muy particularmente el colectivo joven y el de edad avanzada, pueda satisfacer su necesidad residencial a través de una actuación específicamente adaptada a sus condiciones.

Énfasis en la vivienda protegida de carácter más social

La diversificación de tipologías de vivienda protegida se plantea como una fórmula válida de actuación para atender las necesidades de vivienda de los colectivos con mayor necesidad de vivienda.

Los alojamientos dotacionales complementarán las actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler y de VPO en alquiler (Ver el EJE 2 para más información a este respecto), y la captación de vivienda libre vacía para su alquiler social (Ver EJE 6), que ya se venían realizando, con lo que en conjunto se potenciará la oferta de vivienda protegida de carácter más social.

En esta misma línea, la creación de la tipología de la Vivienda Protegida de Realojo y el reconocimiento expreso de las particulares condiciones que suelen producirse en actuaciones de regeneración urbana supone un importante paso para poder llevar a cabo una intervención más ajustada a la realidad en estos casos.

Aunque el régimen jurídico habitual en estos apartamentos será el de alquiler, no se descarta el estudio y aplicación de otras modalidades como el usufructo o el derecho de habitación.

Las Viviendas Tasadas Autonómicas se crean para atender situaciones de necesidad de colectivos que anteriormente no eran atendidos por las políticas públicas de vivienda. No obstante, esta figura ha de entenderse siempre como un suplemento a las actuaciones que ya se venían realizando, de forma que la producción de Viviendas Tasadas no puede retrasar ni reducir la producción de las tipologías de carácter más social. Además, la mayor parte de las personas que hoy pueden acceder a una VPO podrán acceder en el futuro a una Vivienda Tasada disponiendo así de una oferta adicional.

Las Viviendas Tasadas Municipales, por su parte, permiten que los Ayuntamientos puedan tener una participación más activa en la atención de las necesidades de vivienda. Se distinguen dos tipologías, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial y las de Régimen General, con un importante grado de flexibilidad en las características de las viviendas y de los colectivos destinatarios.

En el caso específico de los municipios del ámbito rural, se prevé que a través de las oportunas Ordenanzas los Ayuntamientos utilicen esta figura para incentivar la promoción y rehabilitación protegida. En este sentido, los Ayuntamientos asumen el compromiso de utilizar esta flexibilidad para que este tipo de vivienda responda del modo más adecuado a las necesidades específicas de vivienda del municipio.

En todo caso, los requisitos de calificación indefinida, con derecho de tanteo y retracto para las administraciones públicas, la adjudicación por sorteo, el control de las segundas y posteriores transmisiones, y las actuaciones de inspección y sanción serán de aplicación a todo tipo de viviendas de protección pública (incluyendo también las Viviendas Tasadas Autonómicas y las Viviendas Tasadas Municipales).

Al mismo tiempo, también se desea destacar que la diversificación de las tipologías de vivienda protegida permitirá una mayor mezcla de las promociones contribuyendo a la creación de un parque de vivienda protegida con un elevado nivel de integración social y garantizando la estabilidad del parque en el futuro.

Finalmente, como actuación más específica, se estudiará la implantación de medidas para que, a efectos del cálculo de las ayudas a la promoción, se valoren las Viviendas Sociales a un precio similar al de la VPO de Régimen General (dado que ambas tienen similares costes de producción), sin perjuicio de mantener rentas distintas en una y otra tipología en función del carácter más social de las primeras.

Mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas con la consiguiente diversificación arquitectónica constructiva, etc.

Como ya se ha señalado, además del enfoque cuantitativo, el Plan Director 2006-2009 también contempla los aspectos más cualitativos de la promoción de vivienda. A este respecto, se contempla la conveniencia de adoptar líneas de actuación que permitan una mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas.

El cumplimiento de la normativa establecido por las Ordenanzas de Diseño de las viviendas protegidas (bastante restrictivas en si mismas), junto a las condiciones que puedan venir impuestas por las propias Ordenanzas Municipales dejan poco margen de actuación al promotor en relación con el diseño de las viviendas protegidas, pudiendo producirse la paradoja de que esta normativa, en principio garantista con el usuario, resulte poco

apropiada para ajustarse a las necesidades del adjudicatario de vivienda protegida. Por este motivo, se estudiará la implantación de fórmulas que posibiliten el uso de las Ordenanzas Municipales junto con una serie reducida de principios autonómicos básicos para todas las viviendas protegidas, salvo en aquellos municipios en los que se carezca de Ordenanzas Municipales, en los que regirán como derecho supletorio las Ordenanzas de Diseño de las VPO.

En relación con lo anterior, se prestará especial atención a las posibles fórmulas para conseguir una mayor variedad en el tamaño de las viviendas protegidas.

El sistema actual del ordenamiento municipal para el cálculo del aprovechamiento (número de viviendas/superficie) incentiva a los promotores a edificar viviendas de superficies más bien grandes, ya que la promoción de viviendas de menor tamaño puede suponer la pérdida de edificabilidad. La Ley del Suelo 2/2006 modifica ese parámetro y lo establece en términos de m2 de techo por m2 de suelo de modo que las viviendas se puedan adaptar en superficie a las necesidades de las personas demandantes. En todo caso, las actuaciones del Departamento tenderán a reducir la superficie media de las nuevas viviendas, respondiendo así a la realidad de unas unidades convivenciales de tamaño más reducido que el existente en periodos anteriores. Se trata, no obstante, de un apartado en el que resulta clave la actitud que adopten los Ayuntamientos de la CAPV en el desarrollo del planeamiento urbanístico.

Finalmente, hay que apuntar que los Alojamientos Dotacionales no se encuentran sometidos a varias de las restricciones anteriormente apuntadas, por lo que esta figura puede suponer un instrumento útil a corto y medio plazo para introducir mayor variedad en el diseño de la promoción protegida.

Nuevo enfoque en la estrategia de suelo: equilibrio territorial e impulso a la recuperación de suelos y barrios socio-urbanísticamente degradados

En materia de suelo el contexto del Plan Director 2006-2009 se encuentra marcado por dos aspectos principales: por una parte, la aprobación de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, que introduce importantes novedades en los procesos de planificación y urbanización de los suelos, previéndose un impacto claramente beneficioso en términos de reducción de plazos, agilidad en los procedimientos, etc.; y, por otra parte, la escasez de suelos

edificables (suelos a colonizar), con comarcas cuya edificabilidad está prácticamente agotada.

Además, se registra una desproporción territorial en lo relativo a las disponibilidades de suelo que el Plan pretende corregir mediante la puesta en marcha de operaciones de gran dimensión en los grandes núcleos urbanos y, en especial, reforzando la intervención en Donostialdea y en el Bilbao Metropolitano, sin menoscabo de completar la intensa actividad que se viene desarrollando en Vitoria-Gasteiz. Actuaciones como Antondegi, Auditz Akular o Loiola en Donostia, Bolueta, Garellano y Zorrozaurre en Bilbao, Sestao o Getxo deben completar los desarrollos de Salburua y Zabalgana en Vitoria-Gasteiz, donde también resulta necesario continuar identificando nuevos sectores como el situado en la zona denominada El Sur.

El Plan Director adopta, además, como una de sus principales líneas de actuación la recuperación de suelos y barrios degradados, algunas de cuyas intervenciones se citan en el párrafo anterior. De tal forma, la nueva estrategia de suelo sirve como nexo entre las actuaciones de promoción de vivienda nueva y con las actuaciones previstas en relación con la rehabilitación y la regeneración urbana.

En relación con las actuaciones de obtención y gestión de suelos edificables, el Departamento y la Sociedad Orubide pretenden adoptar un nuevo papel en el modelo de gestión del Plan Director y centrarán su actividad en aquellas operaciones de suelo de gran volumen, que por su tamaño necesitan su estrecho compromiso y su participación más directa, y en las operaciones de suelo con un alto contenido social debido a su carácter eminentemente regenerativo o debido a la gran presencia de viviendas de alquiler público en las promociones de vivienda que estos suelos acogerán.

Cuadro B.3 Objetivos de obtención de suelo* del Plan Director 2006-2009, por agentes

	Número	%
Departamento	8.000	33
Orubide / VISESA	8.000	33
Ayuntamientos	8.000	33
Total	**24.000**	**100**

** Objetivos ponderados: suelo urbano con realojos de personas, ponderación 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

La recuperación de cascos urbanos social y urbanísticamente degradados exige una actuación integral que el Gobierno Vasco pretende impulsar, ya que la puesta en valor de estos barrios tiene un impacto muy importante sobre la totalidad de estos núcleos urbanos (Ver EJE 5 para más información al respecto).

En esta línea, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales eliminará el actual sistema de ayudas a la compra de suelo para promotores privados, que ha tenido una escasísima demanda, y apoyará proyectos de regeneración urbanística impulsados por los Ayuntamientos.

Otra línea de actuación a estudiar dentro del Plan Director 2006-2009 consiste en la posible redensificación del planeamiento. ya que puede haber posibilidad de plantear densidades más elevadas en sectores de uso residencial por desarrollar.

En este sentido, la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV permite densidades mayores que las anteriores, especialmente en suelo urbanizable.

Manteniendo siempre un equilibrio entre la utilización intensiva del suelo y la calidad urbana de los desarrollos urbanísticos el Departamento impulsará medidas de redensificación compartidas con los Ayuntamientos.

Igualmente, hay que reseñar que la nueva figura de los Alojamientos Dotacionales permite el aprovechamiento con fines residenciales de suelos reservados a equipamientos públicos. De tal forma, en aquellos barrios o municipios en los que se haya constatado gran necesidad de alojamientos residenciales, y en los que no se prevea el aprovechamiento de estos suelos con otros fines, este nuevo tipo de promociones contribuirá a atender una necesidad básica de la población.

El Plan Director 2006-2009 , en relación con su modelo de gestión, también prevé potenciar la figura de Orubide como proveedor de suelo, aprovechando para ello los nuevos instrumentos contemplados en la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV, y más específicamente, en lo que atañe a las competencias que podría asumir en calidad de agente urbanizador. De esta forma, Orubide dispondrá de tres líneas de actividad: la de obtención de suelo para desarrollos propios, la de "project manager" de VISESA en

actuaciones en las que sea esta sociedad la que adquiera el suelo y la de agente urbanizador o apoyo experto de los Ayuntamientos.

En todas las actuaciones que se relacionan más arriba, el papel del Departamento y de las sociedades adscritas será el de colaborador estrecho de los Ayuntamientos (EJE 3) en su actuación de respuesta a las necesidades de vivienda de sus vecinas y vecinos, ofreciendo en cada caso la modalidad de apoyo e impulso que cada Ayuntamiento requiera.

Además, en relación con los compromisos que los Ayuntamientos asumen en la nueva ley del suelo, el Departamento apoyará con líneas de subvención las gestiones municipales tanto en la adaptación del planeamiento a las nuevas determinaciones legales como en la constitución de patrimonios públicos de suelo municipales.

Cuadro B.4 Objetivos de promoción del Plan Director 2006-2009*

	Número	*%*
ALQUILER	**8.500**	**31**
Parque permanente en alquiler	**3.000**	**11**
Alojamientos Dotacionales**	1.600	6
+ Departamento	*1.200*	*4*
+ Ayuntamientos	*400*	*1*
Viviendas Sociales	1.400	5
+ Departamento	*600*	*2*
+ Ayuntamientos	*800*	*3*
Parque transitorio en alquiler	**5.500**	**20**
Viviendas Sociales	2.000	7
+ Alokabide (compra viviendas sociales)	*2.000*	*7*
VPO	3.500	13
+ Alokabide (compra VPO)	*750*	*3*
+ Ayuntamientos	*1.750*	*6*
+ Privados	*1.000*	*4*
PROPIEDAD / DERECHO DE SUPERFICIE	**18.500**	**69**
VPO	15.500	57
+ Concertadas VISESA	*3.000*	*11*
+ Concertadas Departamento	*2.000*	*7*
+ Ayuntamientos	*6.500*	*24*
+ Privados	*4.000*	*15*
Tasadas Autonómicas	750	3
+ VISESA	*750*	*3*
Tasadas Municipales	2.250	8
+ Ayuntamientos	*1.500*	*6*
+ Privados	*750*	*3*
TOTAL	**27.000**	**100**

** Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados.*
*** En realidad el régimen de los alojamientos dotacionales no será el de alquiler sino otros tipos como el usufructo, derecho de habitación, etc., pero se refleja de esta forma para simplificar los contenidos del cuadro.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

EJE 2. PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.1 OBJETIVOS GENERALES

En relación con las políticas de alquiler, el Plan Director se plantea el objetivo global de aumentar la dimensión del parque permanente de vivienda protegida en alquiler, tanto a través del impulso a la promoción de vivienda protegida en alquiler como mediante el fomento de las medidas dirigidas a conseguir el alquiler de viviendas usadas a niveles de rentas protegidas.

En términos más concretos se establece el objetivo de pasar de 7.660 a 19.160 inquilinos del parque de alquiler protegido, tal y como se recoge en el cuadro de objetivos.

Cuadro B.5 Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV

(nº viviendas)

Año*	Parque alquiler Protegido**	Parque viviendas protegidas	Cuota parque alquiler %
2001	740	36.029	2%
2005	7.660	49.679	15%
2009	**19.160**	**88.201**	**22%**

** Datos a 31 de diciembre de cada año.*
*** Estas cifras incluyen las Viviendas Sociales y las VPO en Alquiler, las viviendas de Bizigune y los Alojamientos Dotacionales.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Complementariamente, las políticas de alquiler deben permitir que la estructura del parque de alquiler protegido tenga variedad en las condiciones de uso y disfrute de forma que se puedan atender tanto necesidades coyunturales como necesidades estructurales de vivienda.

Este Plan afronta decididamente la problemática de la financiación de las actuaciones de alquiler, aportando nuevos instrumentos que pueden aumentar la eficacia y eficiencia de los recursos públicos en las políticas, incrementando así, ceteris paribus, el volumen de actuaciones.

Los contenidos de este eje deben analizarse en conexión con los del EJE 6, con el que guarda íntima relación.

Cuadro B.6 Objetivos de promoción en alquiler del Plan Director 2006-2009, por agentes*

	Número	%
GOBIERNO VASCO	**4.550**	**54**
Departamento	**1.800**	**21**
Alojamientos Dotacionales	1.200	14
Viviendas Sociales (parque permanente)	600	7
Alokabide	**2.750**	**32**
Viviendas Sociales (parque transitorio)	2.000	24
VPO (parque transitorio)	750	9
AYUNTAMIENTOS	**2.950**	**35**
Alojamientos Dotacionales	400	5
Viviendas Sociales (parque permanente)	800	9
VPO (parque transitorio)	1.750	21
PROMOTORES PRIVADOS	**1.000**	**12**
VPO (parque transitorio)	1.000	12
TOTAL ALQUILER	**8.500**	**100**

** Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados y subvencionados por el Gobierno Vasco.*

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

2.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Diversificar y enriquecer los tipos de alquiler protegido: vivienda social, alojamientos dotacionales, VPO, etc.

Como primera línea de actuación cabe mencionar el impulso de la promoción de otros tipos de vivienda protegida en alquiler. En los años precedentes, la promoción de vivienda protegida en alquiler se ha concentrado de forma muy importante en la figura de las viviendas sociales, así como en las VPO de Régimen General en alquiler. En este Plan Director, además de las tipologías citadas, también se pretende fomentar la promoción de otros tipos de alojamiento protegido como pueden ser los alojamientos dotacionales (ver siguiente línea de actuación para más información a este respecto).

No obstante, la promoción de vivienda social y VPO en alquiler seguirá siendo una prioridad del Departamento y se mantendrán líneas de apoyo para que otras entidades, públicas y privadas, se incorporen en la oferta de esta tipología de viviendas.

En la línea emprendida en el anterior Plan Director, el Departamento continuará facilitando operaciones de vivienda protegida en alquiler que puedan ser desarrolladas por Alokabide o por otras entidades públicas y privadas, ya que esta línea de actuación representa una de las claves esenciales en el conjunto de políticas del Departamento para el impulso del alquiler protegido de viviendas.

Impulsar un plan especial de alojamientos dotacionales para jóvenes y personas mayores

Una línea de actuación estrechamente vinculada con la anterior, pero que merece la pena reseñar por su relevancia y por su aspecto innovador consiste en el lanzamiento de un plan especial de alojamientos específicamente dirigidos a personas jóvenes y a personas mayores.

Los alojamientos dotacionales pueden resultar especialmente apropiados para estos colectivos que tienen necesidad de alquilar una residencia a un precio moderado, que no necesitan una superficie demasiado amplia, que pueden beneficiarse de compartir ciertos servicios con otros residentes y que además pueden tener en el futuro, en función de su periplo vital, necesidades residenciales diferentes de las actuales. Adicionalmente, en el caso de las personas mayores se atienden otras necesidades como todas las relacionadas con la accesibilidad y las derivadas de sus necesidades asistenciales.

Este plan especial tratará de crear progresivamente una red de alojamientos en régimen de alquiler social, destinados a jóvenes y a personas con niveles de ingresos más bajos en general, y tomando siempre como primera referencia los municipios en los que puede haber mayor necesidad de este tipo de alojamientos.

Para ello, la ley del suelo establece la obligación de reserva de suelo para la promoción de estos apartamentos dotacionales en municipios de más de 20.000 habitantes. Además, el Departamento impulsará directamente actuaciones sobre suelos equipamentales que se encuentran vacantes en la actualidad.

Revisión de las políticas de fomento del alquiler protegido

Dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se pretende fomentar la creación de dos tipos de parque de alquiler protegido: el Parque Público de Alquiler Protegido y el Parque Privado de Alquiler Protegido.

El primero, el Parque Público de Alquiler Protegido queda integrado por los Alojamientos Dotacionales, las Viviendas Sociales y las Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad gubernamental o municipal. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:

La firma de un convenio con entidades financieras que permita financiar a largo plazo la promoción y explotación de este tipo de dotaciones públicas de alquiler;

La creación de redes de seguridad sufragadas por el Gobierno en relación al riesgo de tipo de interés y la reducción de los ingresos provenientes del alquiler;

El ofrecimiento de la sociedad Alokabide como gestora de los parques de alquiler municipales.

Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:

La adecuación de la superficie media de las viviendas a la naturaleza del alquiler;

Compartir el riesgo con los Ayuntamientos que decidan poner en marcha estos esquemas de alquiler público, a través de un esfuerzo inversor y financiero por parte de la Administración Local subvencionada;

La garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;

La adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.

En cuanto al segundo, el Parque Privado de Alquiler Protegido, quedará compuesto de Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad privada conveniadas con una Administración Pública. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:

La firma de convenios "ad hoc" de fomento del alquiler con entidades privadas que implicarán el aporte de subvenciones por parte del Ejecutivo u otras medidas de fomento;

La licitación de suelos a través de la promoción concertada para el alquiler de vivienda protegida;

Un método de fijación de los alquileres protegidos que elimine la incertidumbre de los promotores privados de vivienda protegida en alquiler, sin desvincular de forma total los alquileres de los ingresos de los inquilinos.

Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:

La adecuación de las superficies medias de las viviendas a la naturaleza del alquiler;

La garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;

La adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.

Promover la cooperación con otros agentes promotores de vivienda protegida en alquiler y consolidar Alokabide como gestor de referencia del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi

El Gobierno Vasco revisará las líneas de ayudas para la promoción y compra de viviendas para su puesta en alquiler, con el fin de que el mayor numero entidades públicas y privadas puedan incorporarse a este tipo de actuaciones.

A estos efectos, se contemplarán soluciones específicas para cada tipología de alojamientos en alquiler: VPO, viviendas sociales y alojamientos dotacionales.

Además, en el contexto del Plan Director de Vivienda 2006-2009 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ofertará a todos los agentes públicos y privados que se involucren en políticas de alquiler la posibilidad de que sus parques de viviendas sean gestionados por Alokabide, descargando así a las citadas entidades de la parte más compleja de una política de alquiler. Como consecuencia de este compromiso, de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento, es previsible que Alokabide llegue a gestionar al finalizar el periodo no menos de 10.000 viviendas, con lo que se consolidará como la primera gestora del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi, y una de las mayores del Estado español.

La gestión de un amplio parque de vivienda protegida en alquiler requiere un mayor grado de coordinación entre los agentes, particularmente para poder atender satisfactoriamente las necesidades que se pueden plantear desde un punto de vista de la integración social. De tal forma, en algunos casos la necesidad de vivienda forma parte de un conjunto de necesidades más amplias que no pueden ser resueltas simplemente a través de la adjudicación de una vivienda, sino que requieren un proceso de acompañamiento social.

Para dar respuesta a esta necesidad Alokabide se dotará de un equipo de apoyo social, que garantice la adecuada inserción de las familias en sus comunidades y el mantenimiento de las normas de convivencia. La actuación de este equipo se desarrollará en estrecha colaboración con el Departamento y con las entidades propietarias de las viviendas.

Finalmente, hay que señalar que también se estudiará el uso de otros regímenes diferentes a la propiedad como pueden ser el usufructo, el derecho de habitación o el derecho de uso, por ejemplo, en determinados casos. En concreto, se estudiará la puesta en marcha de iniciativas de viviendas compartidas para uso preferente de jóvenes.

El modelo de gestión del Plan coloca a Alokabide como el gestor central del parque publico de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio publico de viviendas en alquiler.

Identificar nuevos modelos de financiación para viviendas en alquiler

Las políticas públicas de alquiler social chocan en muchas ocasiones con la dificultad de disponer a precios asequibles de la financiación necesaria para acometerlas.

Por ello en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se tratará de involucrar aún más al sistema financiero en la promoción de vivienda protegida para su alquiler. Para ello, por periodos de tiempo más amplios que los actuales y con superficies medias de las viviendas más bajas que las presentes, se estudiarán fórmulas que permitan alargar los plazos de la financiación o incorporen mayores periodos de carencia, de modo que se acompasen mejor los retornos por las rentas de los inquilinos con los gastos financieros.

A través de medidas como las descritas y análogas lo que se pretende es incrementar el grado de implicación de las entidades financieras en el apoyo a las operaciones de alquiler

protegido, así como, a igual gasto público, incrementar el número de disponibilidades de alquiler protegido como consecuencia del incremento de años de utilización del equipamiento construido, así como del mejor reparto de la carga financiera en un mayor periodo de tiempo.

EJE 3. CORRESPONSABILIDAD Y COOPERACIÓN ENTRE TODOS LOS AGENTES PROMOTORES DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.1 OBJETIVOS GENERALES

Procurar que todos los agentes con responsabilidad en materia de vivienda protegida, en especial los Ayuntamientos, participen activamente en la consecución de los objetivos del Plan Director de Vivienda 2006-2009, de forma que se pueda proporcionar una respuesta satisfactoria a las necesidades de vivienda de la ciudadanía.

Fomentar y estrechar la colaboración entre todos los agentes de forma que se pueda compartir el conocimiento y la experiencia específica de todos y cada uno de ellos, particularmente en los campos en los que tengan posibilidad de aportar mayor valor añadido.

Fomentar que todas las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda impulsen todas las tipologías de vivienda protegida, así como todos los regímenes de acceso con especial dedicación a las modalidades más sociales y con mayor valor de servicio público.

Consolidar el modelo de gestión integrado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y sus sociedades públicas y participadas dependientes (VISESA; Bizigune, SA; Alokabide, SA y Orubide, SA), como instrumentos al servicio de los Ayuntamientos en el desarrollo de sus políticas de vivienda.

Controlar la aplicación de la normativa en materia de reservas de suelo para vivienda protegida, aportando, dentro de los límites legales, elementos de flexibilidad que resuelvan problemáticas concretas.

Aportar el marco económico y financiero adecuado que permita a la iniciativa privada participar activamente en la solución del problema que aún tiene la sociedad vasca.

Facilitar la puesta en común de la problemática en materia de suelo y vivienda entre todos los agentes implicados.

Cuadro B.7 Objetivos de promoción de vivienda y obtención de suelo del Plan Director 2006-2009, por agentes

	Número	%
OBJETIVOS ASUMIDOS POR EL GOBIERNO VASCO	**26.300**	**52**
DEPARTAMENTO	**11.800**	**23**
Alojamientos Dotacionales	1.200	2
Viviendas Sociales (parque permanente)	600	1
VPO (concertadas)	2.000	4
Obtención de suelo	8.000	16
ALOKABIDE	**2.750**	**5**
Viviendas Sociales (parque transitorio)	2.000	4
VPO alquiler (parque transitorio)	750	1
VISESA	**3.750**	**7**
Concertadas	3.000	6
Tasadas autonómicas	750	1
ORUBIDE	**8.000**	**16**
Obtención de suelo	8.000	16
OBJETIVOS PROPUESTOS A LOS AYUNTAMIENTOS	**18.950**	**37**
Alojamientos Dotacionales	400	1
Viviendas Sociales (parque permanente)	800	2
VPO alquiler (parque transitorio)	1.750	3
VPO propiedad/derecho de superficie	6.500	13
Viviendas Tasadas Municipales	1.500	3
Obtención de suelo	8.000	16
OBJETIVOS PROPUESTOS A LOS PROMOTORES PRIVADOS	**5.750**	**11**
VPO alquiler (parque transitorio)	1.000	2
VPO propiedad/derecho de superficie	4.000	8
Viviendas Tasadas Municipales	750	1
TOTAL	**51.000**	**100**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Impulsar la colaboración con otros agentes con el fin de aumentar el número de viviendas protegidas edificadas

El Gobierno Vasco impulsará la colaboración entre los distintos agentes, de modo que se consiga aumentar el número de viviendas protegidas edificadas, y buscando siempre que la flexibilidad en cuanto a las tipologías y el resto de características de las promociones

permita que las promociones se ajusten en el máximo de lo posible a las necesidades detectadas en cada municipio (comarca).

El Plan Director 2006-2009 tiene entre sus objetivos elementales conseguir una mayor vinculación de los diferentes agentes que participan en la promoción de vivienda protegida, ya que se constata la necesidad de que todos los agentes asuman un papel activo en la edificación de todas y cada una de las tipologías de vivienda protegida, buscando siempre un equilibrio razonable en sus actuaciones.

En particular, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales fomentará los convenios de colaboración con los agentes promotores, muy especialmente con los Ayuntamientos, para impulsar la edificación de vivienda social y la promoción de vivienda protegida en alquiler, que como ya se ha señalado (Ver EJE 1 y EJE 2 para más información al respecto), constituyen dos líneas de actuación fundamentales de este Plan Director.

Más allá de la promoción, la colaboración se plantea como una estrategia de actuación válida para todos los ámbitos de actuación y se reflejará en la firma de convenios de colaboración en materia de suelo con Ayuntamientos, en la colaboración con las Sociedades de Rehabilitación para la promoción de la rehabilitación de vivienda y la regeneración urbana, en colaboración con los Ayuntamientos en los procesos de adjudicación de viviendas (a través del servicio Etxebide), en los convenios con Ayuntamientos para la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido (programa Bizigune), etc.

Más concretamente, se pretende acentuar el papel de los Ayuntamientos como dinamizadores de suelo para vivienda protegida, por lo que se hará especial énfasis en la colaboración en materia de suelo con los Ayuntamientos, de forma que estos agentes se conviertan en aliados estratégicos del Gobierno Vasco.

Así, se plantea el reto de convertir a los Ayuntamientos en aliados estratégicos en la promoción de las tipologías más sociales de vivienda protegida. Para ello, además de los instrumentos que aporta la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV y de las actuaciones que pueda desarrollar el Gobierno, se consolidarán las líneas de ayudas con el objetivo de hacer más llevaderas desde el punto de vista financiero las actuaciones municipales.

Además, en las operaciones de promoción por rehabilitación y en las actividades de regeneración urbana se coordinarán las actuaciones con las Sociedades de Rehabilitación del municipio o de la comarca (Ver EJE 5). Igualmente, el Programa Bizigune seguirá incorporando Ayuntamientos en el objetivo de movilizar el mayor número posible de viviendas vacías, a través de convenios en los que las entidades locales asuman tareas de divulgación y puesta en contacto, y el Gobierno se encargue del resto de la gestión y del costeo del diferencial de precio entre propietario e inquilino.

Todo ello, considerando que además el Gobierno Vasco prevé acentuar su función como prestador de servicios de vivienda protegida con otros agentes, especialmente con los Ayuntamientos (tal y como se detalla a continuación).

Acentuar el papel del Gobierno Vasco como prestador de servicios en materia de vivienda protegida a terceros (institucionales y privados), con especial énfasis en los servicios y generación de sinergias con los Ayuntamientos vascos

Una de las actuaciones específicas a través de las cuales se pretende impulsar la colaboración con otros agentes consiste en acentuar el papel que el Gobierno Vasco desempeña en la prestación de servicios en materia de vivienda protegida a otros agentes (institucionales y privados), haciendo especial énfasis en los servicios prestados a los Ayuntamientos y en las sinergias que se pueden generar en la colaboración con los Ayuntamientos.

Se pretende que la actuación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales sea percibida como un "servicio integral" en el que se encuadren todos los procesos necesarios hasta la puesta a disposición de las viviendas en manos de la ciudadanía. Para ello, a título ilustrativo, tanto el Departamento como Orubide revisarán los modelos de convenio de suelo para adaptarlos a las necesidades de los Ayuntamientos. Además, Etxebide ofrecerá servicios orientados a los Ayuntamientos y a los promotores privados en lo relativo a los procesos de gestión de la demanda y adjudicación, firmando convenios de colaboración, en el ánimo de obtener el mejor y más amplio uso de los instrumentos de gestión que en esta materia dispone el Gobierno Vasco..

Aportar el marco económico y financiero adecuado que permita a la iniciativa privada participar activamente en la solución del problema que aún tiene la sociedad vasca

El Departamento desarrollará una política de adecuación de los precios de la vivienda protegida a los costes de los promotores públicos y privados que incentive la producción de viviendas orientadas a las necesidades de los usuarios y a la calidad integral de las mismas.

Los Ayuntamientos, por su parte, deberían dedicar recursos a la promoción de las tipologías más sociales de viviendas protegidas, en especial a las políticas de alquiler protegido, con el fin de complementar las actuaciones del Gobierno Vasco.

Asimismo, el Gobierno Vasco reforzará la estrecha colaboración con las Cajas de Ahorros y el resto del sistema financiero:

El Gobierno Vasco establecerá el Convenio Financiero correspondiente para articular las líneas de financiación de las actuaciones protegibles definidas en este Plan Director y animará a las entidades financieras a que se incorporen a la política de alquiler.

Dinamización del Foro de urbanismo y la vivienda de Euskadi, creado por la Ley de Suelo

La Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV crea el Foro de Urbanismo y la Vivienda de Euskadi como mecanismo específico para promover la colaboración entre todos los agentes con responsabilidades en materia de suelo y vivienda.

Este foro surge como punto de encuentro para el análisis y reflexión compartida, y será necesario que todos los agentes muestren su implicación y su compromiso en su puesta en marcha y su desarrollo.

El Gobierno Vasco , a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desea mostrar su intención de contribuir activamente a la dinamización de este foro para que se convierta en una herramienta eficaz y eficiente para mejorar la coordinación y la colaboración de las actuaciones de todos los agentes participantes.

EJE 4. CALIDAD, SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

4.1 OBJETIVOS GENERALES

Promover la calidad, la sostenibilidad, la seguridad y la innovación en la edificación de vivienda de la CAPV y muy especialmente en la promoción de vivienda protegida.

Asumir el liderazgo del sector en estas materias.

4.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Impulso decidido por la consecución de una vivienda sostenible: Guía de Edificación Sostenible

El Gobierno Vasco viene desarrollando una intensa labor en la promoción de la sostenibilidad en sus propias actuaciones. A partir de ahora, junto a esto, incorpora una línea de impulso de la sostenibilidad en el conjunto del sector.

El contexto empresarial de las empresas del sector de la construcción se encuentra marcado por la reciente aprobación de diferentes normas y guías de recomendación que a corto y medio plazo van a introducir un importante cambio en las prácticas habituales de las empresas del sector en relación con la calidad, la innovación y la sostenibilidad.

En primer lugar, hay que subrayar que el Gobierno Vasco ha aprobado la Guía de Edificación Sostenible para la vivienda, documento que recoge un extenso conjunto de recomendaciones aplicables a la construcción de edificios de viviendas a lo largo de todo su ciclo de vida. Además, esta guía incluye el procedimiento de valoración de la sostenibilidad de los edificios de viviendas, de forma que se pueda conocer de manera relativamente sencilla la calificación de la sostenibilidad de un proyecto constructivo.

El proceso de implantación de esta guía se ha de realizar secuencialmente. En una primera fase, se plantea la necesidad de desarrollar actividades de información y formación entre las empresas sobre sus contenidos. Seguidamente, en una segunda fase, se pondrá en marcha una línea de ayudas para incentivar la adopción de aquéllas prácticas que se hayan demostrado especialmente eficientes, esto es, las que proporcionen los mayores ahorros con menores costes.

A estos efectos, las propias promociones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y de VISESA servirán para poner de relieve las prácticas que podrían ser objeto de ayudas. Además, en el caso concreto de las promociones de vivienda protegida, también se estudiará la posibilidad de que las promociones que cumplan estos requisitos puedan tener otro tipo de beneficios (precios de venta más elevados, etc.).

De modo paralelo, en esta segunda fase se llevarán a cabo las actividades necesarias para poner en marcha un procedimiento de certificación del grado de sostenibilidad de la promoción. En este sentido, a través del conjunto de indicadores establecido, las promociones de vivienda recibirán una calificación que permitirá identificar de manera sencilla el grado de cumplimiento de las recomendaciones (siguiendo un modelo similar al adoptado por los electrodomésticos, por ejemplo). Finalmente, como tercer y último paso, se considerará la conveniencia de convertir las recomendaciones más básicas de la guía en objeto de obligado cumplimiento a través de la oportuna normativa.

Por otra parte, el Ministerio de Vivienda ha aprobado el Código Técnico para la Edificación (CTE), marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad, seguridad y habitabilidad de los edificios y sus instalaciones, para que el sector de la construcción se adapte a la estrategia de sostenibilidad económica, energética y medioambiental, y que pretende garantizar la existencia de unos edificios más seguros, más habitables, más sostenibles y de mayor calidad.

Se trata de aspectos en los que ya se había venido trabajando en el Gobierno Vasco, tal y como demuestra, por ejemplo, que el CTE recoge entre sus documentos reconocidos el modelo de eficiencia acústica de los edificios desarrollado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. En todo caso, para facilitar el proceso de implantación de esta norma el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales liderará, junto a otros agentes como el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarros y los Colegios Profesionales de Arquitectos Técnicos de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, el proceso de información y formación a las empresas del sector.

También se desarrollarán actividades de información y formación entre los agentes del sector tras la aprobación de la nueva Ley de la Vivienda de la CAPV, que introducirá cambios relevantes en distintos aspectos del proceso constructivo (condiciones mínimas de habitabilidad, etc.)

Por otro lado, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales continuará desarrollando el papel de banco de pruebas para el fomento de la sostenibilidad en sus propias actuaciones. Para ello pondrá en marcha operaciones piloto en todas las fases del proceso, desde los diseños urbanísticos (orientaciones de los edificios para su mejor aprovechamiento térmico), pasando por la construcción, uso y mantenimiento de las viviendas. Todo ello con objeto de conseguir el máximo ahorro energético posible. Del mismo modo, aquella energía

que sí sea necesario consumir se obtendrá, preferentemente, mediante la implantación de sistemas que utilicen las energías renovables para la consecución de dichas necesidades energéticas (paneles térmicos, fotovoltaicos, o sistemas de aprovechamiento del agua de lluvia para riego, entre otros).

A estos efectos, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales impulsará la colaboración con otras entidades, como el EVE o el IHOBE y compartirá proyectos con otros agentes europeos que permitan acceder a programas subvencionados por la UE.

Fomento de la cultura innovadora e impulso decidido al sector en el campo de la industrialización (experiencias piloto). Promoción de la creación de un "cluster de la industrialización del sector de la construcción"

El entorno del sector de la construcción está experimentando importantes cambios en varias de sus vertientes (normativa, social, etc.), que cada vez hacen más patente la necesidad de innovar, una innovación que debe encontrarse encaminada hacia la consecución de mayores niveles de calidad y prácticas más sostenibles medioambientalmente.

Por ello, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales colaborará de forma activa con el Departamento de Industria, Comercio y Turismo para fomentar la cultura de la innovación entre los agentes del sector y para dar a conocer los diferentes programas de ayudas a la innovación.

En particular, se promoverá la creación de un "cluster de industrialización del sector de la construcción", que se ocupe de identificar procedimientos de gestión y producción innovadores que pueden ser abordados de forma más conveniente desde una óptica industrial, esto es, mediante rutinas de trabajo más estandarizadas y/o con un mayor grado de participación tecnológica (introducción de elementos prefabricados, adopción y uso de las tecnologías de la información y la comunicación, etc.).

En todo caso, con el fin de no contravenir el principio de garantía asignado a la función pública, estos proyectos de innovación se limitarán a ámbitos de actuación en los que se haya constatado la conveniencia de la actuación de los agentes públicos y se pondrán en práctica a través de experiencias piloto. Por ejemplo, dentro de esta línea de innovación, se planteará el estudio de nuevos diseños de vivienda que puedan resultar más apropiadas al

contexto socioeconómico actual (viviendas más pequeñas, equipamientos comunes, soluciones intergeneracionales, etc.).

En el caso específico de las promociones de vivienda protegida, se estudiará la fórmula más apropiada para flexibilizar la normativa de diseño que afecta a estas promociones. En esta línea, se valorará la compatibilidad de las Ordenanzas de Diseño de Vivienda Protegida con las Ordenanzas Municipales, ya que actualmente este marco normativo restringe en gran medida las posibilidades de diseño de las viviendas, eliminando las duplicidades de control que se producen en la actualidad (aspecto éste estrechamente relacionado con las medidas para obtener una mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas mencionadas en el EJE 1).

En línea con lo señalado, la figura de los alojamientos dotacionales, que no se encuentra sometida a las restricciones de diseño que afectan a las viviendas protegidas, se plantea como una buena posibilidad para la puesta en práctica de nuevos diseños y para dar lugar a las experiencias piloto anteriormente reseñadas.

Relanzamiento del Programa Eraikal y compromiso con la calidad en la promoción de vivienda

En los últimos años el Programa Eraikal se ha consolidado como un programa válido para promover la adopción de prácticas de calidad y para la mejora de la gestión medioambiental. En este sentido, gracias a este programa numerosas empresas del sector han obtenido su certificación en las normas ISO 9001 e ISO 14001. Igualmente, muchas microempresas con dificultades para poder adaptar su gestión a lo establecido por la normativa ISO, ha conseguido su certificación en el Modelo K-21.

Sin embargo, pese a estos avances, todavía se aprecia un importante margen de mejora en relación con la calidad. La obtención de un certificado de calidad no garantiza que en circunstancias puntuales las empresas no atiendan debidamente sus compromisos con la calidad. De hecho, la construcción es uno de los sectores en los que hay un mayor número de reclamaciones por parte de los consumidores (generalmente relacionadas con los acabados de las viviendas).

El proceso de producción del sector de la construcción reúne un conjunto de peculiaridades, que hace que el producto entregado sea difícilmente comparable en términos de calidad con

el de otros sectores industriales. Sin embargo, estas peculiaridades no deben servir como excusa para justificar el incumplimiento de unos requisitos mínimos de calidad. Por ello, parece necesario definir un conjunto de indicadores que permita evaluar de forma eminentemente práctica la mejora de la calidad del producto final (la vivienda).

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y las Sociedades de su grupo de intervención también han de asumir un papel ejemplarizante en relación con la calidad. Se trata de un rol que ya se ha venido asumiendo, tal y como demuestra la obtención de la Q de plata por parte de VISESA y el consiguiente reconocimiento de esta sociedad como una de las organizaciones más avanzadas en gestión de la CAPV. De tal forma, VISESA ha sido la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este galardón. El próximo objetivo será la obtención de la Q de oro.

Igualmente, en el Departamento se impulsará la obtención de certificados de calidad en los diversos procesos, comenzando por el de Etxebide, que ya ha obtenido su certificación ISO 9001 a finales de julio de 2006.

En el caso concreto de las promociones de vivienda protegida, la situación de partida parece manifiestamente mejor a la de otras Comunidades Autónomas.

Sin embargo, parece conveniente estudiar nuevos sistemas que incentiven la calidad en este tipo de promociones.

Entre otras cuestiones, se estudiarán cambios en el sistema actual de precios (vinculados únicamente a la superficie útil de la vivienda), de forma que se puedan reconocer otros parámetros de mejora de la calidad y la sostenibilidad.

Con esta modificación se trataría de reconocer el esfuerzo de mejora de la calidad llevado a cabo por las empresas constructoras en diferentes elementos constructivos y también se podría incentivar la adopción de prácticas medioambientalmente sostenibles (aspectos éstos que también se abordan desde otra perspectiva en el EJE 5).

En relación con lo anterior, el Gobierno Vasco prestará especial atención a los procedimientos relacionados con el control de calidad en los materiales y en el proceso de edificación de la obra, con el objeto general de garantizar los estándares mínimos de calidad y de fomentar la introducción de mejoras respecto a estos mínimos en la edificación de

vivienda protegida. Igualmente, también se estudiarán con particular interés las técnicas y los materiales de construcción para promover la eficiencia térmica y acústica de las viviendas, ámbitos de interés creciente para la ciudadanía y cuya investigación requiere notables medios técnicos y económicos.

En todo caso, el concepto de la calidad se extiende más allá de lo que suponen los materiales y los procesos constructivos. La calidad en la promoción también incluye la creación de entornos sociales ricos, agradables para vivir y que contribuyan al desarrollo de las relaciones humanas. En este sentido, la calidad, al igual que la sostenibilidad, son conceptos que deben estar presentes desde el momento del diseño de las ciudades.

Consecuentemente, el Gobierno procurará que todos los agentes que participan en el planeamiento urbanístico, muy especialmente los Ayuntamientos, asuman igualmente este compromiso con la calidad y la sostenibilidad.

Por último, el Plan Director 2006-2009 también pretende fomentar la sostenibilidad y la calidad a través de la participación ciudadana. Para ello, se pondrán en marcha procesos de participación con las comunidades de vecinos y con la ciudadanía en su conjunto para tratar aspectos como el diseño de los entornos urbanos y de los edificios o la instalación y mantenimiento de sistemas energéticos sostenibles (Ver 0).

Garantizar unas condiciones de seguridad laboral óptimas en las obras del Departamento y VISESA, y ejercer un papel de liderazgo en este campo respecto a los promotores privados

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales sabe que la calidad en la edificación pasa necesariamente por mantener unas óptimas condiciones de seguridad y salud en el ámbito de sus obras edificatorias. Por ese motivo expresa su compromiso de establecer todas las medidas necesarias para hacer frente de forma decidida a la siniestralidad y precariedad laboral.

De este modo, en materia de seguridad laboral, es preciso destacar que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y VISESA continuarán con la labor comenzada en marzo de 2005, con la firma de un convenio con los sindicatos de mayor representación en la CAPV en el sector de la construcción, para la prevención de la siniestralidad laboral. El citado acuerdo concreta los criterios y actuaciones que favorezcan unas óptimas condiciones

laborales en el ámbito de las obras de construcción promovidas directamente por el Departamento y por VISESA.

La firma de este convenio supone la adopción por parte del Gobierno Vasco de una actitud ejemplarizante y de liderazgo, de manera que pueda realizar un efecto tracción en el resto de agentes del sector, demostrando que es posible reducir siniestralidad sin influir en plazos ni costes adicionales significativos.

Todo ello con la creación de la figura del Responsable Territorial de Seguridad y Salud en obra, garante del cumplimiento de la legislación vigente en materia laboral y de prevención de riesgos laborales.

Colaboración con los agentes del sector (colegios profesionales vinculados a la construcción, promotores, constructores, universidades, etc.)

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales habilitará nuevos mecanismos para fomentar la colaboración con otros agentes del sector que pueden aportar una perspectiva diferente y complementaria sobre las líneas de actuación a emprender para incrementar la calidad, la sostenibilidad, la seguridad y la innovación en la edificación.

Los colegios profesionales vinculados al sector de la construcción (colegios de arquitectos, aparejadores, ingenieros, etc.), las empresas promotoras, las constructoras, los profesores de universidad y, en general, las personas más estrechamente vinculadas con el sector tienen unos conocimientos y una formación que pueden contribuir significativamente a los objetivos del Plan Director en este ámbito de actuación.

PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA
EJE 5. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

5.1 OBJETIVOS GENERALES

Dedicar una mayor atención a la rehabilitación de vivienda y a la regeneración urbana, incluyendo un aumento de los recursos humanos y económicos destinados a estos fines.

Dar prioridad al desarrollo de actuaciones de rehabilitación en las áreas de rehabilitación integrada y en las áreas degradadas.

Proporcionar un tratamiento preferente a las actuaciones de rehabilitación de vivienda realizadas de acuerdo a criterios de sostenibilidad y ahorro energético.

Implantar el Sistema de Inspecciones Técnicas de Edificios, en colaboración con los Municipios y los Colegios Profesionales.

Discriminar positivamente también las actuaciones de rehabilitación que hayan sido recomendadas en la Inspección Técnica del Edificio (ITE).

Mejorar la colaboración con las Sociedades de Rehabilitación y con los Ayuntamientos, y fomentar la creación de nuevas Sociedades en aquéllos municipios o cabeceras comarcales en los que se detecte esta necesidad.

Impulsar nuevos programas para la mejora de la accesibilidad en los edificios y en las ciudades.

5.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Avanzar en los procesos necesarios para combinar operaciones de promoción y creación de ciudad nueva con operaciones de rehabilitación y regeneración sobre la ciudad existente

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 cuenta con un importante objetivo de promoción y creación de vivienda nueva de protección pública que resulta fundamental para atender la necesidad de vivienda de la población de la CAPV. Sin embargo, el Gobierno Vasco también muestra un firme compromiso con la regeneración de la trama urbana ya consolidada, ya que se entiende que este tipo de actuaciones conlleva un valor añadido desde el punto de vista de la sostenibilidad medioambiental y también para la revitalización social de los entornos más degradados.

El Plan Director 2006-2009 pretende buscar un equilibrio razonable entre estos dos conceptos, producción de vivienda por un lado, y regeneración y rehabilitación por otro, teniendo también en cuenta las disponibilidades de suelo existentes en la CAPV.

Impulsar las actuaciones de regeneración urbana en Areas Degradadas y ARIs. Apuesta decidida por la actuación en ámbitos especiales de regeneración: Sestao, Pasaia, Bilbao La Vieja, etc.

El Gobierno Vasco considera que uno de los ámbitos de actuación en los que existe posibilidad de crear un mayor valor añadido para la sociedad es a través del fomento de operaciones de rehabilitación y regeneración urbana en Areas Degradadas y ARIs.

Este tipo de actuaciones, por su gran complejidad (técnica, social, etc.) y su escasa rentabilidad económica, resultan poco atractivas para los agentes privados.

Sin embargo, desde un punto de vista socio-urbanístico el valor de este tipo de proyectos queda fuera de toda duda, ya que a la aportación urbanística se suma habitualmente un importante impacto social, que puede incluso llegar a suponer la puesta en valor de barrios enteros. De tal forma, estas operaciones tienen una doble vocación: por una parte, la reparación de problemas urbanísticos y sociales actuales y, por otra parte, la prevención de problemáticas sociales de mayor envergadura en el futuro.

De hecho, tomando el concepto de regeneración urbana en un sentido amplio, también cabe incluir en este tipo de actuaciones las operaciones de promoción de vivienda que se realizan en zonas que por sus particulares condiciones (orográficas, sociales, etc.), resultan poco atractivas para los agentes promotores.

Por este motivo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, dentro del modelo de gestión del Plan, asume el reto de participar activamente en la puesta en marcha y el desarrollo de este tipo de proyectos, con una aportación específica en términos de gestión y de recursos económicos, y promoviendo la colaboración con otros agentes (especialmente Ayuntamientos), que sin duda seguirán teniendo un protagonismo sustancial en este tipo de actuaciones.

En concreto, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales consolidará su compromiso en actuaciones como las de Sestao, Bilbao La Vieja, Pasaia y otras de menor dimensión en barrios degradados de otros municipios.

Proporcionar un tratamiento particularizado a la rehabilitación de vivienda en el entorno rural

El Plan Director 2006-2009, coherentemente con lo recogido en el Plan de Desarrollo rural sostenible, trata de adecuar las actuaciones establecidas con carácter general en el ámbito de la rehabilitación a las condiciones específicas del ámbito rural.

Para ello, el Gobierno vasco prevé que dentro de la flexibilidad que posibilita la tipología de Viviendas Tasadas Municipales, los Ayuntamientos del ámbito rural regulen en sus respectivas ordenanzas las condiciones que permitan proporcionar el tratamiento adecuado a los casos en los que se apliquen medidas excepcionales de fomento a la rehabilitación de viviendas en el ámbito rural, estableciendo en su caso límites y condiciones a la venta de dichas viviendas.

Estas actuaciones contarán con el apoyo específico del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ya que se prevé la reconversión del programa de ayudas a la adquisición de vivienda libre usada en un programa de ayudas específicamente dirigido a las viviendas del entorno rural.

Fomentar la creación de una red de agentes para las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana

Dentro del Gobierno Vasco las funciones relacionadas con la regeneración urbana se encuentran repartidas entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Departamento de Hacienda y Administración Pública. Las actuaciones del Departamento de Hacienda en este ámbito derivan de su responsabilidad en la gestión del Programa Izartu, que sobresale por sus efectos en un plano eminentemente urbanístico. Por su parte, las actuaciones de rehabilitación llevadas a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales se distinguen por una gestión más integral de las Areas Degradadas y Areas de Rehabilitación Integral, actuaciones en las que el componente social tiene gran relevancia.

En particular, se evidencia la necesidad de estrechar las relaciones con las Sociedades de Rehabilitación municipales y comarcales. Estas sociedades han desarrollado una actividad muy positiva hasta la fecha, ejerciendo un importante papel de dinamización de la actividad privada de rehabilitación y regeneración.

En este sentido, un apoyo más claro y mejor coordinado del Departamento de Vivienda permitirá obtener unos resultados todavía más positivos del trabajo de estas Sociedades.

En esta misma línea, considerando el beneficioso efecto de la labor desempeñada por las Sociedades de Rehabilitación, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales estudiará el fomento de la constitución de nuevas sociedades de rehabilitación (llegando a participar, en su caso, de forma directa en el capital de las mismas), en aquellos municipios o cabeceras de comarca en los que se pueda detectar la conveniencia de la actuación de uno de estos agentes.

El modelo de intervención directa del Departamento se plantea como un sistema adecuado para garantizar el interés público en las operaciones de regeneración urbana, pudiendo considerarse válido a estos efectos el modelo de gestión de Sestao Berri 2010 (sociedad en la que el Departamento y el Ayuntamiento de Sestao participan en capital al 50%) u otro similar.

Al mismo tiempo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en base a sus competencias en materia de Asuntos Sociales, y en colaboración con las entidades locales, impulsará actividades de inclusión social para conseguir que las personas en riesgo de exclusión reciban una atención integral en este tipo de procesos.

Y, en definitiva, estas líneas de actuación permitirán contribuir a la creación de una red estructurada de agentes de actuación en los procesos de rehabilitación y de regeneración urbana.

Discriminar positivamente la rehabilitación de elementos comunes recomendadas en las ITEs y la rehabilitación con criterios energéticos

El sistema de ayudas a la rehabilitación de las viviendas ha ofrecido unos resultados claramente satisfactorios en el Plan Director 2002-2005. Por ello, el nuevo Plan Director 2006-2009 considera adecuado mantener la estructura básica de este sistema de ayudas, aunque también se plantean ligeros cambios que permitan garantizar la disponibilidad de ayudas públicas en las actuaciones más críticas.

A estos efectos, se establecerá un sistema que acentúe las ayudas a percibir cuando las actuaciones se dirijan a la rehabilitación de elementos comunes del edificio que hayan sido

calificadas como urgentes durante la realización de la Inspección Técnica del Edificio (ITE). Además, de esta forma se contribuirá a introducir las prácticas que se señalan en el Libro del Edificio, y muy particularmente la idea de que propietarios y usuarios deben responsabilizarse del buen uso y del adecuado mantenimiento de sus edificios de viviendas.

Asimismo, también se considera adecuado establecer ayudas específicas para las actuaciones de rehabilitación que contribuyan a la sostenibilidad medioambiental, y más concretamente a las operaciones de rehabilitación que permitan una mejora del aprovechamiento energético. De esta forma, se consigue que la sostenibilidad no sólo se encuentre presente en la edificación de vivienda nueva (Ver EJE 4), sino que también se le concede una presencia preferente en la rehabilitación, un tipo de actuación con el que es consustancial.

Finalmente, el Gobierno Vasco estima adecuado poner en marcha nuevas actuaciones que contribuyan a fortalecer el compromiso de las Comunidades de Propietarios con su vivienda y con su entorno residencial desde una óptica de la conservación y el mantenimiento. De tal forma, en el contexto de este Plan se implantarán procesos de participación ciudadana que permitan recoger las opiniones y valoraciones de la ciudadanía en relación con los procesos de rehabilitación de sus edificios y/o viviendas.

Impulsar programas específicos para la supresión de barreras arquitectónicas en los edificios (instalación de ascensores, rampas, etc), así como establecer ayudas a los ayuntamientos para introducir medidas de mejora de la accesibilidad en los municipios

El Gobierno Vasco desea reafirmar en el Plan Director de Vivienda 2006-2009 su compromiso con el objetivo de promover la accesibilidad en la CAPV de acuerdo con lo establecido en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre.

De tal forma, en lo que se refiere a la mejora de la accesibilidad de los edificios, y considerando el elevado número de edificios de la CAPV que carecen de ascensor, se plantea la conveniencia de dotar de un tratamiento específico a las actuaciones de rehabilitación para la instalación de ascensores. A estos efectos, se valorará la posibilidad de habilitar una línea de ayudas específicas para las operaciones de rehabilitación que tengan por objeto la instalación de un ascensor en un edificio de viviendas.

Por otra parte, también se observa la necesidad de estudiar el tratamiento que se puede dar a las viviendas que por ley se reservan para colectivos con discapacidades motrices en todas las promociones de vivienda protegida (atendiendo a la Ley de Accesibilidad), y que posteriormente quedan vacías temporalmente debido a la inexistencia de demandantes. Se otorgará prioridad, en todo caso, a colectivos de mayor necesidad de vivienda y a las discapacidades no motrices.

Finalmente, y dentro de la línea de trabajo ya emprendida en el Plan Director 2002-2005, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales pondrá en marcha nuevos programas de ayudas dirigidos a los Ayuntamientos y Entidades Locales para la realización de planes y obras para la mejora de la accesibilidad de los municipios, así como para la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.

Remarcar el carácter social de las ayudas a la adquisición de vivienda libre usada y a la conversión de locales vacíos para su aprovechamiento como viviendas

El programa de ayudas a la adquisición de vivienda libre usada tendrá un carácter eminentemente social y una vez reorientado se destinará a la adquisición de viviendas vacías en malas condiciones, en ARIS y zonas degradadas o en entornos rurales y siempre con límite de precio.

El Gobierno Vasco seguirá impulsando el mejor aprovechamiento de locales vacantes para su uso como viviendas, a través de las ayudas para las obras de reconversión, siempre que se cumplan determinados criterios sociales básicos

EJE 6. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO16

6.1 OBJETIVOS GENERALES

Aumentar el número de viviendas vacías que se incorporan al mercado de alquiler protegido.

Potenciar el Programa Bizigune, adaptando ciertos aspectos que mejoren su operatividad.

Avanzar en el crecimiento del Programa Bizigune de forma que éste se aproxime al parque objetivo de destino final del programa.

6.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

En el anterior Plan Director 2002-2005 se decide promover la captación de viviendas vacías, para su incorporación al mercado de alquiler protegido. Esta decisión se lleva a la práctica a mediados de 2003, con el lanzamiento del Programa Bizigune, en lo que supone una iniciativa pionera en el contexto estatal, y con unos resultados que se valoran de forma muy positiva.

De tal forma, el nuevo Plan Director 2006-2009 contempla la necesidad de potenciar el Programa Bizigune, ya que tiene la virtud de aunar dos de las ideas estratégicas que hace propias este plan: por una parte, fomenta el alquiler protegido de vivienda para colectivos con necesidad de vivienda y niveles de ingresos medios-bajos; y, por otra parte, contribuye a la sostenibilidad medioambiental y urbanística, ya que permite la ocupación de viviendas que anteriormente se encontraban vacías, tras el oportuno proceso de rehabilitación que en su caso fuera preciso.

Crear una sociedad pública específica para un desarrollo más intenso del programa de movilización de viviendas vacías (Bizigune)

Desde su creación a mediados de 2003 el Programa Bizigune ha venido creciendo a un intenso ritmo, y sus procedimientos de gestión se han ido adaptando a este volumen creciente de actividad. Con la perspectiva de facilitar un desarrollo todavía más intenso de Bizigune en los próximos años el Plan Director 2006-2009 considera conveniente la creación de una sociedad pública específica.

A través de este nuevo status jurídico, entre otras cuestiones se pretende dotar al equipo de trabajo de Bizigune de mayor capacidad de decisión, de más agilidad en su gestión y un mejor conocimiento de sus recursos económicos y humanos. Lo que se busca con esta medida es, en definitiva, aumentar la eficacia y la eficiencia de Bizigune, que aparece como nuevo ente con personalidad propia dentro del modelo de gestión del Plan.

En relación a su situación actual en el ejercicio 2006, potenciar Bizigune con más medios económicos y humanos

El Programa Bizigune supone un coste económico significativo, ya que las propias características del Programa establecen el pago al arrendador de una renta de mercado y el cobro al arrendatario de una renta social, sensiblemente inferior a la anterior. Por lo tanto, además de los ahorros que puedan obtenerse a través del aumento de la eficiencia de los procedimientos de gestión, en los próximos años será necesario, dentro de las disponibilidades presupuestarias del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, aumentar los recursos económicos y humanos de Bizigune para poder alcanzar los objetivos establecidos en este Plan Director.

Intensificar la colaboración con los Ayuntamientos y otros agentes

En los próximos años se intensificará la cooperación de Bizigune con otros agentes, particularmente los Ayuntamientos, para dar una mayor profundidad al programa. Se trata de un línea de actuación que ya se ha emprendido con positivos resultados, tal y como lo demuestra la firma de 20 convenios de colaboración con Ayuntamientos hasta el momento. En este sentido, parece importante estudiar nuevas fórmulas de ayudas a las oficinas municipales de alquiler, así como para fomentar la cooperación entre Bizigune y los esfuerzos de promoción del alquiler de los Ayuntamientos. Adicionalmente, se estudiará la posibilidad de contar con el apoyo de otros agentes que puedan facilitar el proceso de captación de las viviendas y de intermediación.

Personalizar la atención en el proceso de inscripción y con ello mejorar la calidad y veracidad de los datos de la demanda inscrita

Un reto de Bizigune consiste en mejorar los procedimientos para responder más adecuadamente a las necesidades de sus demandantes. Así, aunque los niveles de satisfacción de arrendadores y arrendatarios son elevados, parece necesario establecer algún cambio en el procedimiento de inscripción en el Programa Bizigune, de forma que se consiga que las personas apuntadas en el mismo realmente conozcan las características del Programa y tengan interés en ocupar una de las viviendas de Bizigune (circunstancia que también se reseña en el EJE 7).

En este sentido, el elevado número de renuncias de adjudicatarios que desconocen la esencia del funcionamiento del Programa ha supuesto uno de los principales obstáculos en la gestión de Bizigune hasta el momento. Igualmente, la falta de adecuación de la vivienda

ofertada a las necesidades de la personas demandantes representa otro de los principales motivos de las renuncias que se han venido produciendo.

De tal forma, además de la modificación en el procedimiento de inscripción, y con el fin de reducir el impacto negativo en la gestión de estas dificultades, se realizará un proceso de consulta a las personas demandantes solicitándoles el máximo nivel de detalle en la tipología de vivienda que demandan y se utilizará esta información para mejorar los procesos de adjudicación.

Agilizar el sistema de adjudicación, de forma que pueda dar satisfacción a la capacidad de captación de viviendas que ya en estos momentos tiene el Programa Bizigune.

Además de las medidas anteriormente propuestas para reducir el número de renuncias de los solicitantes (uno de los factores que en mayor medida paraliza la adjudicación de Bizigune), se estudiará la adopción de nuevos procedimientos de adjudicación que permitan reducir los plazos de tiempo entre el momento de la captación de las viviendas y el de su ocupación por los adjudicatarios (periodo que también comprende la planificación y ejecución de las obras de rehabilitación en caso de que sean necesarias). Entre otras cuestiones, se valorará el uso de nuevas tecnologías de la información y la comunicación (página web, SMS, etc.), para ponerse en contacto con los adjudicatarios, y también se reflexionará en torno al papel que pueden desempeñar otros agentes en la agilización de estos procesos (Ayuntamientos, etc.).

Preparar nuevos procedimientos para el vencimiento de contratos y gestionar la rotación de las viviendas garantizando el mantenimiento de un stock de viviendas en alquiler dentro del programa

Bizigune va a afrontar la necesidad de preparar nuevos procedimientos para atender situaciones que se van a producir por primera vez durante los próximos años, por ejemplo, como consecuencia de los primeros vencimientos contractuales, una vez que se cumplan los cinco años desde la firma (en 2008 comenzarán a vencer los primeros contratos). De tal modo, a las tareas que ya se venían realizando habrá que añadir otras nuevas relacionadas con la renovación de contratos, la gestión de las bajas, etc. En este sentido, también a estos efectos resulta muy importante las medidas anteriormente señaladas en relación con la potenciación de los recursos económicos y humanos de Bizigune y con el aumento de la colaboración con otros agentes.

Establecer procesos de acompañamiento social a determinados inquilinos del Programa Bizigune

El Programa Bizigune se ha revelado como un instrumento útil para atender las necesidades residenciales de personas y familias, con niveles de ingresos medios-bajos y que, en ocasiones, tienen dificultades para su integración social.

Sin embargo, esta vertiente de gestión de otras cuestiones que exceden la adjudicación de una vivienda no se encuentra suficientemente contemplada en el actual diseño de Bizigune.

Por ello, una de las tareas fundamentales a abordar en el contexto del Plan Director 2006-2009 consiste en vertebrar la gestión de los procesos de acompañamiento social. A estos efectos, parece totalmente necesario mejorar la colaboración con otros agentes con competencias en este tipo de situaciones (especialmente con el Departamento de Bienestar Social de los Ayuntamientos).

Adicionalmente, también se estudiará la conveniencia de que Bizigune cuente con un equipo de trabajo que pueda apoyar a estas personas en el proceso de integración en sus nuevos vecindarios. Más concretamente, y considerando que Bizigune derivará la gestión de su parque de alquiler a Alokabide, será esta última sociedad la que se ocupará de las gestiones de atención social a partir del momento de la firma del contrato y la que subsumirá en su estructura estas funciones.

Aumentar la colaboración con otros agentes para ampliar la atención a los colectivos con problemas de inclusión social

Tal y como se ha señalado, Bizigune establecerá nuevos mecanismos para intensificar la colaboración con otros agentes con competencias, conocimiento específico y experiencia en los procesos de acompañamiento social. Se piensa mejorar de forma muy específica la coordinación con los Ayuntamientos, que cuentan en sus estructuras con departamentos especialmente orientados a la atención de estas situaciones, pero también con otros agentes sociales que pueden prestar un apoyo puntual pero relevante en determinadas circunstancias (Cáritas, Cruz Roja, etc.).

ATENCIÓN CERCANA Y PERSONALIZADA A LOS DEMANDANTES Y USUARIOS DE VIVIENDA

EJE 7. ATENCIÓN DE CALIDAD A LAS PERSONAS USUARIAS DEL SERVICIO VASCO DE VIVIENDA – ETXEBIDE

7.1 OBJETIVOS GENERALES

Proporcionar la información oportuna y la atención adecuada a las personas que realizan algún tipo de consulta o gestión relacionada con la vivienda en un contexto de cierta dificultad de la persona usuaria para comprender la oferta de las Administraciones Públicas en materia de vivienda protegida.

Mejorar los procedimientos de información y comunicación con los demandantes de vivienda protegida ya inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide.

Reforzar el servicio a los ayuntamientos en materia de gestión de demanda y adjudicación.

7.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Personalizar la atención a los demandantes de vivienda protegida en el proceso de inscripción

Las personas que desean inscribirse como demandantes de vivienda protegida a menudo desconocen elementos básicos sobre las condiciones de uso y disfrute de las viviendas protegidas, tanto en lo relativo a los derechos como en lo que concierne a las obligaciones. Este desconocimiento afecta muy particularmente a las viviendas en alquiler protegido, tanto en nuevas promociones como en el Programa Bizigune, en las que además de ciertos requisitos de acceso, existen otra serie de condiciones de uso y disfrute que hay que cumplir anualmente (límite de ingresos máximo, actualización de los niveles de renta según nivel de ingresos, etc.).

Se trata de una cuestión que adquiere todavía mayor trascendencia al considerar la diversificación de tipologías de vivienda protegida que se va a producir durante el Plan Director de Vivienda 2006-2009, ya que inicialmente el demandante se encontrará con un

abanico más amplio de posibilidades en los que podrá apuntarse y ante nuevas figuras sobre las que apenas tiene información de lo que representan.

Por ello, se prevé complementar el actual proceso de inscripción con un sistema de atención personalizada que permita garantizar que los solicitantes disponen de toda la información necesaria en el proceso de inscripción, sobre todo, en aquellos casos en los que el demandante muestra interés por las viviendas en alquiler y/o por viviendas usadas (viviendas tanteadas, viviendas del Programa Bizigune, etc.).

Este nuevo modelo de inscripción va a requerir un importante aumento de los recursos destinados a esta labor. No obstante, también se espera que la mejora del proceso de inscripción permita reducir el número de renuncias de adjudicatarios, que actualmente supone un importante obstáculo en el adecuado funcionamiento del sistema de casamiento de demanda y oferta de vivienda protegida, y que también supone el consumo de un gran volumen de recursos públicos.

Asimismo, se estudiará el papel que otros agentes pueden desempeñar en el proceso de inscripción de los demandantes de vivienda protegida.

Ampliar los servicios de atención a la ciudadanía integrando también consultas relacionadas con la vivienda libre

El Gobierno Vasco ha asumido algunas de las competencias de las extintas Cámaras de la Propiedad Urbana, con lo se han de definir los servicios que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales debe prestar para el adecuado desarrollo de sus nuevas funciones (servicios de mediación y conciliación, regulación de fianzas y visados de arrendamiento, etc.).

En la medida en que algunas de estas funciones pueden tener cercanía a las actividades que desarrolla la Dirección de Consumo del Departamento de Industria, Comercio y Turismo y las organizaciones de consumidores, se arbitrarán las medidas que garanticen la adecuada coordinación en estas cuestiones.

En cuanto a la cobertura normativa, la futura ley de vivienda incorporará algunos elementos referidos a la necesaria información y garantías que debe tener el usuario de viviendas, sea

comprador o inquilino, y regulará el papel de los diversos agentes intervinientes en el mercado inmobiliario.

Mejorar el acceso de los Ayuntamientos y de la ciudadanía a la información del registro de Etxebide

Coherentemente con lo establecido en el EJE 3 en cuanto a la definición de los Ayuntamientos como aliados estratégicos del Gobierno Vasco, parece conveniente incrementar el nivel de integración de los Ayuntamientos en la gestión de los registros de Etxebide en sus diferentes apartados (consulta de la información, obtención de listados de demandantes, etc.). El uso de las nuevas tecnologías (Internet, Extranet, WAN, etc.), puede suponer una oportunidad en este sentido.

Además de obtener mejoras de tipo operativo en los procedimientos para compartir esta información, a través de esta iniciativa se pretende conseguir un mayor grado de participación de los Ayuntamientos en las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco, al tiempo que se consolida el registro de Etxebide como el listado de referencia de demandantes de vivienda protegida de la CAPV

Por otra parte, también parece interesante ampliar la información que las personas inscritas disponen sobre su expediente para que en cualquier momento pueda acceder al detalle de su solicitud (tipologías de vivienda a las que opta, áreas funcionales, etc.). A estos efectos, se potenciará la página web de Etxebide como principal instrumento de comunicación con la ciudadanía.

Estudiar la posible revisión del modelo organizativo y de gestión del Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide

El Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide supone uno de los pilares sobre los que se fundamenta la actuación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

La labor de Etxebide ha desempeñado un papel básico en los avances registrados en las políticas públicas de vivienda de la CAPV, y además los usuarios valoran de forma positiva este Servicio.

No obstante, las actuales circunstancias parecen aconsejar un análisis sobre el actual modelo de gestión de Etxebide. Por una parte, hay que señalar que Etxebide mantiene unos niveles de actividad muy elevados en sus distintas funciones (atención de consultas, gestión de expedientes, procedimientos de adjudicación, verificación del cumplimiento de requisitos de vivienda protegida, suministro de información a terceros, etc.), con unos medios humanos y materiales ni adecuados ni suficientes.

Por otra parte, hay que considerar que este Plan Director incorpora nuevos retos en la gestión de Etxebide (el registro de demandantes para nuevas tipologías de vivienda protegida, la asunción de las competencias de la Cámara de la Propiedad, etc.), al tiempo que se contemplan cambios para mejorar sus métodos y procedimientos de actuación (personalización de la atención, agilización de procedimientos, más colaboración con los Ayuntamientos, etc.).

De tal forma, ante la entidad de estos cambios, parece oportuno estudiar la revisión del modelo de gestión de Etxebide (y también de las Delegaciones de Vivienda), su estructura organizativa e incluso los recursos humanos y materiales con los que cuenta, planteando en su caso un modelo alternativo que permita un desempeño más eficiente de las tareas.

Flexibilizar el sistema de adjudicación de vivienda protegida y revisar el modelo de cupos

El Plan Director 2006-2009 contempla una diversificación de las tipologías de vivienda protegida con el propósito de mejorar el ajuste con las diferentes circunstancias de necesidad de los demandantes. Igualmente, también se plantea una mayor flexibilidad normativa para posibilitar nuevos diseños en la vivienda protegida, más adecuados a las circunstancias de cada entorno.

En esta misma línea de actuación, se propone el diseño de un sistema de adjudicación más flexible que permita adaptar el procedimiento de adjudicación a las circunstancias específicas de cada una de las promociones (según el régimen de acceso a la vivienda, la tipología de las viviendas, etc.), de modo que en cada caso se pueda emplear un procedimiento más ajustado a las características de los demandantes de los distintos tipos de promociones.

En relación con lo anterior, también se plantea la necesidad de revisar el actual modelo de cupos, de forma que se creen otros cupos nuevos (quizás sólo para determinadas promociones), y/o que se complemente el sistema de sorteo por cupos con la aplicación de un baremo previo (según tamaño de unidad convivencial, por ejemplo). En definitiva, con estos cambios se pretende prestar mayor atención a determinadas características personales y familiares que inciden en el grado de necesidad de vivienda y en el tipo de vivienda necesitada.

Establecer procedimientos más ágiles para la adjudicación de vivienda protegida en alquiler

Se observa la necesidad de adoptar nuevos procedimientos que permitan reducir el plazo entre el sorteo de las promociones y la entrega efectiva de las viviendas, de forma que el adjudicatario pueda acceder a la vivienda en un periodo de tiempo más breve. Se trata de un aspecto que afecta especialmente a las promociones de vivienda en alquiler protegido, en las que el periodo de disfrute suele ser más reducido y en las que, por lo tanto, tiene una mayor incidencia el tiempo de espera.

En esta misma línea, se plantea la necesidad de implantar un procedimiento más ágil para gestionar las renuncias de las personas que hayan sido adjudicatarias de una vivienda (casuística que afecta sobre todo a las promociones de vivienda protegida en alquiler), ya que estos procedimientos adicionales provocan un alargamiento poco deseable de los plazos. A este respecto, se prevé que las medidas señaladas en relación con la personalización de la atención en el proceso de inscripción, puedan contribuir a captar mejor la demanda y disminuir el número de renuncias, de forma que se reduzcan los plazos de espera.

Adicionalmente, para desincentivar la inscripción programas protegidos en los que los demandantes realmente no están interesados y atender así más rápidamente las demandas ciertas, se prevé una modificación de los efectos de las renuncias a las adjudicaciones realizadas por Etxebide. Actualmente la primera renuncia no produce ningún efecto, mientras que la segunda produce la baja automática en Etxebide y la imposibilidad de inscripción en dos años. El nuevo sistema contemplará que la primera renuncia suponga la baja en el programa en el que se haya producido la renuncia (VPO en derecho de superficie, Vivienda Social en Alquiler, Bizigune, etc.), manteniendo los efectos de la segunda renuncia en los mismos términos.

EJE 8. GARANTIA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

8.1 OBJETIVOS GENERALES

Intensificar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de toda su vida útil.

Mantener la apuesta contra el fraude en materia de vivienda protegida.

Socializar el concepto de parque de vivienda protegida permanentemente calificado al servicio de las necesidades sociales presentes y futuras de la ciudadanía vasca.

Mejorar el ajuste entre las características de las viviendas protegidas y las necesidades de los demandantes.

8.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Poner en valor las medidas ya adoptadas para evitar el fraude

En el Plan Director 2002-2005 se han adoptado medidas muy relevantes para evitar el fraude en las promociones de vivienda protegida, destacando la utilización del sorteo como sistema de adjudicación de todas las promociones, la calificación permanente del régimen de protección oficial, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en todas las transmisiones de vivienda protegida, el control de las segundas y posteriores transmisiones, el papel de notarios y registradores, los visados en las Delegaciones Territoriales, la puesta en marcha de tareas de inspección del parque de vivienda protegida (y de sanción en los casos de irregularidad), o el propio fomento del régimen del alquiler y el derecho de superficie frente a la propiedad.

Todos estos esfuerzos, además de todas aquellas medidas que se pongan en marcha en el contexto del Plan Director 2006-2009, han de ser convenientemente trasladados a la sociedad de forma que se conozcan y valoren los esfuerzos del Gobierno Vasco y del conjunto de instituciones para garantizar la función social y evitar el fraude en el parque de vivienda de protección pública.

Aumentar los esfuerzos para detectar y sancionar el fraude en la vivienda protegida, consolidando el actual servicio de inspección-sanción, publicitándolo por completo y dotándolo de suficientes medios

Sin embargo, todavía quedan importantes medidas a emprender, y el Gobierno Vasco desea reflejar en este Plan Director 2006-2009 su firme propósito de erradicar completamente el fraude en la vivienda protegida. Esta voluntad se verá reflejada a través del fortalecimiento del sistema de inspección y sanción del fraude.

En el anterior Plan Director 2002-2005 se produjeron los primeros avances en la creación del servicio público de inspección de vivienda, avances que se consolidarán en el Plan Director de Vivienda 2006-2009 con la creación de un cuerpo de inspectores de vivienda protegida. A este objeto, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales también colaborará con otros agentes que puedan contribuir a mejorar la eficiencia de este servicio de inspección (agentes públicos municipales y autonómicos, compañías de servicios públicos y suministros domésticos, etc.).

Por su parte, el capítulo sancionador se verá reforzado a través del nuevo régimen sancionador contemplado en la Ley de la Vivienda de próxima aprobación.

Estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que la persona superficiaria deba cumplir con determinadas condiciones sociales y económicas durante el uso de la vivienda protegida

Se plantea la posibilidad de estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que se pueda intensificar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de su vida útil. Entre otras cuestiones, se valora la conveniencia de modificar el derecho de superficie para introducir limitaciones a las condiciones de uso de viviendas protegidas por parte de las personas que las disfrutan en derecho de superficie.

En principio, únicamente se pensaría en casos verdaderamente ostentosos, ya que se valora positivamente la mejora de la posición económica de las personas que han accedido a una vivienda protegida como un elemento que introduce diversidad y consolida la integración social de las promociones protegidas en sus entornos.

Se estudiará también la introducción de medidas similares y con el mismo fin para las Viviendas Protegidas cedidas en propiedad plena por los promotores privados y por los Ayuntamientos.

Por otra parte, también parece necesario el análisis de la regulación del derecho de superficie en otros de sus apartados, como pueden ser el del cálculo del valor (residual) de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo y retracto o el de la situación legal de los derecho superficiantes a medio y largo plazo.

Ampliar las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida y mejorar los mecanismos para su instrumentación

Las posibilidades de cambiar de vivienda protegida se encuentran restringidas a circunstancias bastante excepcionales, excepción hecha de la opción de los adjudicatarios de una vivienda protegida en alquiler a seguir optando a una vivienda en régimen de derecho de superficie (cuando sus ingresos son suficientes para ello), y de las permutas de viviendas protegidas entre adjudicatarios de diferentes ámbitos geográficos.

Sin embargo, se detecta la existencia de otro tipo de necesidades de cambio actualmente no cubiertas que, en atención al objetivo de garantizar la función social del parque de vivienda protegida, debieran tener algún tipo de respuesta por parte de las políticas públicas de vivienda (como el de las familias que aumentan significativamente de tamaño). Por este motivo, se prevé una ampliación de las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida, y el desarrollo de procedimientos más estandarizados y fuera del ámbito de la excepcionalidad.

EJE 9. TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LOS COLECTIVOS CON ESPECIAL NECESIDAD

9.1 OBJETIVOS GENERALES

Dar respuesta a la necesidad residencial de los colectivos de población más desfavorecidos, en especiales circunstancias de necesidad y/o que configuran colectivos de demandantes emergentes.

Obtener el máximo provecho de las actuaciones del Gobierno Vasco, en coordinación con otros agentes sociales.

9.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Identificación y definición de nuevos colectivos objeto de las políticas de discriminación positiva

El Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en línea con lo establecido en el anterior Plan Director 2002-2005, ya ha desarrollado una política de actuación para la discriminación positiva de algunos colectivos sociales: jóvenes menores de 35 años, familias monoparentales con hijos/as, personas con discapacidad motriz, familias numerosas, víctimas de la violencia de género y personas que llevan más de cuatro años inscritas en Etxebide.

Sin embargo, como consecuencia de los cambios de la realidad socioeconómica de la CAPV, de la modificación de las normas y leyes del entorno (como la próxima aprobación de la Ley de Autonomía Personal y Dependencia), así como de la propia evolución de las posibilidades del Gobierno Vasco, el Plan Director 2006-2009 pretende ampliar el enfoque de estas políticas, dando cabida a nuevos colectivos en las políticas de discriminación positiva: personas mayores de 65 años, divorciados/separados, personas con otro tipo de discapacidades (sensoriales, intelectuales,..), titulares de viviendas inadecuadas, colectivos en riesgo de exclusión social,...

Reforzamiento de las medidas de discriminación positiva

El fomento del alquiler protegido representa una de las principales medidas de discriminación positiva. En las promociones de vivienda protegida, el importe del alquiler se determina en función de los ingresos del arrendatario, con lo que los colectivos con menores niveles de ingresos tienen acceso a una vivienda a niveles de renta sociales (alrededor de 200 euros/mes). Por su parte, el Programa Bizigune garantiza que el inquilino desembolse como máximo un 30% de sus ingresos para hacer frente al alquiler, con lo cual en este caso el importe a pagar por los inquilinos llegan a situarse incluso en niveles considerablemente inferiores. Más aún, las viviendas sociales del parque permanente del Gobierno son alquiladas por unas rentas sensiblemente inferiores a los niveles antes señalados. Además, en este Plan Director se prevé estudiar la equiparación de las rentas de todas las viviendas sociales en alquiler, de forma que se consiga que todos los arrendatarios disfrutan en igualdad de condiciones del parque de alquiler social.

Por todo ello, el nuevo impulso que se pretende dar al alquiler protegido en este Plan Director, con la activa participación de otros agentes (Ayuntamientos, etc.), constituye uno de los principales elementos a favor de la discriminación positiva. Las viviendas de alquiler protegido pueden representar una buena solución para colectivos como el de mujeres víctimas de la violencia doméstica, separados/as y divorciados/as, o el de las minorías étnicas y los inmigrantes. Y, por esta misma razón, resulta absolutamente necesario dar un mayor protagonismo a los agentes sociales en los programas de alquiler protegido de vivienda, ya que en numerosas ocasiones estas personas necesitan una atención más integral y un seguimiento personalizado de su situación (Ver EJE 2 para más información al respecto).

Los cupos de los sorteos de promociones de vivienda protegida constituyen otro de los principales mecanismos para la discriminación positiva en las políticas de vivienda del Gobierno Vasco. Mediante los cupos el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales asigna mayores probabilidades de acceder a una vivienda protegida a los colectivos en posición de desventaja socioeconómica.

Así, en la actualidad se contemplan cupos para jóvenes menores de 35 años, personas con discapacidad física, familias monoparentales con hijos/as a su cargo, familias numerosas y víctimas de la violencia doméstica. Además, el Plan Director 2006-2009 prevé la creación de un cupo específico que atenderá a las personas con discapacidades no motrices, separados/as y divorciados/as, unidades convivenciales con descendientes y personas mayores.

Asimismo, como ya se ha señalado en el EJE 8, en el Plan Director 2006-2009 se prevé flexibilizar el sistema de cupos a las diferentes promociones según su calificación, régimen de acceso, etc., con lo que, entre otras cuestiones, se pretende tener el margen de actuación suficiente para poder asegurar que los colectivos de mayor necesidad tienen todavía mayores probabilidades de acceso a las promociones más adecuadas a su situación de necesidad. Aún más, se plantea la posibilidad de establecer un baremo previo al sorteo que permita una nueva discriminación de las personas en función de alguna de sus condiciones particulares de necesidad, en concreto la de tamaño de la unidad convivencial, primando a las unidades convivenciales de mayor tamaño, incentivando su correcta inscripción (especialmente relevante es el caso del alto porcentaje de personas inscritas por separado en Etxebide cuando en la realidad viven o quieren vivir en pareja) y posibilitando

dar un mejor servicio a estas unidades convivenciales (adjudicación de la Vivienda Protegida de tamaño más adecuado a sus necesidades).

Cuadro B.8 Cupos a aplicar en los sorteos de vivienda de protección pública del PDV 2006-2009

ALQUILER	**DERECHO DE SUPERFIE***
A: Personas con discapacidad.	***A: Personas con discapacidad.***
B: Situaciones Sociales de Especial Protección: familias monoparentales con hijos/as a su cargo, víctimas de la violencia de género, separados/as, personas mayores de 70 años, personas con discapacidad psíquica.	--
C: Antigüedad mayor de 4 años.	***C: Antigüedad mayor de 4 años.***
D: Jóvenes de menos de 25 años.	***D: Jóvenes de 25 a 35 años.***
E: General.	***E. General.***
F: Familias con más de 3 miembros, cuando haya viviendas de gran superficie.	***F: Familias con más de 3 miembros, cuando haya viviendas de gran superficie.***

** Cupos obligatorios.*
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

En las líneas de ayudas del Gobierno Vasco se concede un tratamiento preferencial a los colectivos más necesitados. Así, por ejemplo, en las ayudas a la rehabilitación se favorece a personas con ingresos más bajos y a las unidades convivenciales con más número de miembros, y se contempla un capítulo de ayudas específico para la realización de obras para personas con minusvalía.

Igualmente, los programas de ayudas para la regeneración de Areas Degradadas y ARIs benefician particularmente a colectivos sociales en riesgo de exclusión.

Igualmente, los programas de colaboración con los Ayuntamientos para la mejora de la accesibilidad también benefician a personas con minusvalía y personas mayores.

De tal forma, el Plan Director 2006-2009 pretende dar continuidad a este trato preferente de estos colectivos en las líneas de ayudas del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, incorporando además otros colectivos señalados anteriormente.

Por ejemplo, se prevé habilitar una línea de ayudas para que las familias integradas por personas con discapacidad sensorial puedan adecuar la vivienda a sus necesidades. En otros casos, como puede ser el colectivo con discapacidad intelectual, parece más adecuado la implantación de políticas para la creación de alojamientos residenciales o conjuntos de viviendas expresamente adaptadas a las necesidades de estas personas (que permitan su

convivencia en grupos, con la supervisión de un tutor, etc.). Todo ello sin menoscabo de las tareas de gestión de estos equipamientos que deberán ser llevadas a cabo por las administraciones competentes en materia de bienestar social.

En cuanto a otros colectivos con especiales dificultades (personas alcohólicas, drogodependientes, enfermos mentales, personas en procesos de reinserción, etc.), se observa la necesidad de continuar intensificando la colaboración con otros agentes sociales (Ayuntamientos y Diputaciones), de forma que se pueda generar un sistema de atención de estas necesidades a largo plazo (en muchas ocasiones, las personas que abandonan un centro residencial lo hacen sin disponer de un alojamiento en el que vivir una vez fuera de la institución y, en la medida en que no pueden volver al domicilio en el que residían con anterioridad, tienen un alto riesgo de quedar sin hogar).

A estos efectos, el Gobierno Vasco desea mostrar su disposición a colaborar con el resto de agentes sociales (sobre todo Ayuntamientos y Diputaciones), para procurar viviendas protegidas que puedan ser utilizadas por los diferentes servicios municipales, forales, etc. de bienestar social para la atención de los colectivos en riesgo de exclusión social.

En el caso concreto del Gobierno Vasco, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales habilitará procedimientos de transmisión de Viviendas Protegidas desde la Viceconsejería de Vivienda hacia la Viceconsejería de Asuntos Sociales para la atención de los objetivos recogidos en esta línea de actuación

Intensificar la comunicación con los colectivos de atención preferente

El Gobierno Vasco, en línea con lo establecido en el 0 de participación ciudadana, pretende fortalecer la comunicación directa con los colectivos de atención preferente.

En algunos casos, estos colectivos se encuentran organizados en diferentes asociaciones con lo que resulta más sencillo recibir de primera mano las opiniones y valoraciones en torno a las posibles actuaciones del Departamento (caso del Foro de la Vivienda del Consejo para la Promoción del Pueblo Gitano, la Federación de Asociaciones de Madres y Padres Separados del País Vasco,...).

En otras ocasiones, estos colectivos no cuentan con órganos de representatividad formales, con lo que los cauces para la comunicación son un poco más complejos y resulta necesario

contar con la participación de otros agentes sociales que tienen un conocimiento más cercano de las problemáticas (ONGs, Cáritas, etc.).

De cualquier modo, con independencia del modelo de comunicación empleado en cada caso, el Gobierno pretende estrechar las relaciones ya existentes con estos colectivos y continuar adoptando medidas que contribuyan a dar una respuesta satisfactoria a sus necesidades.

Además, a través de estas organizaciones, el Gobierno pretende acceder y facilitar la información periódica a los colectivos que representan.

Mayor coordinación con otros agentes sociales que trabajan en el campo de la inclusión social

En el Plan Director 2006-2009 el Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, va a reforzar las políticas de fomento del alquiler protegido, políticas que cuentan entre sus principales destinatarios a los segmentos de población con menores niveles de renta y, en ocasiones, con otro tipo de problemáticas sociales. Sin embargo, para que los esfuerzos del Gobierno tengan un resultado plenamente satisfactorio resulta totalmente necesario mejorar la colaboración otros agentes sociales con responsabilidades compartidas en la atención de estas personas.

n este capítulo, hay que señalar las competencias de los servicios de bienestar e inclusión social de Ayuntamientos y Diputaciones Forales, que tienen amplia experiencia y conocimientos en el tratamiento de la problemática social de estos colectivos. Igualmente, no cabe olvidar la importante actividad que desarrollan en este campo otro tipo de organizaciones (Cruz Roja, Cáritas, etc.).

Asimismo, dentro de la propia estructura del Gobierno Vasco, hay que hacer expresa mención a las Ayudas de Emergencia Social (AES) gestionadas por el Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social, que cuentan con un presupuesto muy importante, y que en su mayor parte se destina a posibilitar que las personas con menores niveles de ingresos puedan hacer frente a los gastos de mantenimiento de su vivienda (básicamente al pago de los alquileres).

Aún más, hay que destacar que el propio Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por sus competencias en materia de Asuntos Sociales, también desempeña un rol fundamental

a estos efectos. Por una parte, las actuaciones de este Plan Director han de encontrar base en las actuaciones recogidas en el Plan de Inserción y en el Plan de Inmigración. Por otra parte, hay que tener presente que dentro del proceso Eraiki, con el que se pretende igualar el gasto social en la CAPV al de la media europea, se prevé un mayor protagonismo de las políticas sociales del Gobierno Vasco.

De tal forma, considerando la necesidad de aunar los esfuerzos de todos estos agentes, desde el Gobierno Vasco se plantea la necesidad de estudiar la creación de una Red para el tratamiento integral de los Colectivos de Alta Exclusión.

Cada miembro de esta red podría aportar sus recursos y sus conocimientos, de forma que a las viviendas aportadas por el Departamento se unirían la red de recursos sociales de Diputaciones y Ayuntamientos.

En relación con las personas inmigrantes, el Gobierno Vasco realizará todos los esfuerzos necesarios para la adecuada integración de este colectivo y, en lo relativo a la cuestión de la vivienda, impulsará, en colaboración estrecha con los Ayuntamientos, actuaciones que favorezcan la integración dispersa en el territorio de estas personas como fórmula de integración idónea con la población autóctona, garantizando en paralelo los mecanismos de comunicación necesarios para el encuentro entre las personas procedentes de cada uno de los ámbitos.

EJE 10. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TOMA DE DECISIONES

10.1 OBJETIVOS GENERALES

Reconocer el protagonismo de las y los ciudadanos, como sujetos activos en la definición de sus necesidades y la elaboración de las políticas públicas de vivienda.

Lograr una mayor diversidad de discursos representados y alcanzar el mayor grado de consenso posible, conciliando diferentes necesidades.

Sensibilizar y corresponsabilizar a la ciudadanía con las políticas de vivienda del Departamento, aumentando así la eficacia de las actuaciones.

10.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Visión integral de la participación ciudadana en la planificación estratégica de las políticas de vivienda del Plan Director 2006-2009

El Gobierno Vasco entiende la participación ciudadana como un instrumento de gran valor para diseñar las políticas de vivienda de la CAPV y pretende avanzar hacia la integración de mecanismos cada vez más participativos en su planificación estratégica, con el objetivo de dar protagonismo a la ciudadanía en general e incorporar los discursos y aportaciones de las personas o los colectivos que tradicionalmente han tenido menos acceso a los espacios públicos de decisión.

En este sentido, el Plan Director 2006-2009 buscará impulsar diferentes medidas dirigidas a la ciudadanía y organizadas en tres niveles:

a) Favorecer la visualización de todos los discursos;

b) impulsar espacios de interlocución que favorezcan un mejor flujo de la información y

c) asegurar una capacidad de influir en las políticas públicas mediante el acceso a espacios concretos de decisión.

La propia elaboración de este Plan Director de Vivienda constituye un buen ejemplo del esfuerzo realizado para aumentar los canales directos de comunicación e información entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y otras instituciones, organizaciones sociales y ciudadanía. Asimismo, recoge en sus contenidos numerosas aportaciones de la ciudadanía (muchas de ellas recibidas a través de la página Web creada expresamente a estos efectos), y su elaboración ha venido precedida por numerosas reuniones y contactos con agentes de los más diversos ámbitos de la esfera social vasca.

A través de diferentes fórmulas (seminarios, reuniones, comunicaciones por escrito, etc.), el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha contado con la participación de los siguientes agentes sociales en la elaboración del Plan Director de Vivienda: EUDEL, los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda de la CAPV, la sección vasca de la AVS, las Diputaciones Forales, el Consejo de la Juventud de Euskadi, las Cajas de Ahorros, la UPV, Emakunde, la Federación de Asociaciones de Familias Numerosas de Euskadi

(HIRUKIDE), la Federación de padres y madres separados de Euskadi (KIDETZA), la coordinadora vasca de ONG de apoyo a los inmigrantes (Harresiak Apurtuz), las Asociaciones Gitanas, Cáritas, la Fundación síndrome de Down, el Ararteko, las organizaciones de consumidores, las patronales y los sindicatos vascos, varios colegios profesionales (arquitectos, aparejadores, ingenieros, trabajadores sociales, abogados, etc.), los APIs y el Consejo Económico y Social de Euskadi.

Extender el ámbito de aplicación de la participación ciudadana a todos los ámbitos estratégicos de decisión de las políticas de vivienda de la CAPV

Este Plan Director entiende la participación ciudadana como un eje transversal de actuación que ha de estar presente en todos y cada uno de los ejes estratégicos anteriormente mencionados en el Plan. Con ello, se pretende reflejar que el Gobierno Vasco asume el compromiso a medio plazo de hacer efectiva la participación ciudadana en todos los ámbitos estratégicos de decisión de las políticas de vivienda de la CAPV.

Para ir avanzando en este camino, el presente Plan Director 2006-2009 identifica varios ámbitos prioritarios de actuación que se juzgan especialmente propicios a la puesta en marcha de mecanismos o procesos participativos.

En la promoción de vivienda protegida se emplearán elementos de participación ciudadana en el diseño de las promociones y de las viviendas, dando continuidad y mayor cobertura a experiencias como las desarrolladas en Intxaurrondo y Bolueta.

La figura de los alojamientos dotacionales parece especialmente apropiada para fomentar la participación ciudadana más directa en el diseño de las promociones del Departamento y de las sociedades adscritas. Los alojamientos rotacionales permiten mayor flexibilidad en su diseño, a lo que se une cierto carácter de experiencia innovadora (y por lo tanto alejada de la promoción de vivienda de protección pública más tradicional), unas características diferenciales que les confiere especial interés como campo de aplicación de la participación ciudadana en el contexto del Plan Director 2006-2009.

La población destinataria de estos alojamientos, principalmente jóvenes y personas mayores, tendrán oportunidad de hacer llegar sus comentarios a los responsables de estas promociones respecto a diferentes cuestiones que les afectan directamente (superficie de los alojamientos, diseño de espacios compartidos, etc.). Asimismo, también se habilitarán

los procedimientos de participación oportunos para recoger el parecer de las comunidades de vecinos de estas zonas sobre el uso de estos emplazamientos para la promoción de estos alojamientos dotacionales.

También se promoverá la participación ciudadana en las operaciones de regeneración urbana, en las que se atenderá la opinión de las personas directamente implicadas, pero también de los vecindarios del entorno y del conjunto de la ciudadanía en general. El diseño de procesos participativos tiene especial relevancia en las áreas de rehabilitación integrada y áreas degradadas, ya que este tipo de procesos favorece la revitalización social de dichas áreas y permite una gestión más integral de las actuaciones de inclusión y atención social.

En el capítulo de la rehabilitación y el mantenimiento de los edificios de vivienda, resulta fundamental la participación de las comunidades de vecinos, como agentes precursores de las obras de rehabilitación, como receptores de las ayudas del Gobierno Vasco y también como responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Libro del Edificio. Otro tanto puede reseñarse en relación con las políticas de promoción de edificios de vivienda protegida que disponen de elementos para la sostenibilidad medioambiental y el ahorro energético (paneles fotovoltaicos, calderas comunes, etc.), ya que los instrumentos de participación pueden permitir que los vecinos asuman un rol activo desde el propio diseño de la promoción y que posteriormente estas comunidades adopten un papel clave a favor del uso y adecuado mantenimiento de estos equipamientos.

La vivienda protegida en alquiler ofrece otro terreno importante de actuación, en la medida en que el diseño de mecanismos participativos favorece una mayor inserción social de las y los arrendatarios y les permite, entre otras cosas, establecer entre todos y todas unas normas de convivencia fruto de una definición y deliberación colectiva.

Finalmente, la atención a las necesidades específicas de las personas con pérdida de autonomía (por ejemplo, las personas con discapacidad o mayores) es un ámbito de actuación muy indicado para la puesta en marcha de procesos participativos que puedan ayudar a definir criterios y proponer medidas relativas a la accesibilidad, la eliminación de barreras arquitectónicas o la implantación de servicios necesarios para el mejor aprovechamiento de los pisos reservados a personas con discapacidad.

Dentro de los ámbitos señalados, el Plan Director 2006-2009 pretende prestar especial atención a los colectivos identificados como objeto de las políticas de acción positiva, tal

como se ha visto señalado en el Eje 9. Darles protagonismo en el diseño y la implementación de procesos participativos en temas de vivienda ayudará a cumplir con los objetivos señalados anteriormente.

A nivel operativo, se propone la creación de un grupo estable de trabajo liderado por la Dirección de Participación Ciudadana y cuya misión será:

a) definir y poner en marcha un plan de formación y capacitación en Participación Ciudadana, dirigido al personal relevante del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y de las sociedades públicas;

b) organizar intercambios de experiencias con otras entidades que hayan realizado proyectos participativos en temas de vivienda;

c) seleccionar oportunidades de intervención y ofrecer pautas metodológicas;

d) organizar el seguimiento y la evaluación de los procesos desarrollados

Recoger los instrumentos para la participación ciudadana que se plantean en la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Esta Ley parte de la convicción que el diseño de la ciudad, la función urbanística, afecta al interés público e incide directamente en el bienestar y la calidad de vida de la ciudadanía. Por lo tanto, más allá de intereses particulares, la estrategia de ocupación del suelo, la zonificación de usos del municipio, la concreta localización de las infraestructuras, de las dotaciones y equipamientos al servicio del interés general, son cuestiones públicas que deben estar abiertas a la participación ciudadana y la Ley ofrece primeros pasos interesantes para avanzar en este camino.

Asimismo, la Ley contempla que los municipios de más de 20.000 habitantes tendrán la obligación de constituir un Consejo Asesor de Planeamiento con presencia del movimiento asociativo. Dicho órgano informa obligatoriamente de los expedientes urbanísticos. Asimismo, la primera formulación o revisión de un Plan General deberá incorporar dentro de su documentación un Programa de Participación Ciudadana para dar publicidad de sus principales contenidos.

Además, se consolida un esquema de exposición para información pública en el desarrollo de toda la documentación urbanística, y se someten a información pública y alegaciones los convenios urbanísticos. Todas estas propuestas además tienen directo enlace con las estrategias recomendadas en la Agenda Local.

La Ley habilita también la posibilidad de que los Ayuntamientos celebren una consulta popular respecto a algún contenido especialmente controvertido, con arreglo a la legislación básica de régimen local

Finalmente, la ley crea el Foro de Urbanismo y la Vivienda de la CAE, como ámbito de encuentro de los diferentes agentes interesados en estas cuestiones.

El Plan desarrollará la composición y actividad de este foro, donde el papel de los representantes de las organizaciones sociales y de las personas demandantes será prioritario.

Desarrollar experiencias piloto de participación ciudadana en la política de vivienda

Hasta la fecha, el Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ha llevado a cabo distintas medidas que van en el sentido de un mayor intercambio de información con la ciudadanía. Asimismo, ha realizado numerosas encuestas para recoger las opiniones de la ciudadanía en relación con la política de vivienda. Igualmente, se han utilizado encuestas para conocer la satisfacción de los usuarios de Etxebide, de los adjudicatarios de las promociones de vivienda protegida del Departamento y VISESA, de los arrendatarios de las promociones de Alokabide, y también de los propietarios y arrendatarios que participan en el Programa Bizigune.

El grado de interactividad es algo mayor en el caso de los sitios Web del Departamento y de Etxebide, que a través de foros y otros mecanismos para el intercambio ofrecen un canal directo para la comunicación con los responsables de las políticas de vivienda. En este sentido, se propone utilizar las nuevas tecnologías de la información para crear una red social online estable de colaboración que se mantenga activa y dinamizada de manera permanente, mediante la utilización del portal de Etxebide. Este nuevo espacio virtual será una de las herramientas de invitación a la participación y de apoyo a los procesos participativos integrales que se pongan en marcha.

En este Plan Director se pretende dar el paso hacia fórmulas cada vez más avanzadas de participación ciudadana, buscando superar la función meramente informativa para llegar a procesos con una clara vocación consultiva (a través de la reflexión y el debate colectivo) o incluso co-decisiva, buscando el acuerdo compartido entre los diferentes actores. Para ello, se impulsarán varias experiencias piloto, seleccionadas dentro de los ámbitos prioritarios de actuación mencionados anteriormente. En este marco, se podrán también plantear consultas populares en aquellas actuaciones de gran trascendencia lideradas desde el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

EJE 11. COMPETENCIAS DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONEXAS CON LA COMPETENCIA DE VIVIENDA

11.1. OBJETIVOS GENERALES

Se plantean en este apartado una serie de objetivos sobre cuestiones que tienen una clara incidencia sobre las condiciones de acceso a la vivienda, sobre el mercado inmobiliario y la política de vivienda en general pero que sin embargo no entran dentro de la esfera de actuación directa del Gobierno Vasco sino que constituyen competencias de otras administraciones públicas. En particular:

Tratamiento fiscal de la vivienda

Regulación del endeudamiento de las familias

Desarrollo del Planeamiento Urbanístico adecuado al uso de la vivienda

11.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Tratamiento fiscal de la vivienda

La fiscalidad de la vivienda en la CAPV puede ser objeto de varias reformas que posibilitarían un funcionamiento más adecuado del mercado de la vivienda y una mayor

eficiencia en las políticas públicas de vivienda. En primer lugar, hay que partir de la base de que el actual sistema impone una carga fiscal excesiva sobre la vivienda, comenzando por el proceso de compra de los terrenos (ITP, IVA,..), siguiendo por el proceso de construcción (ICIO y licencias municipales), y finalizando en la compraventa y posteriores transmisiones de la vivienda (ITP, IVA, etc.).

En segundo lugar, hay que señalar que la fiscalidad favorece la propiedad frente al alquiler de vivienda, pese a las mejoras recientemente introducidas en el régimen de alquiler. Así, por ejemplo, las promociones de vivienda en alquiler soportan una carga fiscal por IVA que posteriormente no pueden repercutir, en lo que representa una desventaja comparativa de inicio y un obstáculo a la realización de este tipo de obras. Adicionalmente, el IRPF proporciona un trato más favorable al adquirente que al arrendatario.

También hay que hacer alusión a la fiscalidad de la vivienda vacía. En la actualidad el sistema fiscal de la CAPV no penaliza la propiedad de viviendas vacías, cuando desde un punto de vista social, en un contexto como el actual marcado por el elevado número de personas con necesidad de acceder a su primera vivienda, la fiscalidad debería desincentivar este tipo de situaciones.

Así, esta penalización, junto a la mejora del tratamiento fiscal del alquiler, contribuiría a conseguir un mejor aprovechamiento del parque de vivienda usada de la CAPV.

En cuarto lugar, hay que hacer mención a la fiscalidad de las políticas públicas de vivienda, que viene a obstaculizar la eficiencia de las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. La construcción y las transmisiones de vivienda protegida no disfrutan en general de ventajas fiscales significativas respecto a las promociones de vivienda libre. Igualmente, tampoco las ayudas a la rehabilitación protegida ni otras políticas públicas son objeto de un tratamiento especial. De tal forma, el Gobierno Vasco considera que el sistema fiscal de la CAPV debería reconocer el marcado carácter social de sus actuaciones (a diferencia del espíritu lucrativo de las actuaciones de los promotores de vivienda libre), a través de una regulación impositiva que favorezca su actividad.

Finalmente, considerando el papel de la función fiscal como mecanismo para la redistribución de los ingresos y la reducción de las desigualdades sociales, se plantean serias dudas en torno al actual sistema de deducciones por compra de vivienda, especialmente en los casos en los que beneficia a colectivos de rentas más altas. El

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales considera que el volumen de recursos que supone este gasto fiscal (o estos menores ingresos fiscales), tendría un fin mucho más justo si se dedicara a financiar actuaciones de gasto del Departamento dirigidas a colectivos de población en situación de verdadera necesidad de vivienda.

Con el fin de mejorar las condiciones en la fiscalidad de la vivienda, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales impulsará iniciativas a través de la representación del Gobierno Vasco en el Órgano de Coordinación Tributaria.

Regulación del endeudamiento de las familias

La regulación financiera actual no establece límites al endeudamiento de las familias, lo que en un entorno de tipos de interés históricamente bajos, precios de las viviendas libres elevados y políticas comerciales agresivas de las entidades financieras ha motivado que muchas familias de la CAPV hayan adquiridos niveles de endeudamientos muy elevados. De hecho, en muchos casos puede considerarse que existe una situación de sobre-endeudamiento que ya ha sido advertida como tal por varios organismos estatales e internacionales que supervisan el funcionamiento del mercado financiero y, en general, la evolución del conjunto de la economía (recomendaciones del Banco de España, del FMI, etc.).

Además, en los últimos años, las entidades financieras han optado por una política de alargamiento de los plazos de los créditos hipotecarios, que permite que los prestatarios tengan acceso a importantes sumas de dinero (cada vez más elevadas), sin que se incremente de forma importante el esfuerzo financiero mensual que las economías domésticas deben soportar (medido este esfuerzo como el porcentaje de ingresos netos mensuales que se dedican al pago de la cuota hipotecaria). De modo gráfico, se puede señalar que si a mediados de los 80 la mayor parte de los préstamos hipotecarios tenían un plazo de 12-15 años, en los últimos años son muy habituales préstamos a 35 y 40 años (y más recientemente también a 50 años).

Desde el Gobierno Vasco se desea plantear la necesidad de que las diferentes administraciones y los distintos agentes con competencias en esta materia reflexionen sobre esta evolución e introduzcan los cambios necesarios para evitar que la posición económico-financiera de las familias vascas quede en una posición de riesgo preocupante (y durante un plazo cada vez más largo), debido al esfuerzo que supone la adquisición de una vivienda.

Sirva como ejemplo a considerar el caso de Francia, país en el que la adopción de la ley Neiertz en 1989 provoca que, de facto, la carga financiera no supere el 30% de los ingresos, lo que no sólo ayuda a contener el endeudamiento familiar, sino que inmediatamente tiene un efecto de contención de los precios de la vivienda libre (las viviendas tienen precios que las personas pueden pagar y que son, a su vez, los que el sistema financiero permite con el crédito hipotecario limitado a menos del 30% de los ingresos familiares).

Desarrollo del planeamiento urbanístico adecuado al uso de la vivienda

La creación de entornos ricos para la convivencia, la sostenibilidad medioambiental, la aparición de nuevas tipologías de vivienda y la reducción de las superficies medias de algunas de ellas, la calidad de vida de las ciudades, etc., son cuestiones que hay que tener presentes desde el propio planeamiento urbanístico de las ciudades. El planeamiento urbanístico determina el uso de los suelos del municipio y esta configuración del mapa de suelos condiciona los hábitos de vida y el entramado de relaciones sociales de la ciudadanía.

Por este motivo, resultan fundamentales los nuevos canales para la participación ciudadana habilitados a través de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que convierten a la ciudadanía en agentes más activos y con voz propia en el proceso de diseño de sus ciudades.
Por esta misma razón, también se plantea como un elemento crítico que los Ayuntamientos hagan adecuado uso de las nuevas posibilidades que esta Ley establece.

C. MODELO DE GESTION, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

C.1. MODELO DE GESTION

Un Plan Director de Vivienda de las características del presente (que pretende avanzar en la solución del problema social de la vivienda en nuestra Comunidad Autónoma) necesita, dado el actual reparto competencial, de una intensa colaboración interadministrativa e interinstitucional. A tal efecto, es claro que los medios del propio Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco son necesarios pero no suficientes para llevar a término los objetivos del mismo y se deberá contar, como recoge este Plan Director de

Vivienda, con el concurso de otras Administraciones Públicas y de otros agentes institucionales, económicos y sociales.

Sin embargo, si nos parece oportuno realizar algunas reflexiones sobre el modelo de gestión del Plan Director de Vivienda 2006-2009 por parte del propio Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

En principio, el papel de la Viceconsejería y sus tres Direcciones es en estos momentos claro, tal y como recoge el Decreto 373/2005, de 15 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Pero debe ser uno de los retos del Plan Director de Vivienda 2006-2009 consolidar un modelo de gestión integrado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y sus sociedades públicas y participadas dependientes (VISESA; Bizigune, SA; Alokabide, SA y Orubide, SA), como instrumentos al servicio de la política de vivienda del Gobierno Vasco y del resto de Administraciones Públicas con competencias en la materia. Es especialmente relevante la puesta a disposición de los servicios del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a favor de las políticas activas de vivienda de los Ayuntamientos vascos.

En el texto de este Plan Director de Vivienda ya se ha hecho mención a algunos aspectos del modelo de gestión que conviene ahora leer de forma conjunta:

Parece oportuno estudiar la revisión del modelo de gestión de Etxebide (y también de las Delegaciones de Vivienda), su estructura organizativa e incluso los recursos humanos y materiales con los que cuenta, planteando en su caso un modelo alternativo que permita un desempeño más eficiente de las tareas.

Es necesario potenciar la figura de Orubide como proveedor de suelo, aprovechando para ello los nuevos instrumentos contemplados en la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV, y más específicamente, en lo que atañe a las competencias que podría asumir en calidad de agente urbanizador.

De esta forma, Orubide dispondrá de tres líneas de actividad: la de obtención de suelo para desarrollos propios, la de "project manager" de VISESA en actuaciones en las que sea esta sociedad la que adquiera el suelo y la de agente urbanizador o apoyo experto de los Ayuntamientos.

El modelo de gestión del Plan coloca a Alokabide como el gestor central del parque publico de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio publico de viviendas en alquiler.

Con la perspectiva de facilitar un desarrollo todavía más intenso de Bizigune en los próximos años el Plan Director 2006-2009 considera conveniente la creación de una sociedad pública específica. A través de este nuevo status jurídico, entre otras cuestiones se pretende dotar al equipo de trabajo de Bizigune de mayor capacidad de decisión, de más agilidad en su gestión y un mejor conocimiento de sus recursos económicos y humanos. Lo que se busca con esta medida es, en definitiva, aumentar la eficacia y la eficiencia de Bizigune, que aparece como nuevo ente con personalidad propia dentro del modelo de gestión del Plan.

C.2. FINANCIACIÓN

El Plan Director de Vivienda 2006-2009 prevé que el volumen de recursos financieros movilizados para alcanzar los objetivos contemplados se sitúe en 1.268 millones de euros, esto es, un 40% más que los 905 millones del Plan Director 2002-2005. Estos recursos serán facilitados conforme a los oportunos convenios de colaboración financiera suscritos con las entidades de crédito, de forma que los diferentes operadores puedan contratar préstamos cualificados con dichas entidades financieras.

Además, para obtener una cifra global del total de recursos movilizados, a este importe al que habrá que añadirse los recursos presupuestarios empleados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el Plan Director 2006-2009.

Cuadro C.1 Cuadro de financiación del Plan Director 2006-2009

(miles euros)

	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Promoción para alquiler	80.263	86.313	93.875	96.900	357.351
Promoción en derecho superficie/ venta	196.625	196.625	196.625	208.725	798.600
Rehabilitación	9.600	9.600	10.080	10.560	39.840
Obtención de suelo	18.150	18.150	18.150	18.150	72.600
TOTAL	**304.938**	**310.688**	**318.730**	**334.335**	**1268.391**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

El detalle de las partidas por líneas de actuación refleja que la mayor parte de los recursos se dirigirán a la promoción para venta (unos 799 millones de euros), por delante de la promoción para alquiler (357 millones). La obtención de suelo también capta un volumen de recursos financieros importante, del orden de 73 millones, y la financiación de las actuaciones de rehabilitación unos 40 millones de euros.

C.3. COSTES PRESUPUESTARIOS

El coste presupuestario del Plan Director 2006-2009 se sitúa en 952 millones de euros, donde algo más de 624 millones corresponden a las actuaciones a realizar entre 2006 y 2009, y otros 328 millones a las obligaciones que serán contraídas de cara al futuro.

Cuadro C.2 Costes presupuestarios del Plan Director 2006-2009

(miles euros)

	2006	2007	2008	2009	TOTAL 06-09	Resto hasta 2028	TOTAL
Suelo y urbanización	**26.624**	**27.287**	**27.000**	**27.916**	**108.827**	**22.060**	**130.887**
- Obtención de suelo	20.000	18.887	18.000	18.000	74.887	0	74.887
- Urbanización	6.624	8.400	9.000	9.916	33.940	22.060	56.000
Edificación	**1.250**	**14.975**	**34.432**	**35.405**	**86.062**	**111.938**	**198.000**
Transferencias de capital a empresas del grupo	**9.360**	**14.563**	**14.418**	**15.745**	**54.085**	**30.915**	**85.000**
- Contrato programa VISE-SA	1.260	6.463	6.018	7.345	21.085	30.915	52.000
- ALOKABIDE, S.A.	8.100	8.100	8.400	8.400	33.000	0	33.000
- ORUBIDE, S.A.	0	0	0	0	0	0	0
Políticas subvencionales vivienda y suelo	**43.750**	**68.300**	**78.500**	**88.350**	**278.900**	**160.176**	**439.076**
- Obtención de suelo y urbanización	0	3.000	3.000	3.000	9.000	12.000	21.000
- Promoción en alquiler	15.000	21.750	24.750	27.000	88.500	136.176	224.676
- Viviendas usadas áreas rurales	750	750	750	750	3.000	0	3.000
- Promociones concertadas	0	0	0	0	0	0	0
- Movilización viviendas vacías	12.000	26.800	33.200	40.000	112.000	0	112.000
- Rehabilitación	16.000	16.000	16.800	17.600	66.400	12.000	78.400
Otras políticas subven-cionales	**8.090**	**9.390**	**8.840**	**3.840**	**30.160**	**2.700**	**32.860**
- Accesibilidad	3.000	3.800	3.000	3.000	12.800	1.700	14.500
- Eraikal	90	590	840	840	2.360	1.000	3.360
- Areas degradadas	5.000	5.000	5.000	0	15.000	0	15.000
Gastos de personal y funcionamiento	**15.845**	**16.320**	**16.810**	**17.314**	**66.290**	**0**	**66.290**
TOTAL COSTES PLAN 2002-2005	**104.919**	**150.835**	**179.999**	**188.570**	**624.324**	**327.789**	**952.113**
Gastos comprometidos	75.081	36.165	13.001	11.430	135.676	64.211	199.888
TOTAL PRESUPUESTO	**180.000**	**187.000**	**193.000**	**200.000**	**760.000**	**392.000**	**1.152.000**

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

Para la confección del presupuesto de gastos del programa de vivienda, además hay que tener en cuenta el importe de los compromisos adquiridos por actuaciones realizadas en ejercicios previos. En concreto, se prevé que los gastos por este concepto supongan 136 millones de euros entre 2006 y 2009, y otros 64 millones de euros hasta 2028.

C.4. INSTRUMENTOS PARA EL SEGUIMIENTO Y LA EVALUACIÓN DEL PLAN

El Plan Director propone un sistema de evaluación y seguimiento de su ejecución.
Esta evaluación constará de los siguientes elementos:

• Evaluación de la eficacia del Plan
Esta evaluación permanente considerará si se cumplen los objetivos deseados con el Plan, sirviendo de indicadores los objetivos operativos marcados en el mismo.

• Evaluación de la eficiencia del Plan
Contemplará permanentemente el grado de cumplimiento de los objetivos en el contexto de su coste y deberá servir como instrumento de mejora continua, así como para guiar la asignación de recursos de próximos planes.

• Evaluación del progreso

Considerará la marcha de la ejecución del Plan conforme a los objetivos diseñados.

Se creará un sistema de indicadores internos de gestión para evaluación el grado de ejecución del Plan. Además, para comunicar dicho grado de ejecución y su evaluación se elaborarán sendas Memorias con periodicidad anual y destinatarios la Comisión Delegada de Planificación y Asuntos Económicos y el Parlamento Vasco.

En cualquier caso, el Plan Director será revisado anualmente a lo largo de su periodo de vigencia para, en su caso, adecuarlo a los cambios que pudieran producirse en el contexto social y económico de la CAPV.

• Evaluación de las conclusiones

A la finalización del Plan, se elaborará un informe de conclusiones del mismo, valorando de manera global los resultados obtenidos, su utilidad y la posibilidad de obtención de los mismos objetivos mediante otras vías más idóneas.

La evaluación analizará la eficacia, eficiencia y equidad logradas en la ejecución del Plan Director de Vivienda 2006-2009.

D. DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

Con el objetivo de aportar un marco de normativo adecuado a las previsiones del Plan y para complementar las mismas, el Gobierno, una vez aprobada la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de junio , de la CAPV, tiene previstos otros desarrollos normativos, entre los que destaca la Ley de la Vivienda Protegida.

La Ley de la Vivienda Protegida tendrá el siguiente alcance:

administraciones públicas competentes en materia de vivienda;

planificación y programación de las políticas públicas de vivienda;

servicio público vasco de vivienda;

solidaridad urbana y cohesión social;

régimen de las viviendas protegidas;

las garantías jurídicas del adecuado uso social del parque de vivienda protegida;

fomento de la rehabilitación;

utilización antisocial del parque de vivienda;

garantías de los consumidores en materia de vivienda;

la sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda;

la estadística en materia de vivienda.

En cuanto al resto de desarrollos normativos se contempla particularmente la actualización y adaptación al Plan de los decretos y órdenes sobre vivienda protegida y sobre rehabilitación, y la actualización de las ordenanzas de diseño de vivienda protegida, con

independencia de la elaboración de cuantas normas adicionales se consideren necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Plan Director de Vivienda 2006-2009.

Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Definición y caracteres comunes a las viviendas de protección pública.

Artículo 3. Registro de Vivienda de Protección Pública.

Artículo 4. Registro de Solicitantes de Vivienda.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO BÁSICO DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.

SECCIÓN I. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Artículo 5. Características técnicas de las viviendas de protección oficial.

Artículo 6. Precios máximos de las viviendas de protección oficial.

Artículo 7. Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.

SECCIÓN II. LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Artículo 8. La calificación de viviendas de protección oficial.

Artículo 9. Solicitud de calificación.

Artículo 10. Contenido mínimo de la calificación.

Artículo 11. Duración del régimen de protección oficial. Descalificación.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE ACCESO A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

Artículo 12. Procedimientos de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 13. Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide.

Artículo 14. Acceso a Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 15. Titularidad de los contratos de acceso a Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 16. Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial.

Artículo 17. Necesidad de vivienda.

Artículo 18. Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 19. Ingresos máximos y mínimos.

Artículo 20. Procedencia de los ingresos.

Artículo 21. Ingresos computables.

Artículo 22. Personas perceptoras de ingresos y período computable.
Artículo 23. Ponderación de los ingresos.
Artículo 24. Cesión de las viviendas de protección oficial y necesaria autorización.
Artículo 25. Visado de los contratos.
Artículo 26. Entrega de cantidades a cuenta del precio.

CAPÍTULO IV. FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.
Artículo 27. Oferta de venta de vivienda de protección oficial.
Artículo 28. Derecho de superficie.
Artículo 29. Itinerarios dentro del parque de Vivienda de Protección Oficial.

CAPÍTULO V. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.

SECCIÓN I. TIPOS DE PROMOCIÓN.
Artículo 30. Tipos de promoción.

SECCIÓN II. PROMOCIÓN CONCERTADA CON PROMOTORES PRIVADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.
Artículo 31. Promoción concertada con promotores privados.
Artículo 32. Procedimiento de adjudicación. Excepción.
Artículo 33. Convocatoria y contenido mínimo.
Artículo 34. Propuestas y adjudicación.

SECCIÓN III. PROMOCIÓN CONCERTADA CON SOCIEDADES PÚBLICAS EN LAS QUE PARTICIPE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.
Artículo 35. Promoción concertada con sociedades públicas.

CAPÍTULO V. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO.
Artículo 36. Derecho de realojo. Régimen de tenencia.
Artículo 37. Condiciones subjetivas del derecho de realojo. Definición de ocupante legal y residencia habitual. Cómputo de ingresos.
Artículo 38. Criterios para el realojo.
Artículo 39. Procedimiento de realojo.
Artículo 40. Precio máximo en el realojo.

CAPÍTULO VII. MEDIDAS FINANCIERAS.

Artículo 41. Actuaciones protegibles.
Artículo 42. Tipos de medidas financieras.
Artículo 43. Préstamos.
Artículo 44. Subsidiaciones y subvenciones.
Artículo 45. Determinación de las medidas financieras.
Artículo 46. Supuestos de reversión de las ayudas económicas directas percibidas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.
DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Aplicación subsidiaria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.
DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA.
DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

ANEXO I AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO. Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (primera transmisión).

ANEXO II AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO. Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (segundas y posteriores transmisiones).

ANEXO III AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO. Autorización a la Administración General del País Vasco para incluir y solicitar datos personales a otras entidades a efectos de la verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida.

La experiencia recogida de la puesta en práctica de los planes cuatrienales de vivienda correspondientes a los ejercicios 1996-1999, 2000-2003 y 2003-2006, la adecuación a las necesidades actuales de las disposiciones y medidas hasta la fecha adoptadas por el Gobierno Vasco en el campo de la promoción, adquisición, uso y aprovechamiento de las viviendas protegidas, permiten, a la par que aconsejan, un nuevo impulso público de las mismas, con la aprobación de un nuevo Plan Director 2006-2009 y la renovación actualizada de las normas (Decreto u Órdenes de desarrollo) llamadas a su realización efectiva.

En especial, la renovación de las normas y, en particular del Decreto que regule el régimen de las viviendas protegidas y las medidas financieras en materia de suelo y vivienda, resulta aún más necesaria tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que ha ampliado las tipologías existentes.

En concreto, en su disposición adicional 8ª, la Ley 2/2006 ha modificado sustancialmente las clases de las viviendas protegidas, creando las figuras de las viviendas tasadas autonómicas y las viviendas tasadas municipales, considerándolas como viviendas de protección pública a todos los efectos. Por tanto, viviendas de protección pública son ahora todas las que entren en alguna de las categorías de la disposición adicional 8ª, incluyendo dentro de estas, de forma específica y ciertamente sustancial, la categoría concreta de las viviendas de protección oficial, las únicas existentes en Euskadi hasta la entrada en vigor de la mencionada Ley 2/2006.

Además, esta Ley también ha creado una nueva tipología de residencia protegida, denominada alojamientos dotacionales, que según la disposición adicional 9ª debe ser objeto de las ayudas públicas establecidas por la normativa sectorial en materia de vivienda para su promoción y construcción.

Como se puede comprobar, la terminología varía sustancialmente, debiendo referirnos ahora a las viviendas de protección pública y en ocasiones, también a los alojamientos dotacionales, pues ya no toda actuación en materia de vivienda protegida se corresponderá exclusivamente con la tipología de vivienda de protección oficial.

El nuevo Plan Director de Vivienda 2006-2009 fue aprobado por Consejo de Gobierno, en su sesión de 3 de octubre de 2006. La finalidad de dicho Plan es establecer las Directrices para las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en materia de vivienda durante el período señalado, incorporando criterios de planificación estratégica, fomento y otras orientaciones que, no teniendo el carácter de estratégicas, son de gran calado para los agentes en materia de vivienda y para los ciudadanos necesitados de vivienda de protección pública.

Uno de los ejes fundamentales, si no el fundamental, de dicho Plan Director, es precisamente abordar un impulso decidido en la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías, sirviéndose para ello de la concesión de las ayudas y medidas financieras oportunas.

Por tanto, la nueva normativa debe regular el régimen de las nuevas tipologías de viviendas tasadas municipales, autonómicas y alojamientos dotacionales, estableciendo unas condiciones y requisitos básicos para su acceso y uso y además, fomentando su construcción mediante las medidas financieras oportunas.

Otros ejes estratégicos de actuación de dicho Plan Director son, por ejemplo, el fomento del alquiler de vivienda protegida; la redefinición del programa de ayudas a la vivienda libre usada, de tal modo que se vincule a la adquisición de viviendas en el entorno rural y en Áreas de Rehabilitación Integral y Zonas Degradadas; el fomento de las actuaciones de rehabilitación, en especial las exigidas por las Inspecciones Técnicas de Edificios (creadas también por la Ley 2/2006); o la voluntad de impulsar la intervención de las administraciones públicas en la actividad de promoción de vivienda protegida, a través de la adquisición de suelo para la formación de patrimonios públicos.

Todas estas líneas de actuación son objeto de un paquete de disposiciones y medidas financieras, algunas recientemente aprobadas y otras en tramitación, del que el presente Decreto constituye ciertamente la parte normativa básica o de cabecera.

Por último, es especialmente destacable el decidido compromiso del Gobierno Vasco en orden a que las viviendas de protección pública vayan realmente dirigidas a los colectivos más desfavorecidos y que esa situación de necesidad se mantenga a lo largo de los años, ya que no debe olvidarse, el anterior Decreto estableció la calificación permanente de dichas

viviendas, lo que supone la obligación de destinarlas siempre a domicilio habitual y permanente.

Asimismo, la experiencia acumulada a lo largo de estos años exige una serie de mejoras en la redacción del Decreto anterior, y en especial, en definiciones de conceptos jurídicos como el de domicilio habitual y permanente, la regulación del derecho de superficie, etc.

A lo largo de los siete capítulos y disposiciones transitorias, derogatoria y finales en los que el mismo se estructura, junto con tres anexos referentes a cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de acceso a vivienda de protección oficial, este Decreto inicia su regulación (capítulo I) estableciendo su ámbito de aplicación a los diversos tipos de vivienda protegida y a los alojamientos dotacionales, definiendo los caracteres comunes a todas las viviendas protegidas, mejorando la definición de domicilio habitual y permanente y estableciendo la presunción de que una vivienda desocupada durante más de 3 meses de forma continuada ha dejado de ser domicilio habitual.

Como novedad más reseñable se crea el Registro de Vivienda de Protección Pública, que deberá recoger todos los datos de las viviendas protegidas existentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi, sirviendo como elemento fiscalizador básico del cumplimiento de la legalidad vigente en materia de acceso y uso del parque de vivienda protegida.

En cuanto a las características técnicas de las viviendas protegidas, se hace referencia tan sólo a las de las viviendas de protección oficial ya que no se quiere encorsetar el diseño del resto de vivienda protegida. Además, no se considera que la regulación de estas cuestiones técnicas deba ser objeto detallado del Decreto, como sucedía en la anterior regulación, de tal manera que este nuevo Decreto se remite básicamente a las Órdenes de diseño correspondientes. Asimismo, para las viviendas de protección oficial se mantiene una regulación similar en cuanto a las condiciones económicas y las limitaciones en el precio del suelo y urbanización, si bien se establece expresamente que el incumplimiento de estos límites en operaciones de transmisión onerosa de suelo urbanizado será causa de denegación de la calificación provisional.

A continuación, el Decreto se adentra en el régimen de la calificación, también referido específicamente solo a las viviendas de protección oficial, introduciendo como novedades reseñables una mejora en la definición de la calificación provisional y definitiva, y la ampliación del plazo de concesión de la calificación provisional por silencio administrativo

positivo, que pasa de un mes a tres meses (como en la calificación definitiva), con el claro objetivo de poder revisar con mayor detalle los expedientes sometidos a calificación provisional. Por último, ahora se exige expresamente que la calificación provisional establezca el concreto procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección oficial.

En la siguiente sección se regula el régimen de acceso a las viviendas de protección oficial, sean bien de promoción pública, concertada o promovida con arreglo a convenio, que serán adjudicadas por un procedimiento que asegure los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública autonómicas se dirigirá por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Pública - Etxebide.

Para el resto de procedimientos y otras tipologías, en particular, las viviendas tasadas municipales, la regulación podrá realizarse mediante ordenanza municipal y, en su defecto, el Decreto se remite a la regulación específica en materia de procedimientos de adjudicación, si bien como novedad dentro del Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide, se podrán incluir los datos referentes a todas las viviendas de protección pública con la finalidad principal de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de cualquier vivienda de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, y en particular a los municipios que promuevan viviendas tasadas municipales, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

En el mismo capítulo, se fijan las condiciones de acceso comunes a la vivienda de protección oficial.

Se permite también el acceso a viviendas de protección oficial de personas jurídicas, únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a su arrendamiento o cuando el arrendatario sea una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

También se ha procurado dar mejor respuesta a la titularidad de los contratos de acceso a las viviendas de protección oficial eliminando la definición de unidad convivencial, dando soluciones a problemas prácticos que se habían generado en este tiempo.

Se mantiene la exigencia positiva de necesidad de vivienda, eliminando las excepciones de infravivienda y similares que habían dado lugar a situaciones fraudulentas. En la misma línea, en el requisito de empadronamiento, se exige también el de residencia efectiva.
Se actualizan los ingresos máximos y mínimos para las diferentes tipologías de vivienda de protección pública, excepto las viviendas tasadas municipales, cuya regulación corresponderá a las ordenanzas municipales.

En cuanto al cómputo de ingresos y su ponderación no hay especiales novedades.
Por último, dentro de este Capítulo III se reestructuran algunos preceptos respecto de la regulación del anterior Decreto, de tal manera que la cesión y autorización de las viviendas de protección oficial, el visado de los contratos de protección oficial y la entrega de cantidades a cuenta pasan a formar parte de este capítulo.

También se regula en este Capítulo el derecho de superficie, los itinerarios de vivienda de protección oficial.

El capítulo V se mantiene prácticamente igual al Decreto anterior. Tiene como objeto la promoción de viviendas de protección oficial, tanto pública como privada, contemplando, en especial, el régimen de la promoción concertada con un procedimiento de adjudicación solvente en cuanto a los requisitos a la vez que transparente en cuanto a su materialización y verificación.

El capítulo VI es el relativo a las actuaciones en materia de suelo centrando su regulación en el derecho de realojo o realojamiento necesario en infinidad de actuaciones públicas que requieran del desalojo coactivo de viviendas para el cumplimiento de finalidades públicas, y a los que desde estas disposiciones se les reconoce también la posibilidad de acceso pleno a la propiedad de las viviendas de las que resulten adjudicatarios. Con carácter general, se procede a una serie de adaptaciones de este articulado exigidos por la entrada en vigor de la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Estas adaptaciones se centran en concretar las definiciones de ocupante legal y de vivienda habitual a los efectos de concretar el supuesto de hecho que da lugar al derecho de realojamiento y a determinar el régimen jurídico subjetivos y objetivos del citado realojo - acceso a régimen de tenencia de la vivienda, cómputo de ingresos, régimen de calificación de las viviendas de realojo, régimen de precios para segundas y posteriores transmisiones, etc.

El capítulo VII es el dedicado a las medidas financieras dirigidas a la totalidad de las actuaciones propugnadas en el Decreto y no ofrece mayores novedades mas allá de la ampliación de dichas ayudas a la promoción y construcción de cualquier vivienda de protección pública y también de los alojamientos dotacionales, ampliación que ya había sido objeto de una modificación anterior del antiguo Decreto y que ahora se mantiene.

Finalmente se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, y previa deliberación y aprobación del Consejo de

Gobierno en su sesión celebrada el día 4 de marzo de 2008, dispongo:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. Es objeto del presente Decreto establecer los principios jurídicos rectores de todas las viviendas de protección pública y el régimen jurídico básico de las viviendas de protección oficial entendiendo como tales a las viviendas de protección oficial de régimen general y especial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas.

2. Es asimismo objeto del presente Decreto el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial, así como de las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas desarrolladas en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Es igualmente objeto del presente Decreto la regulación de las medidas financieras en materia de vivienda y suelo destinadas al fomento y desarrollo de dichas actuaciones, así

como aquellos aspectos que en relación a las viviendas tasadas municipales entren dentro de su ámbito de regulación.

4. Asimismo, se incluyen dentro del ámbito de regulación de este Decreto los alojamientos dotacionales a los que se refiere la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se definen en la disposición adicional tercera del presente Decreto, así como determinados aspectos de las viviendas de realojo, sin perjuicio de su regulación específica.

Artículo 2. Definición y caracteres comunes a las viviendas de protección pública

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas de protección oficial de régimen especial, general y tasado, así como las viviendas tasadas municipales de régimen especial y de régimen general referidas en la disposición adicional 8ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Las viviendas de protección pública deberán caracterizarse por:

- ser promovidas de forma pública por los entes públicos territoriales, o de forma privada conforme a las disposiciones recogidas en el presente Decreto, de acuerdo a las características técnicas que se establezcan en las ordenanzas de diseño que se aprueben según la orden de ámbito autonómico u ordenanza municipal correspondiente.

- ser objeto de transmisión, bien en régimen de plena propiedad, derecho de superficie o en régimen de alquiler, a un precio protegido, tomando como referencia el sistema de cálculo recogido en el presente Decreto y en la disposición adicional 8ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

- adjudicarse mediante un procedimiento basado en los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y no discriminación, entre destinatarios previamente inscritos en un registro público, autonómico o local, de demandantes de vivienda que acrediten como mínimo los requisitos de acceso recogidos en el presente Decreto, en el caso de vivienda de protección oficial, o los previstos específicamente en la correspondiente ordenanza municipal.

- permitirse su acceso a unidades convivenciales en las que todos sus miembros carezcan de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante el número de años anteriores a la adjudicación y con las excepciones que la reglamentación autonómica o municipal aplicable determine en cada caso.

- ser adjudicadas a beneficiarios que acrediten encontrarse empadronados en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en los términos, plazos y condiciones determinados en el presente Decreto, respecto a las viviendas de protección oficial, o en las correspondientes ordenanzas locales respecto las viviendas tasadas municipales.

- destinarse a domicilio habitual y permanente de los titulares de la propiedad, derecho de superficie o arrendatarios. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente aquel que satisfaga de manera directa e inmediata las necesidades de vivienda de sus ocupantes, y que además, se trate del domicilio legal, por ser el lugar de ejercicio de derechos y de cumplimiento de obligaciones.
-
En todo caso, salvo regulación expresa en contrario, se presumirá que una determinada vivienda ha dejado de ser domicilio habitual, cuando permanezca desocupada durante más de 3 meses de manera continuada, salvo causa justificada que permita acreditar que en dicha vivienda sigue constituyendo tal domicilio habitual y permanente.

- estar sujetas de manera permanente a un precio máximo de transmisión, y al ejercicio de los derechos de tanteo o retracto a favor en primer lugar de la administración actuante y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. Registro de Vivienda de Protección Pública

1. Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco y que contará, al menos, con los siguientes Libros:

- Viviendas de protección oficial de régimen general.
- Viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.
- Viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico.

- Viviendas tasadas municipales de régimen general.
- Viviendas tasadas municipales de régimen especial.
- Alojamientos Dotacionales, sin perjuicio de su no consideración como vivienda.

2. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se desarrollará el objeto, fines y funcionamiento del citado Registro de Viviendas de Protección Pública.

3. Así mismo, los Ayuntamientos podrán tener sus propios registros de información de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública y que se promuevan en su término municipal por parte de agentes tanto públicos como privados.

Artículo 4. Registro de Solicitantes de Vivienda

1. Para el cumplimiento de las funciones del Servicio de Adjudicación de Vivienda, el Gobierno Vasco mantendrá el Registro de Solicitantes de Vivienda que tiene como finalidad principal la de facilitar los datos precisos para la gestión y control de la adjudicación de viviendas de protección pública, así como proporcionar información actualizada que permita a las distintas Administraciones públicas actuantes, adecuar sus programaciones públicas de vivienda a la demanda existente.

2. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se regulará el funcionamiento del citado Registro.

3. El Servicio Público Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide podrá establecer convenios de colaboración con las respectivas Administraciones Locales a los efectos cooperar en los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida promovidas o concertadas por los entes locales.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN JURÍDICO BÁSICO DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

SECCIÓN I. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 5. Características técnicas de las viviendas de protección oficial

Las Viviendas de Protección Oficial habrán de reunir las características técnicas que, para las mismas, se establezcan en las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

Artículo 6. Precios máximos de las viviendas de protección oficial

1. Los precios máximos en transmisiones de viviendas de protección oficial, se calcularán multiplicando el metro cuadrado de superficie útil de la vivienda o anejo de que se trate por una cantidad a determinar mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales en función del tipo de vivienda y de su ubicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Asimismo, junto a la regla de fijación de precio por aplicación de una cantidad a la superficie útil, a través de Orden podrán fijarse otros criterios, complementarios del que se acaba de señalar, vinculados a la ubicación geográfica, calidad constructiva, funcionalidad y sostenibilidad medioambiental de las viviendas para la fijación definitiva del precio.

3. Los precios se actualizarán anualmente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

En todo caso, si la segunda transmisión se produjera antes de haber transcurrido un año desde la adquisición inicial, el precio de venta será el de la primera transmisión.
Asimismo, las Órdenes anuales de precios regularán las rentas máximas aplicables a los contratos de arrendamiento.

Con carácter general, el precio máximo de venta de todas las viviendas de protección oficial será el vigente en el momento de presentación a visado del contrato de compraventa, salvo en los casos de primera transmisión que será el reflejado en la calificación provisional.

Si se efectúa la primera transmisión de las viviendas de protección oficial de una promoción, transcurrido un año desde su calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o

adjudicación en la misma proporción en que se revise el precio de venta por m² de superficie útil aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de formalización del contrato de compraventa o documento de adjudicación.

Si se efectúa la transmisión de las viviendas de protección oficial que han estado inicialmente en régimen de arrendamiento, transcurrido un año desde la calificación definitiva, podrá actualizarse el precio de venta o adjudicación teniendo en cuenta el precio máximo de las viviendas de protección oficial en el momento de la transmisión.

4. En el caso de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda y anejos, fijado de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.

Se entenderán, a este respecto, por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

El incumplimiento de la anterior limitación, sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la cooperativa o comunidad y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para no obtener la calificación.

Artículo 7. Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo

1. El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No

obstante, en ningún caso el valor de de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

a. 15% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.
b. 20% del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.
c. 25% de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

A estos efectos, para el cálculo del precio máximo de locales y anejos no vinculados se utilizarán precios de mercado.

2. A los efectos previstos en el párrafo anterior, se considerarán como costes de la urbanización los señalados en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. El precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder de los límites porcentuales establecidos como máximos en el párrafo primero de este artículo. El incumplimiento por superación de estos límites en dicha transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.

SECCIÓN II. LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 8. La calificación de viviendas de protección oficial

1. La calificación constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas de protección oficial y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos que le corresponden, con arreglo a la normativa aplicable.

2. En el mencionado procedimiento de calificación se distinguen, como mínimo, los siguientes actos administrativos:

a. La calificación provisional será el trámite inicial por el que se compruebe el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente y se otorgará tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los promotores.

b. La calificación definitiva será otorgada por resolución una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial.

3. Las obras de construcción no podrán iniciarse hasta la obtención de la calificación provisional de las viviendas.

4. Los promotores de viviendas de protección oficial, vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o arrendatarios, poniendo a su disposición las llaves de las mismas, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

Excepcionalmente podrá prorrogarse este plazo si se acreditara que no existen demandantes o por otra causa justificada.

Artículo 9. Solicitud de calificación

1. La calificación provisional de las viviendas de protección oficial se solicitará por el promotor de las mismas para edificaciones que comprendan edificios completos y se acojan a uno sólo de los regímenes vigentes. La calificación se solicitará para promociones que abarquen fincas registrales completas, entendiendo por tales, al menos, aquellas unidades de edificios de uso característico residencial que tengan acceso común al exterior por portales completos.

Excepcionalmente, en el caso de complejos inmobiliarios, los anejos vinculados a las viviendas podrán integrarse en una finca registral distinta, siempre que se garantice que físicamente se integran en una unidad continua situada preferentemente en la vertical del edificio de viviendas, pudiendo admitirse también que parte de esos anejos vinculados se sitúen bajo zonas comunes colindantes al edificio objeto de calificación y sólo cuando constructivamente no exista otra posibilidad, podrá situarse alguno de estos elementos bajo la rasante de edificios colindantes.

No se admitirán promociones conjuntas de distintos regímenes en la misma finca registral, con la excepción de áreas de aparcamientos que estén mancomunadas, así como equipamientos sociales incluidos en la propia finca registral.

2. En los casos de promoción de viviendas de protección oficial para uso propio, o autopromoción, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple las condiciones exigidas en el artículo 16 del presente Decreto para el acceso a las viviendas de protección oficial.

3. En los supuestos de autopromoción por parte de Sociedades Cooperativas de Viviendas, y de Comunidades de bienes, la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en dicho artículo, por parte de cada uno de los socios o comuneros, se produce individualizadamente, en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda.

4. La falta de resolución expresa respecto a las solicitudes de calificación de viviendas de protección oficial tendrá efectos estimatorios transcurridos tres meses desde la presentación de aquéllas tanto en lo que refiere a la calificación provisional como a calificación definitiva.

5. Lo dispuesto en este artículo será también de aplicación a las viviendas de realojo, sin perjuicio de las particularidades que puedan resultar de su propia normativa.

6. Excepcionalmente al procedimiento regulado en los números anteriores de calificación de promociones completas de viviendas de nueva construcción, podrán también calificarse como de protección oficial viviendas sueltas o no integradas en una promoción calificada, quedando en tal caso sujetas al régimen legal correspondiente.

Esta calificación individual se concederá a solicitud del titular de la vivienda y podrá afectar a:

a. Viviendas ya construidas, cuando las mismas deban ponerse a disposición de la administración por haber resultado su titular adjudicatario de otra vivienda de protección pública.

b. Viviendas de nueva habilitación, cuando las mismas deriven de la habilitación de locales como viviendas o de la división de una vivienda en dos o más.

c. Viviendas de nueva construcción, cuando sea necesaria dicha calificación para cumplir con los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

En los dos últimos supuestos, se comprobará para la concesión de la calificación que las viviendas afectadas cumplen con las superficies máximas establecidas por la normativa técnica de viviendas de protección pública.

Artículo 10. Contenido mínimo de la calificación

1. Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar los siguientes extremos:

a. Consignación de las normas que determinan el régimen de financiación de las actuaciones objeto de calificación.
b. Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
c. Tipo de vivienda, según la clasificación establecida por el presente Decreto.
d. Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y, en su caso, de garajes y trasteros, que serán siempre vinculados a vivienda si su número es inferior o igual al de viviendas, excepto en operaciones de realojo.
e. Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas.
f. Precio máximo de venta.
g. Calificación del régimen de protección permanente.
h. Cuantía del préstamo cualificado y de las ayudas económicas directas correspondientes en cada caso.
i. Expresión de que los préstamos cualificados estarán sometidos, en su posible concesión y condiciones a las limitaciones establecidas en el presente Decreto y su normativa de desarrollo.
j. Procedimiento de adjudicación.

2. Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda forman parte de la promoción protegida y su superficie útil no excederá del 30% de la superficie útil total. Estos locales habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a vivienda y en ningún caso podrán dedicarse a uso residencial salvo que el mismo esté

sometido a protección pública y se autorice expresamente mediante modificación de la calificación del inmueble.

Artículo 11. Duración del régimen de protección oficial. Descalificación

1. Las viviendas y locales que sean objeto de calificación definitiva con arreglo a lo previsto en el presente Decreto, mantendrán permanentemente la misma, y por lo tanto, su naturaleza de protección oficial.

2. Las viviendas de protección oficial no podrán ser descalificadas, salvo el supuesto de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección oficial destinadas a realojos, que podrán ser descalificadas a petición de las personas realojadas o sus causahabientes, una vez transcurridos 20 años a contar desde la fecha de su calificación definitiva.

3. El plazo de calificación de las viviendas de protección oficial que no hubiesen sido calificadas con carácter permanente, podrá ser ampliado por Resolución del Delegado Territorial a petición del titular de la misma.

4. El régimen de cesión de las viviendas que consta en la calificación no es modificable salvo autorización expresa del órgano competente para otorgar dicha calificación. Cuando el régimen de cesión fuera el arrendamiento deberá mantenerse durante un plazo mínimo de 10 años, salvo que se pruebe fehacientemente la falta de demanda para la promoción de que se trate.

5. Podrá producirse la modificación de la calificación y correspondiente sujeción tanto al régimen jurídico específico de las viviendas de protección oficial de régimen especial, de régimen general y de régimen tasado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales considerándose a todos los efectos viviendas de protección oficial sujetas al régimen jurídico que se le atribuya. Las viviendas obtenidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco como consecuencia de permutas con particulares serán calificadas como viviendas de protección oficial mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DE ACCESO A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 12. Procedimientos de Adjudicación de Viviendas de Protección Oficial

1. Se regularán reglamentariamente por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, los distintos procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

2. Por Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, podrán excluirse de los procedimientos de adjudicación, aquellas viviendas de protección oficial que se destinen a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

3. Igualmente, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrá excepcionarse del procedimiento de adjudicación de vivienda regulado en este artículo, a las víctimas del terrorismo, a las víctimas de violencia de género y a los vecinos de ámbitos de actuación en zonas degradadas, entendiendo como tales a los encuadrados en la normativa que los regule, así como a otros colectivos en situaciones de especial necesidad de vivienda, siempre que dichos colectivos hayan sido definidos por la normativa sectorial en vigor, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

Del mismo modo, podrá excepcionarse del citado procedimiento de adjudicación cuando se trate de adjudicaciones directas a Administraciones Públicas, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación y a Entidades privadas sin ánimo de lucro.

Artículo 13. Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide

A través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida - Etxebide, se realizará el análisis y gestión de las personas demandantes de vivienda protegida existente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como la adjudicación de viviendas a través de los procedimientos de selección de adjudicatarios previstos.

Artículo 14. Acceso a Viviendas de Protección Oficial

1. El acceso a viviendas de protección oficial por parte de personas físicas requerirá la previa acreditación de las requisitos que a continuación se especifican por parte de éstas o de su unidad convivencial que, en todo caso, tienen el carácter de mínimos y que podrán ser desarrolladas o ampliadas mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, mediante la documentación que corresponda.

2. El acceso en propiedad a viviendas de protección oficial por parte de personas jurídicas será posible únicamente en los supuestos en los que dichas viviendas vayan a destinarse a

su arrendamiento o cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro que realice programas de actuación social concertados con las Administraciones competentes.

Artículo 15. Titularidad de los contratos de acceso a Viviendas de Protección Oficial

1. El acceso a una vivienda de protección oficial por personas unidas por matrimonio o inscritas como pareja en el Registro de parejas de hecho deberá ser de titularidad compartida. En el caso de acceso en compra, el porcentaje de participación de cada uno de ellos, deberá ser el mismo, salvo que el régimen económico del matrimonio o de la pareja de hecho inscrita, fuera el de separación de bienes, en cuyo caso, el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la titularidad de la vivienda, podrá ser distinto.

2. Todos los demás miembros de la unidad convivencial mayores de edad que accedan en compra a una vivienda de protección pública, deberán ser titulares de la misma, con idéntica participación, excepto cuando estén unidos por una relación de parentesco por consaguinidad en línea recta.

3. Las viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberán ser adquiridas en propiedad exclusiva o en cotitularidad, o arrendadas, bien a título individual o compartido, por personas discapacitadas de movilidad reducida permanente o por personas que tengan a su cargo por patria potestad o tutela una persona discapacitada de movilidad reducida permanente.

4. En el supuesto de parejas de hecho que tras la adjudicación no mantengan la condición de pareja, y en orden a determinar a cuál de los dos miembros de la misma se le adjudique definitivamente la vivienda, se establecen las siguientes reglas, para el caso de que no exista sentencia judicial firme que disponga sobre la utilización del domicilio familiar:

a. Si los dos miembros de la pareja cumplen separadamente los requisitos exigidos para la concreta adjudicación, se adjudicará a aquél a quien ellos acuerden y en defecto de acuerdo, la adjudicación quedará sin efecto. Se presume que no existe acuerdo, cuando transcurrido el plazo concedido para su acreditación, no se hubiese comunicado a la Administración, la existencia del mismo.
b. Si solo una de las personas de la pareja disuelta cumple los requisitos, la vivienda se adjudicará definitivamente a nombre de la persona que cumpla dichos requisitos.

5. En el supuesto de matrimonios que tras la adjudicación se hayan separado o divorciado habiendo recaído sentencia judicial firme se estará a lo que en ella se disponga.

Artículo 16. Requisitos necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial

1. Con independencia de los requisitos específicos que se exijan para el acceso a cada tipología de vivienda protegida, serán requisitos básicos y necesarios para el acceso a cualquier vivienda de protección oficial los siguientes:

a. Ser mayor de edad o emancipado.

b. Tener necesidad de vivienda, en los términos que normativamente se establezca.

c. Estar empadronado en el País Vasco, por lo menos uno de los futuros titulares de la vivienda.

d. Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen normativamente.

2. En el supuesto de permutas entre titulares de viviendas de protección oficial no se exigirá la acreditación del cumplimiento de los requisitos señalados en el presente artículo.

3. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales podrá excepcionarse del cumplimiento de cualquiera de estos requisitos a miembros de colectivos en situaciones de especial necesidad, siempre que dicha necesidad esté relacionada con la vivienda y sea acreditada por la institución competente en la protección de los derechos de esos colectivos.

4. En el supuesto de que el arrendatario de una vivienda cuyo contrato tenga su origen en una actuación pública, resulte adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en régimen de compra o arrendamiento, con carácter previo a la firma del correspondiente contrato deberá acreditar el pleno pago de todas las cantidades que pudiese adeudar en concepto de rentas por la vivienda ocupada en régimen de arrendamiento.

Artículo 17. Necesidad de vivienda

1. Para acceder a una vivienda de protección oficial en derecho de superficie, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

2. Para acceder una vivienda de protección oficial en arrendamiento, todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo durante los dos años inmediatamente anteriores a las fechas que, para cada caso, se señalan en el apartado 3 de este artículo.

3. Las fechas de cómputo para verificar el cumplimiento del requisito de necesidad de vivienda serán las siguientes:
a. La fecha de publicación de la Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que dé inicio al procedimiento de adjudicación de beneficiarios a que se refiere el artículo 12 del presente Decreto.
b. La fecha de calificación provisional en el supuesto de primera transmisión o cesión en arrendamiento de vivienda de protección oficial.
c. La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial o del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

4. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de elevar a escritura pública la compraventa o formalizar el contrato de arrendamiento.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, mediante Orden del Consejero y Vivienda de Asuntos Sociales podrán establecerse y desarrollarse excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

Artículo 18. Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco

1. El requisito de empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco se exigirá para ser beneficiario de cualquier vivienda de protección oficial.

2. En el supuesto de acceso a viviendas de protección oficial en primera transmisión, al menos uno de los futuros titulares que formen parte de la unidad convivencial habrá de estar empadronado, con una antigüedad mínima determinada por la normativa aplicable a cada caso.

3. En el caso de segundas y posteriores transmisiones será requisito necesario el empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, independientemente de su antigüedad.

4. En todos los supuestos será requisito necesario, junto con el empadronamiento, el de residencia efectiva. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la residencia efectiva es la del domicilio del empadronamiento. A estos efectos se entenderá por residencia efectiva el concepto que de domicilio habitual y permanente se establece en el artículo 2.2 del presente Decreto.

Artículo 19. Ingresos máximos y mínimos

1. Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados entre las siguientes cuantías mínima y máxima:

a. para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen especial y de alojamientos dotacionales: 3.000 a 21.000 euros.
b. para compra de viviendas de protección oficial de régimen especial: 9.000 a 21.000 euros.
c. para alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general: 3.000 a 33.000 euros.
d. para compra de viviendas de protección oficial de régimen general: 9.000 a 33.000 euros.
e. para compra y alquiler de viviendas tasadas autonómicas: 12.000 a 43.000 euros.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos en régimen de alquiler, y para el acceso en régimen de propiedad plena o derecho de superficie, bastará con acreditar ingresos mínimos de 3.000 euros.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de victimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

2. Los límites de ingresos previstos podrán ser actualizados mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 20. Procedencia de los ingresos

1. Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas.
Este requisito no se exigirá a los pensionistas que accedan a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento.

2. En el caso de rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas, las mismas sólo computarán para el caso de arrendamiento.

Artículo 21. Ingresos computables

1. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

2. En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

a. En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.
b. En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

a. En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.
b. En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

4. Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

5. En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.

Artículo 22. Personas perceptoras de ingresos y período computable

1. Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial que vayan a ser cotitulares de la vivienda de protección pública. En el caso del Programa de Alquiler de Vivienda de Protección Pública, se computarán los ingresos de todas las personas que, tengan su residencia efectiva en la vivienda arrendada, todas las cuales deberán figurar además como arrendatarias en el correspondiente contrato.

2. Período computable.
Período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a:
a. La fecha de publicación de la Orden de inicio del procedimiento de adjudicación, cuando las viviendas y sus anejos se adjudiquen a través de los procedimientos de adjudicación de vivienda de protección pública en régimen de compra o alquiler para las primeras transmisiones, previstos en el Capítulo I del Título II de la Orden vigente sobre procedimiento de adjudicación, o normativa que le sustituya. A estos efectos tendrá la misma consideración que la Orden de inicio la aprobación de las Bases reguladoras del sorteo en el caso de procedimientos de adjudicación de Ayuntamientos.
b. En el caso de adjudicación de viviendas de protección oficial en arrendamiento se deberá acreditar el cumplimiento del requisito de ingresos máximos de acceso a la vivienda de

protección oficial de régimen general a la fecha de la firma del contrato privado de arrendamiento o a la fecha de la formalización del contrato con la Administración. Serán éstos los ingresos que se tendrán en cuenta para fijar la renta máxima inicial.

c. La fecha de calificación provisional para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial, salvo que hubiera transcurrido un año desde la calificación definitiva, en cuyo caso, se tomará la fecha de presentación a visado de los contratos para la primera cesión en venta o derecho de superficie de viviendas de protección oficial.

d. La fecha de presentación a visado de los contratos de arrendamiento excepto cuando el arrendador sea la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuyo caso la fecha de referencia será la de la formalización del contrato de alquiler de vivienda de protección oficial. A petición del interesado, se computará la media de los 3 últimos ejercicios fiscales.

e. La fecha de presentación a visado del contrato de compraventa para segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial. A petición del interesado se computará la media ponderada de los 3 últimos ejercicios fiscales.

Artículo 23. Ponderación de los ingresos

1. La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:

a. Elementos a ponderar:

- Ingresos de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.
- Número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda.
- Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20% de los mismos.

b. La ponderación de los ingresos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IP = IC \times N \times A,$$

c. siendo:

- IP: cuantía de los ingresos ponderados.
- IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de este Decreto.
- N: coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial.
- A: Coeficiente ponderador en función del núm. de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.

d. Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N

1 miembro:	1,00
2 miembros:	0,95
3 miembros:	0,90
4 miembros:	0,85
5 miembros:	0,75
6 miembros:	0,65
7 miembros:	0,55
Más de 7:	0,50

A

1 perceptor:	1,00
2 perceptores:	0,90
3 o más perceptores:	0,85

2. La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos previstos en el artículo 19 del presente Decreto.

Artículo 24. Cesión de las viviendas de protección oficial y necesaria autorización

1. Las viviendas de protección oficial que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, tanto en promociones públicas, como en privadas, no podrán ser cedidas en arrendamiento ni en precario, salvo autorización expresa en este sentido por parte del Delegado Territorial correspondiente.

2. El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar motivadamente la solicitud de arrendamiento o de cesión en precario. La autorización sólo se concederá cuando se acrediten documentalmente razones de carácter temporal que justifiquen la imposibilidad de su utilización como domicilio de la vivienda por su titular.

3. Como razones de carácter temporal que justifiquen dicha no utilización, se establecen las siguientes:

a. Motivos laborales temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
b. Motivos de salud temporales (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
c. Dependencia de un familiar (con un mínimo de 1 año y un máximo de 5 años).
d. Cualquier otra circunstancia de naturaleza análoga a las descritas y con idénticos límites temporales.

4. No se concederá autorización si el titular de la vivienda protegida, su cónyuge o persona que conviva con él con análoga relación de afectividad a la de cónyuge, fueran propietarios de otra vivienda.

5. La duración máxima de los contratos de arrendamiento que se autoricen no podrá superar los cinco años.
En los casos en los que la duración del arrendamiento pactada sea inferior a cinco años, se deberá recoger expresamente en el contrato que no procederá la prórroga obligatoria del mismo por la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años, para destinarla a vivienda permanente para sí.

6. Si la adjudicación ha tenido lugar en arrendamiento, el uso de las mismas no podrá ser cedido por ningún título.

7. Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

8. Para la enajenación de viviendas de protección oficial de régimen especial de promoción pública del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco en segundas o posteriores transmisiones, será preciso hacer efectivo el pago de la totalidad de las cantidades pendientes aplazadas y pendientes de pago a favor de la Administración. No obstante podrá subrogarse un tercero, en la posición del deudor por transmisión, aunque el precio no haya sido totalmente pagado, siempre y cuando exista autorización previa del Delegado Territorial, produciéndose en caso contrario el vencimiento anticipado y automático de la deuda.

Tendrá efectos estimatorios la falta de autorización expresa para dicha subrogación, transcurridos tres meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

9. El Delegado Territorial correspondiente podrá autorizar o denegar el arrendamiento de plazas de garaje vinculadas a vivienda protegida al precio máximo que en la Orden reguladora de precios máximos de vivienda de protección pública se determine.

Artículo 25. Visado de los contratos

1. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos, tanto en primera como en segunda o sucesivas transmisiones, o se constituya o transmita un derecho de superficie o cualquier otro derecho real sobre las viviendas o los anejos, a excepción del derecho de hipoteca, deberá presentarse el correspondiente documento privado para su visado en las Delegaciones Territoriales del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco recayendo la obligación de su presentación en el transmitente de las viviendas o el propietario que constituya el derecho de superficie o cualquier otro derecho real, a excepción del derecho real de hipoteca.

Esta obligación se extenderá a los supuestos de extinción o disolución de la comunidad de bienes sobre la cosa común y la aportación a la sociedad de gananciales o régimen de comunicación foral.

Asimismo, esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen o arrienden a adquirentes de viviendas de protección oficial situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes.

2. Igualmente se presentarán para su visado los contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial y anejos vinculados. Esta obligación recaerá en el arrendador de la vivienda y será igualmente exigible a las Administraciones Públicas cuando concurra en las mismas, la condición de arrendadoras.

3. Junto con los documentos a visar señalados en los apartados 1 y 2, se presentará la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario de la vivienda reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, así como su autorización escrita para que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales recabe de los organismos

competentes la información necesaria para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos de acceso a dicha vivienda protegida, conforme con el modelo del anexo III.
Se exceptúa de esta obligación el supuesto de permuta entre dos viviendas de protección oficial.

4. Si no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas se denegará el visado mediante resolución del Delegado Territorial.

5. Para la elevación a escritura pública de cualquier documento por el que se transmita inter vivos la propiedad de viviendas de protección oficial y sus anejos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre las mismas (a excepción de la hipoteca), los Notarios deberán comprobar, de forma inexcusable, que dichas operaciones han obtenido el correspondiente visado. Sin dicho visado, las transmisiones no se podrán elevar a escritura pública ni inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, no siendo necesaria la obtención de visado previo, los Notarios deberán notificar al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales las modificaciones que se produzcan en la titularidad de viviendas de protección oficial en los siguientes supuestos:

a. Transmisión mortis causa de la propiedad, derecho de superficie o cualquier otro derecho real.
b. Adjudicación a uno de los cónyuges mediante sentencia judicial firme de separación o divorcio.

6. Lo dispuesto en el presente artículo es de aplicación a todas las viviendas con calificación de protección oficial vigente, independientemente de su sujeción a la Ley 7/1988, de 15 de abril, de Derecho Preferente de Adquisición en las Transmisiones de Viviendas de Protección Oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

7. En los contratos de compraventa o documentos de adjudicación de viviendas de protección oficial, en su primera transmisión, o contratos de arrendamiento, en primera adjudicación, cuando los garajes o trasteros, ubicados en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que las viviendas, se encuentren desvinculados de éstas en proyecto y registralmente, se consignará obligatoriamente, además de las establecidas en la normativa vigente, una cláusula en la que se recoja expresamente que el adquirente podrá optar a la compra o arrendamiento, de uno de los garajes y trasteros antes citados. Esta

opción deberá realizarse en todo caso con anterioridad al visado del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda, o contrato de arrendamiento.
En el supuesto de que en el edificio, unidad edificatoria o promoción existan más viviendas que garajes o trasteros se deberá ofertar la compra, o arrendamiento de éstos a cada comprador o arrendatario de una vivienda, oferta que deberá realizarse mientras se encuentren garajes y trasteros sin adquirir.

8. A efectos de lo dispuesto en el número anterior, para el visado de los contratos de compraventa y adjudicación de vivienda, o contrato de arrendamiento, será requisito necesario la presentación conjunta del correspondiente contrato de compraventa o adjudicación, o arrendamiento, de garaje o trastero, o en su caso, la renuncia expresa al mismo.

9. El plazo para dictar y notificar la resolución estimatoria o desestimatoria del visado será de 4 meses, a contar desde la fecha en que la solicitud de visado haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La falta de resolución expresa, en dicho plazo, tendrá efectos estimatorios.

10. Todos los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial, deberán contener las cláusulas de inserción obligatoria recogidas en los anexos del presente Decreto. El incumplimiento de lo dispuesto en dichos anexos implicará la denegación del visado de los correspondientes contratos. Asimismo los Notarios no autorizarán documento público alguno en el que no se consignen las circunstancias y compromisos expresados.

11. En el caso de que una persona titular de una vivienda de protección pública contrajere matrimonio o formara pareja de hecho con otra persona titular de una vivienda libre, se denegará el visado del documento por el que se aporte la vivienda de protección pública.

Artículo 26. Entrega de cantidades a cuenta del precio

1. En concepto de cantidades a cuenta y previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 114 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, los promotores de viviendas de protección oficial podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes de hasta el 20% del precio de la vivienda y de hasta el 40% del precio de los anejos. En concreto, el promotor deberá presentar contrato de seguro o aval bancario en garantía de dichas cantidades recibidas a

cuenta, si bien se exime de esta obligación a operaciones de compraventa de viviendas realizadas exclusivamente entre sociedades participadas por el Gobierno Vasco, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. La compraventa de viviendas de protección oficial tenga por objeto cumplir con los fines de política pública de vivienda marcados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
b. La entidad promotora transmitente de las viviendas de protección oficial esté participada por el Gobierno Vasco con una cuota de capital social que le garantice la mayoría en los órganos colegiados de decisión de la misma.

CAPÍTULO IV. FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Artículo 27. Oferta de venta de vivienda de protección oficial

1. En cualquier momento los titulares de vivienda de protección oficial podrán ofrecer en venta su vivienda al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para su adquisición bien por la Comunidad Autónoma del País Vasco bien por cualquier otra Entidad de la Administración Institucional de ella dependiente.

2. La oferta de venta deberá ser presentada ante la Delegación Territorial correspondiente y bien podrá ser esta aceptada mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales o bien podrá dictarse al efecto Resolución del Delegado Territorial en el que se indique la persona compradora, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3. La oferta de venta podrá ser no aceptada en los siguientes casos:

a. Cuando el estado de la vivienda lo desaconseje en base al informe técnico de la Delegación Territorial correspondiente.
b. Cuando la oferta y demanda de vivienda del municipio de que se trate así lo aconseje.

4. El Consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá dictar las disposiciones de carácter reglamentario que sean necesarias para el desarrollo y la aplicación de lo previsto en el presente artículo.

5. Lo dispuesto en el presente artículo lo será sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 28. Derecho de superficie

1. Las Administraciones Públicas podrán constituir derechos de superficie sobre terrenos de su propiedad con destino a la construcción de viviendas de protección pública, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este artículo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado. Todo ello a salvo de lo dispuesto en el artículo 116.1 y 130 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el acuerdo de constitución.

5. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de 75 años o del máximo legalmente establecido por la normativa estatal básica aplicable.

6. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la Administración en condición de dueña del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

7. La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás organismos públicos gozará de los beneficios derivados de la normativa de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Artículo 29. Itinerarios dentro del parque de Vivienda de Protección Oficial

1. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco deberá garantizar la adecuación de la vivienda de protección oficial, en cuanto a su superficie útil, a las necesidades de las unidades convivenciales de las personas titulares o arrendatarias de las mismas.

En el supuesto en que se produzcan modificaciones en las circunstancias de las unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas de protección oficial los interesados deberán presentar solicitud ante la Delegación Territorial correspondiente la cual emitirá Resolución en la que se reconozca o no la necesidad específica de cambio de vivienda.

2. Requisitos necesarios para ser considerada la necesidad específica de cambio de vivienda:

a. Deberá tratarse de unidades convivenciales en las que no se cumpla la ratio de 15 m² útiles por persona. El cumplimiento de esta circunstancia habrá de acreditarse mediante la aportación de certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad convivencial residentes en la vivienda con una antigüedad mínima de un año.
b. Deberá acreditarse el cumplimiento de los ingresos máximos establecidos para el régimen de protección al que se acceda.
c. Asimismo habrá de acreditarse la carencia de cualquier otra vivienda diferente a la vivienda protegida que constituye su domicilio habitual.

3. Las medidas a adoptar para garantizar el fin previsto en el apartado anterior podrán ser:

a. El apoyo y la supervisión administrativa a los cambios de vivienda de protección oficial entre titulares de contratos de arrendamientos gestionados por sociedades participadas por la Administración General del País Vasco con objeto de conseguir la citada adecuación de la superficie útil de la vivienda a la unidad convivencial de que se trate. Al menos uno de los arrendatarios habrá de tener reconocida mediante la Resolución a la que se refiere el apartado 1 de este artículo la necesidad específica de cambio de vivienda.
b. La adjudicación directa de vivienda de protección oficial mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales tras el reconocimiento de su necesidad específica de cambio de vivienda por Resolución del Delegado Territorial correspondiente. Posteriormente deberá formalizarse el cambio de vivienda mediante la figura jurídica de la permuta. La renuncia o

la falta de firma en el plazo otorgado al efecto implicarán la revocación de la adjudicación directa realizada así como la imposibilidad de hacer valer el reconocimiento de la necesidad específica de cambio de vivienda en el plazo de dos años desde dicha renuncia o finalización del plazo.

CAPÍTULO V. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

SECCIÓN I. TIPOS DE PROMOCIÓN

Artículo 30. Tipos de promoción

1. La promoción de viviendas de protección pública puede ser pública o privada.

a. Será promoción pública la acometida por los entes públicos territoriales.
b. Será promoción privada la acometida por las demás personas físicas o jurídicas, incluidas las promociones concertadas cuyo régimen jurídico y forma de adjudicación se regulan en el artículo siguiente.

2. A efectos estadísticos se computarán de manera separada las promociones impulsadas por cada una de las Administraciones Públicas o sus entes públicos territoriales.

SECCIÓN II. PROMOCIÓN CONCERTADA CON PROMOTORES PRIVADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 31. Promoción concertada con promotores privados

Cuando una promoción privada haya sido impulsada por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco mediante la constitución a favor del promotor de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de dicha Administración o la concesión a aquel de los beneficios que se establezcan en la correspondiente convocatoria pública o convenio, en su caso, tendrá la consideración de promoción concertada.

Artículo 32. Procedimiento de adjudicación. Excepción

1. Como regla general, la adjudicación de las promociones concertadas se llevará a cabo por el procedimiento de licitación abierto y la forma de adjudicación de concurso. A este

respecto, en lo no regulado por esta norma se aplicará la legislación vigente en materia de contratación administrativa.

2. Será la Dirección competente dentro del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en materia de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda quien realizará convocatoria pública para la presentación de propuestas de promoción concertada de viviendas de protección oficial.

3. El Departamento podrá determinar la identidad del beneficiario mediante adjudicación directa, en el supuesto de que el adjudicatario sea una entidad de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras de similar naturaleza y fines, siempre que su objeto social guarde relación con la promoción de viviendas en régimen de protección oficial, determinándose los beneficios mediante Convenio a suscribir entre el promotor y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.
Dicho Convenio deberá tener el siguiente contenido mínimo:

a. Ámbito de actuación.
- Descripción de la promoción.
- Número de las viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.
- Aprovechamiento.
- Precio en venta de las viviendas.
- Plazo de ejecución.
- Subvención máxima que se concede.

b. Criterios de calidad.
c. Condiciones económicas.
- Conceptos a subvencionar.
- Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago...).
- Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.

d. Desarrollo y seguimiento del convenio.

Artículo 33. Convocatoria y contenido mínimo

1. Cada convocatoria se realizará con la debida publicidad mediante su inserción en el Boletín Oficial del País Vasco y en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico en el que se proyecte la promoción.

2. Cada convocatoria (con o sin proyecto), contrato-programa o convenio, tendrá como mínimo el siguiente contenido:

a. Identificación y descripción del terreno sobre el que se llevará a cabo la promoción.
b. Características técnicas de la promoción, que, en todo caso, deberán ajustarse a las vigentes Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial. En el supuesto de promociones con concurso sin proyecto, las determinaciones técnicas vendrán determinadas por el planeamiento municipal correspondiente.
c. Determinar si existen obras de urbanización vinculadas o no.
d. Número máximo de viviendas a construir.
e. Plazas de garaje, trasteros y superficie de locales comerciales a construir en la promoción y régimen de transmisión de los mismos.
f. Plazos máximos de inicio de las obras, y de ejecución total de la promoción, así como de presentación de la documentación oportuna que en cada caso concreto requiera la buena marcha de la promoción.
g. En el caso de concurso con proyecto, presupuesto estimado de contrata.
h. Precio máximo de adjudicación o venta, o precio máximo de renta en su caso, en primera transmisión, por m+ útil de vivienda.
i. Beneficios concurrentes en la promoción proyectada.
j. Condiciones técnicas y jurídicas de la constitución del derecho de superficie.
k. Constancia expresa de que el procedimiento de selección de adjudicatarios de las viviendas se llevará a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales según la normativa vigente.
l. Además de los señalados deberán figurar, en el caso de promoción mediante la forma de adjudicación de concurso, los siguientes epígrafes:
- Cláusulas administrativas particulares que regirán el concurso.
- Plazo de presentación de propuestas una vez publicada la convocatoria en el Boletín Oficial del País Vasco.

3. A estas convocatorias podrán presentarse las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar y constituidas de acuerdo a las normas reguladoras de sus respectivos regímenes jurídicos, cumplan los requisitos exigidos en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio o normativa posterior que le sustituya.

La ejecución de las obras habrá de llevarse a cabo bien por el sistema de promoción-construcción directa, bien por el de promoción-contratación total con empresa constructora; la determinación del sistema habrá de venir especificada en la oferta. En el caso de contratación total con empresa constructora distinta del concursante, en la oferta habrá de reflejarse la personalidad de dicha empresa adjuntándose los documentos contractuales. Así mismo se exigirá a las empresas constructoras idéntica clasificación que la requerida para la contratación de obras de igual presupuesto con la Administración Pública, así como la acreditación del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

Artículo 34. Propuestas y adjudicación

1. Las propuestas se presentarán en el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el plazo señalado en cada convocatoria y deberán contener la documentación que se indique en la convocatoria y en todo caso:

a. Aquella que acredite la personalidad y representación, en su caso, de la persona que presente la propuesta en los términos señalados en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 21, 22 y concordantes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.
b. Aquella que acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de seguridad social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del referido Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio y los artículos 13 a 16 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, o normativa posterior que le sustituya.
c. Descripción de las características de la promoción que permita una valoración técnica, urbanística y arquitectónica de la misma, en su caso.
d. Desglose de gastos e ingresos por todos los conceptos.
e. Precio de adjudicación o venta en primera transmisión, o renta máxima en caso de arrendamiento, de las viviendas, anejos y elementos privativos que no sean de libre disposición.
f. Sistema de financiación y condiciones de pago de los adquirentes.

g. Estatutos y régimen de funcionamiento interno en el caso de promoción por Cooperativa, Asociación o Fundación.

2. Dentro de los tres meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de plicas, el Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales dictará resolución concediendo los beneficios integrantes de la convocatoria a aquella propuesta que resultara más ventajosa o declarándola desierta.
Para la adjudicación de beneficios se procederá a la valoración de las propuestas presentadas con arreglo a los criterios establecidos en los correspondientes pliegos de la convocatoria.

3. Los beneficios previstos en cada promoción están sujetos al régimen general de garantías y reintegros de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, regulado en el Decreto 698/1991, de 17 de diciembre.

SECCIÓN III. PROMOCIÓN CONCERTADA CON SOCIEDADES PÚBLICAS EN LAS QUE PARTICIPE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Artículo 35. Promoción concertada con sociedades públicas

1. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales podrá adjudicar directamente, sin seguir el procedimiento previsto en el artículo 32, la constitución de un derecho de superficie sobre suelo propiedad de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o la concesión de ayudas, a Entidades de Derecho Público, o Sociedades del sector público en cuyo capital participe de modo mayoritario la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Dicha adjudicación directa se realizará a través de convenios de colaboración o contratos-programa, en los que deberán concretarse, como contenido mínimo, los siguientes puntos:

a. Ámbito de actuación.
- Descripción de las promociones que se llevarán a cabo, concretando el Territorio histórico, y el municipio al que afectan.
- Número de viviendas a promover, y su régimen de protección oficial.
- Aprovechamiento.
- Precio en venta de las viviendas.

- Plazo de ejecución.
- Subvención máxima que se concede.

b. Criterios de calidad.

c. Condiciones económicas.
- Conceptos a subvencionar.
- Particularidades en el abono de las subvenciones (porcentaje y momento de pago, posibilidad de traspaso de subvenciones...).
- Distribución plurianual de las subvenciones.
- Cuantía máxima y condiciones de los préstamos hipotecarios a conceder.

d. Desarrollo y seguimiento del convenio o contrato-programa.
e. Procedimiento de actualización del contrato e incorporación de promociones.
f. Vigencia y renovación.

3. Podrán igualmente recibir ayudas públicas para la adquisición de suelo y su urbanización las Entidades o Sociedades a las que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan adquirido o vayan a adquirir suelo con destino a la edificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial. En este caso será necesario que en el Convenio o Contrato Programa a suscribir la beneficiaria de las ayudas se comprometa a ceder a favor de la Administración Pública subvencionante la nuda propiedad de los terrenos, conservando el derecho de superficie sobre los mismos por un plazo máximo de 75 años.

CAPÍTULO V. ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 36. Derecho de realojo. Régimen de tenencia

1. El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por la Administración de Comunidad Autónoma del País Vasco como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo, mediante la puesta a disposición de los ocupantes legales afectados de viviendas de protección oficial, de acuerdo con las necesidades de vivienda, ingresos económicos y composición familiar de dichos afectados y en el mismo régimen de tenencia (propiedad o arrendamiento) con el que ocupaba su residencia habitual, a salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos.

2. El derecho de realojo establecido en la normativa vigente sobre el régimen del suelo y en la legislación urbanística se llevará a efecto en las actuaciones urbanísticas realizadas por las Administraciones Locales como organismo expropiante, como beneficiaria de la expropiación, como administración actuante o cuando en virtud de Convenio suscrito le corresponda el realojo en la forma que se determine en sede municipal sin perjuicio de su sujeción a lo dispuesto en dicha legislación.

3. El régimen de propiedad será pleno con independencia del régimen de la promoción afectada en la que se lleve a efecto el realojo.

4. Por acuerdo entre la persona afectada y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, este derecho de realojo podrá ser materializado en distinto régimen de tenencia con el que aquel ocupaba su residencia habitual de la siguiente forma:

El acceso en régimen de alquiler podrá ser sustituido, a petición del interesado, en régimen de propiedad siempre y cuando se acrediten unos ingresos anuales ponderados mínimos de 3.000 euros.

El acceso en régimen de propiedad podrá ser sustituido, en todo caso y a petición del interesado, por el acceso en régimen de alquiler.

5. El régimen de tenencia de la vivienda de realojo, tanto en arrendamiento como en propiedad, podrá ser sometido, a petición de los servicios sociales competentes, a la condición resolutoria de cumplimiento de los términos señalados en programas de inserción social en que las personas afectadas se encuentren inmersas, circunstancia que se hará constar en el contrato de acceso correspondiente.

El cumplimiento de dicha condición resolutoria se acreditará mediante procedimiento específico instado por parte de los servicios sociales, en el que se dará audiencia a la persona afectada y podrá tener por consecuencia el paso de esta última a la situación de precarista.

Artículo 37. Condiciones subjetivas del derecho de realojo. Definición de ocupante legal y residencia habitual. Cómputo de ingresos

1. Podrán optar al realojo establecido en el artículo anterior aquellas personas que sean ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística siempre que las mismas tengan la consideración de vivienda habitual.

2. Se entenderá por ocupante legal a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente en la misma por cualquier título, incluido el precario.

3. Se entenderá por vivienda habitual aquella que haya sido habitada, al menos, con un año de anterioridad al levantamiento bien del acta previa a la ocupación, bien del título que habilite a la ocupación de la finca, acreditándose dichas circunstancias mediante la justificación de empadronamiento, la ocupación de la vivienda afectada y, en caso de estimarse preciso por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los justificantes de las compañías suministradoras relativas a los consumos de agua, electricidad, gas, etc. de dicho período.

4. El cómputo de ingresos económicos ponderados se realizará conforme se establece en la presente normativa, si bien el período impositivo de referencia será el que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación. Esto no obstante, en aquellos casos en que se suspenda el procedimiento expropiatorio, el período impositivo a considerar será el inmediatamente anterior a la fecha de levantamiento de la suspensión por la Administración.

5. A petición del interesado se tomará como referencia de ingresos la media de los tres años anteriores a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la administración actuante del proyecto de tasación conjunta o proyecto de reparcelación, siempre y cuando haya una diferencia de dicha media superior al 25% con relación al último ejercicio fiscal.

Artículo 38. Criterios para el realojo

1. Los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y de necesidad de vivienda de las personas afectadas, con las siguientes reglas, que serán desarrolladas en la correspondiente Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales que regule los supuestos de realojo:

a. Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de arrendamiento: podrán acceder en régimen de alquiler a una vivienda con una renta anual de entre el 1% hasta el 6% del precio máximo de venta de la promoción de que se trate de acuerdo con el régimen general de adjudicación en arrendamiento que establezca la normativa.

b. Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, hasta 21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a una vivienda cuyo precio no superará el precio máximo de las viviendas sociales de promoción privada ni podrá ser inferior a 1,5 veces el precio máximo de los anejos de vivienda social.

c. Personas afectadas cuyo acceso se promueva en el régimen de propiedad con ingresos ponderados, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, superiores 21.000,00 euros: podrán acceder en régimen de propiedad a un precio superior al establecido como máximo legal para las viviendas sociales de promoción privada, en virtud de lo dispuesto en este Decreto. El precio resultante de la vivienda de realojo deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona o unidad convivencial afectada respecto del límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

2. El precio concreto de venta o alquiler de la vivienda de realojo se determinará de modo proporcional a los ingresos de la persona afectada o la unidad convivencial.

3. Las referencias a los precios máximos aplicables efectuadas en los apartados anteriores se entenderán:

a. Cuando la vivienda se encuentre en construcción, al establecido en la calificación provisional.

b. En los demás casos, al vigente en el momento inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del acta de ocupación o de aprobación definitiva por la Administración actuante del proyecto de tasación conjunta, proyecto de compensación o proyecto de reparcelación.

4. El acceso a los anejos vinculados a las aludidas viviendas se realizará a los precios máximos establecidos por la normativa protectora. Excepcionalmente, mediante expresa Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, y previa renuncia del titular o titulares del derecho al realojo, podrán desvincularse los anejos.

Artículo 39. Procedimiento de realojo

1. Las adjudicaciones de viviendas protegidas en orden a garantizar el derecho al realojo de las unidades convivenciales ocupantes legales de vivienda que deban ser desalojadas en función de lo dispuesto en el artículo 36 de este Decreto, se instruirán, tramitarán y resolverán por las Delegaciones Territoriales con preferencia sobre los procedimientos ordinarios de adjudicación.

2. En el caso de actuación directa mediante expropiación, la Dirección de Suelo y Urbanismo, dará traslado a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda y a la Delegación Territorial correspondiente de la relación de titulares de bienes y derechos incluidos en cada expediente expropiatorio, y tras la suscripción del acta de ocupación comunicará al ocupante legal afectado la obligación de presentación, en el plazo de 15 días, de la documentación correspondiente ante la Delegación Territorial correspondiente.

3. Documentación precisa:

a. Fotocopia del Documento Nacional de Identidad.
b. Libro de familia o fotocopia debidamente compulsada, o en su caso certificado de convivencia.
c. Documentación acreditativa de ingresos de la totalidad de los miembros de la unidad convivencial con derecho a realojo, incluidos aquellas personas que deban figurar en el expediente de expropiación en relación al cobro del justiprecio.
d. Documentación acreditativa de las condiciones de la vivienda que ocupa en los supuestos de condiciones de habitabilidad deficientes.
e. Convenio regulador de la separación o divorcio, así como sentencia judicial firme recaída en causa de separación o divorcio.

f. Certificado municipal en el que se especifique el número de años de residencia.
g. Certificación acreditativa de la condición y carácter de la minusvalía y certificado médico en el que se acredite la necesidad de uso de silla de ruedas.
h. Compromiso de constituir núcleo convivencial de forma permanente en plazo que no exceda a seis meses desde la entrega de la vivienda.
i. Declaración jurada de que todos los datos consignados en la solicitud y documentación que la acompaña son ciertos y ajustados a la realidad familiar y económica de los solicitantes, entendiéndose que los datos inexactos o los documentos no presentados junto con la solicitud y/o requerimientos cursados al efecto, han supuesto una ocultación y por lo tanto no se tendrán en cuenta posteriormente.

4. En caso de haberse asumido el realojo mediante convenio y/o acuerdo a tal efecto, la Administración Pública Territorial y/o sociedad urbanística pública se encargará de presentar la aludida documentación en la Delegación Territorial en idéntico plazo.

5. Previa comunicación con la Dirección de Suelo y Urbanismo, las Delegaciones Territoriales concederán o denegarán, mediante Resolución dictada al efecto, el derecho de realojo así como las condiciones del mismo, la ubicación y superficie de la vivienda elegida para el realojo, su régimen de acceso y uso, así como su precio de adquisición o renta, en caso de alquiler, y las condiciones de pago; todo ello en función de los ingresos económicos y composición familiar de los ocupantes legales afectados.

6. Mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales se procederá a excluir del procedimiento general de adjudicación las viviendas destinadas a los pertinentes realojos, siguiéndose a continuación el procedimiento legal establecido.
No existiendo viviendas adjudicables por el procedimiento general se seguirá el procedimiento establecido para segundas y posteriores adjudicaciones.

7. Cuando por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección pública exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección oficial, se seguirá el siguiente procedimiento:

a. El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la consideración específica de dicha vivienda con

la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá promover esta calificación de oficio.

b. Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.

c. En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.

Artículo 40. Precio máximo en el realojo

1. El precio máximo de estas viviendas y anejos, en segundas y posteriores transmisiones será el mismo precio que se aplicó a la primera transmisión, que podrá actualizarse en la misma proporción en que se haya revisado el precio máximo de venta por m² de superficie útil, en el municipio de que se trate y para la misma clase de vivienda, según la clasificación a que se refiere el artículo 2 de este Decreto.

2. No obstante, la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior quedará condicionada a que dicha vivienda de realojo no hubiera perdido la calificación de vivienda de protección pública por transcurso del tiempo y a solicitud de la persona interesada o de sus causahabientes en virtud de lo establecido en el artículo 11.2 de este Decreto.

3. En el supuesto de que la vivienda de realojo hubiera sido enajenada a un precio superior al máximo establecido en la normativa protectora, en virtud de lo establecido en el artículo 39.7.c de este Decreto, la Administración que promovió la calificación específica de dicha vivienda como vivienda de realojo, vendrá obligada a la satisfacción de dicho sobreprecio a la persona o unidad convivencial realojada en el supuesto de que esta opte por su transmisión estando vigente su calificación como vivienda de protección pública.

CAPÍTULO VII. MEDIDAS FINANCIERAS

Artículo 41. Actuaciones protegibles

1. Las medidas financieras previstas en el presente Decreto serán de aplicación a las actuaciones que a continuación se enumeran, cuando se realicen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

a. La promoción para cesión en arrendamiento, venta o uso propio de viviendas de nueva construcción calificadas como viviendas de protección pública, así como la promoción de vivienda libre para su puesta en arrendamiento protegido.

b. La adquisición de vivienda de protección pública y de otras viviendas con destino a residencia habitual y permanente del adquirente (viviendas libres usadas) y el alquiler de vivienda usada (ayudas al arrendatario).

c. El arrendamiento protegido de vivienda, la compra de viviendas con destino a su arrendamiento protegido, así como la cesión de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido.

d. La rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y las actuaciones de rehabilitación cuyo objetivo sea la promoción de viviendas para su posterior cesión en propiedad o en arrendamiento.

e. La urbanización de suelo para su inmediata edificación, incluyendo en su caso, la previa adquisición onerosa del mismo, así como la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo dependientes de cualquier Administración Pública, en ambos casos con destino preferente a la promoción de vivienda de protección pública.

f. Puesta en alquiler de viviendas vacías.

g. La promoción y construcción de alojamientos dotacionales.

h. La ejecución de proyectos piloto para la rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas en las zonas rurales que sirvan de soporte a programas públicos de fomento del medio rural.

2. Estas actuaciones se desarrollarán mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales.

Artículo 42. Tipos de medidas financieras

1. Las ayudas financieras para la realización de las actuaciones protegibles señaladas en el artículo anterior pueden consistir en:

a. Financiación cualificada:

1. Préstamos cualificados concedidos por los Establecimientos de Crédito en el ámbito de los Convenios suscritos por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con los mismos o concertados en los supuestos a que se refiere el artículo 44.4.

2. Descuentos bancarios de certificaciones de obra de Establecimientos de Crédito. A estos efectos se entiende por operaciones de descuento bancario aquellas en las que un Establecimiento de Crédito anticipa al constructor el importe de una certificación de obra mediante la cesión de su derecho de cobro.

b. Ayudas económicas directas:

1. Subvenciones a fondo perdido otorgadas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pudiendo ser monetarias o en especie, mediante la aportación de suelo, entrega de proyecto o en cualquier otra forma que se determine.

2. Subsidiación total o parcial por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco del tipo de interés de los préstamos cualificados y de las operaciones de descuento de certificaciones de obra.

2. La financiación cualificada y la subsidiación, en su caso, se concederá en atención a las circunstancias personales del solicitante, por lo que su subrogación a favor de terceros requerirá autorización administrativa previa de la Dirección de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda que conllevará en todo caso la cancelación de la subsidiación otorgada del tipo de interés del préstamo hipotecario.

Artículo 43. Préstamos

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas:

1. Serán concedidos por establecimientos de crédito que hayan suscrito Convenio de Colaboración Financiera con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos, sin perjuicio de los que se concierten al amparo de lo previsto en el artículo 44.4.

2. Será necesaria la autorización previa e individualizada de cada préstamo por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales con carácter previo a la formalización en escritura pública o póliza intervenida del citado préstamo.

3. El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será fijado por Decreto del Gobierno Vasco.

4. Las cuotas comprensivas de amortización e intereses del establecimiento de crédito serán constantes (sistema francés), y se devengarán mensualmente, con independencia de su sistema de pago.

Artículo 44. Subsidiaciones y subvenciones

1. El Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales subsidiará los tipos de interés devengados por los préstamos cualificados y las líneas de descuento de certificaciones de obra en la cuantía necesaria para que el tipo resultante, que se entenderá siempre como tipo efectivo, sea el establecido para el beneficiario en cada caso.

2. El sistema de subsidiación de tipos de interés presentará la siguiente operativa:

a. El cálculo de mensualidades para el beneficiario de amortización del principal e intereses, se realizará por el sistema de amortización francés (amortización progresiva con intereses vencidos) al tipo de interés subsidiado en cada caso, y con pagos mensuales constantes.
b. La mensualidad así calculada surge de la agregación de dos componentes: pago de intereses producidos en el período, de un lado, y la amortización progresiva de parte del préstamo recibido, de otro.
c. Los intereses de cada período para el establecimiento de crédito, se determinarán sobre el capital pendiente de amortizar (capital vivo), calculados al tipo de interés vigente en cada período.

d. La subsidiación de intereses por parte del Gobierno Vasco consistirá en el pago a cada Establecimiento de Crédito de la diferencia existente en cada período de liquidación mensual entre los intereses devengados por el capital pendiente de amortizar al tipo de Convenio (el tipo fijo inicial del primer año o el tipo variable revisable) y los intereses liquidados, al tipo efectivo subsidiado, al beneficiario.
e. En el caso de líneas de descuento de certificaciones de obras la operativa es exactamente la misma por la financiación concedida, con liquidaciones mensuales de intereses, durante la vida temporal de la línea, no realizándose en ningún caso descuentos al tirón o descuento anticipado de intereses.

El período de duración de la subsidiación será el determinado para cada figura protegible en la presente norma.

3. Las subvenciones serán compatibles con otro tipo de ayudas que puedan establecerse por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco o por otras Administraciones e Instituciones, siempre que la cuantía total de las subvenciones otorgadas no exceda del coste total de la actuación.

En lo no expresamente contemplado en esta normativa será de aplicación lo dispuesto en el Título VI del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

4. El Gobierno vasco subsidiará también los tipos de interés derivados de préstamos, que reuniendo las características previstas en este artículo, pudieran concertar personas jurídicas mercantiles participadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma cuyo objeto social coincida con sus políticas públicas de vivienda de protección oficial con entidades de crédito en condiciones distintas de las acordadas en los convenios a que se refieren los artículos 42.1.a y 43.1 del presente Decreto.

a. En el supuesto de que el tipo de interés acordado fuese mayor que el contemplado en el convenio en vigor suscrito por los establecimientos de crédito con la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se subsidiará la diferencia entre este último y el tipo de interés efectivo anual subsidiado.
b. En el caso de que fuese menor, se subsidiará la diferencia que el acordado alcance respecto el tipo de interés efectivo anual subsidiado.

Artículo 45. Determinación de las medidas financieras

1. Los Consejeros de Hacienda y Administración Pública, y de Vivienda del Gobierno Vasco fijarán anualmente, y de forma conjunta, el volumen máximo de recursos a convenir con los Establecimientos de Crédito, en orden a la financiación cualificada de las actuaciones protegibles señaladas en la presente norma.

2. El volumen total de ayudas económicas directas no superará los créditos consignados en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de cada ejercicio o el crédito que resulte de su actualización en el caso de que se efectúen transferencias de crédito, conforme a lo estipulado en el Decreto Legislativo 1/1994, de 27 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales sobre Régimen Presupuestario de Euskadi.

3. En caso de Sociedades públicas adscritas al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales los límites anuales de financiación a través de líneas de descuento serán fijados en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4. Anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, mediante Orden del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, se dará publicidad, en el Boletín Oficial del País Vasco, del importe de los créditos consignados para la financiación de las ayudas destinadas a esta línea subvencional.

5. No procederá la resolución de concesión de ayudas en el caso en el que el Presupuesto al que deba imputarse el gasto carezca de crédito adecuado y suficiente para la finalidad pretendida, suspendiéndose la eficacia de esta norma en lo relativo a la concesión de nuevas ayudas. Dicha circunstancia será publicada en el Boletín Oficial del País Vasco.

Artículo 46. Supuestos de reversión de las ayudas económicas directas percibidas

1. Las viviendas o locales que hayan sido objeto de ayudas económicas directas para su compra o rehabilitación no podrán ser objeto de disposición voluntaria inter vivos en el plazo de 10 años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y 5 años desde la certificación final de obra, respectivamente, sin la previa acreditación de la reversión de las ayudas percibidas junto con el interés legal correspondiente.

2. Quedan excluidas de la reversión:

a. Las ayudas percibidas en rehabilitaciones que afecten a elementos comunes de los inmuebles.

b. Las adjudicaciones que se produzcan a favor de uno de los cotitulares de la vivienda o local, como consecuencia de procesos de separación matrimonial, divorcio o ruptura de parejas, inscritas o no en el Registro de Parejas de Hecho, y aquellas otras que se produzcan, como consecuencia de la ruptura de unidades convivenciales, constituidas por miembros unidos por una relación de parentesco de consanguinidad en primer grado.

3. Todo propietario de una vivienda que haya sido objeto de ayudas económicas directas para compra o para rehabilitación deberá comprometerse ante la Delegación Territorial del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Territorio Histórico correspondiente, a la inscripción registral de limitación dispositiva del dominio de la vivienda durante:

- 10 años en el caso de ayudas económicas directas a la compra de vivienda libre usada desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 5 años en el caso de ayudas económicas directas a la rehabilitación desde la certificación final de obra.

El documento que recoja el citado compromiso deberá ser presentado ante el Registro de la Propiedad correspondiente el cual practicará, a la vista de dicho documento, el asiento registral de limitación dispositiva del dominio de la forma que sea procedente conforme a la legislación hipotecaria.

4. Una vez que la Administración concedente reciba el documento en el que conste la inscripción de la limitación dispositiva del dominio se procederá a aprobar el pago de la subvención a fondo perdido.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Cabrá la descalificación con anterioridad al transcurso del plazo legal previsto en la normativa correspondiente, en el supuesto de viviendas libres que hayan sido calificadas como resultado de actuaciones protegidas de rehabilitación o de adquisición, salvo que la calificación de dichas viviendas como protección oficial estuviera prevista en un convenio urbanístico.

La descalificación se concederá a petición del propietario de la vivienda, previo reintegro del importe de las ayudas directas que se hayan percibido para la rehabilitación o la adquisición

de la vivienda por su propietario actual o por cualquier anterior propietario, incrementado con los intereses generados desde su percepción, conforme al tipo de interés legal vigente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco habrán de presentar ante la Delegación Territorial correspondiente copia de los contratos de compraventa de vivienda tasada municipal que se suscriban en promociones llevadas a cabo en su municipio a los efectos prevenidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco sobre el ejercicio subsidiario del derecho de tanteo y retracto en el plazo en el plazo máximo de un mes desde la presentación de dichos contratos ante el Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Los alojamientos dotacionales de régimen autonómico se sujetarán a las siguientes determinaciones:

1. En cuanto a su diseño:

a. La superficie útil de cada unidad de alojamiento no podrá ser inferior a 25 m² útiles ni superior a 60 m² útiles.

b. Tendrán como mínimo una dependencia que resuelva los usos de comer, cocinar y dormir, más un cuarto de aseo independiente con ducha.

c. Se garantizará el acceso a usuarios en sillas de ruedas a la totalidad de los elementos comunes y unidades de alojamiento.

d. Se reservará una unidad de alojamiento adaptada para usuarios en sillas de ruedas de cada 50 unidades o fracción en el caso de que el número de unidades de alojamiento sea superior a 25 unidades.

e. Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, serán comunitarias, sin contadores individuales, por lo que se repartirán por unidades estos gastos junto con los del mantenimiento ordinario del inmueble.

f. En la edificación se podrá disponer de zonas comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para los siguientes fines:

- Instalaciones y usos de servicio (cocina, lavado, secado de ropa, etc.), y de estancia que no sean resueltos en la propia unidad de alojamiento.

- Cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble.

g. El edificio o su entorno urbano inmediato deberán ser capaces de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada unidad de alojamiento.

h. Se preverá un local para aparcamiento y guarda de bicicletas.

2. En cuanto a su uso:

a. Se prohíbe la realización de cualquier obra, salvo las de reparación, conservación y mantenimiento ordinario del inmueble.

b. El régimen de acceso de los usuarios se producirá mediante el abono de un canon mensual, que se determinará en el momento de adjudicación de la concesión, por partida alzada por unidad de alojamiento.

c. Los usuarios no podrán disponer de otra vivienda ni en propiedad ni por cualquier título que suponga su uso.

d. El acceso se producirá por meses, por un plazo de tiempo máximo de un año, susceptible de ser prorrogado anualmente en cuatro ocasiones.

3. En cuanto a su promoción:

a. Se podrán promocionar:

- Directamente por la Administración Pública.
- Indirectamente en régimen de concesión administrativa.

b. El objeto de la concesión podrá ser la obra y/o la gestión de los alojamientos dotacionales.

c. El concesionario podrá hipotecar la concesión administrativa en orden a financiar la promoción de la edificación y/o la gestión de los alojamientos dotacionales, según lo dispuesto en la legislación administrativa básica en materia de contratación del sector público.

d. Se entregarán a los usuarios con los electrodomésticos y el mobiliario básico instalado necesario para ocuparlos.

e. La determinación del concesionario de obra y gestión de los alojamientos dotacionales y de los aparcamientos de vehículos bajo rasante podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas. Así mismo y en consecuencia, la determinación del usuario de una unidad de alojamiento dotacional y de una unidad de aparcamiento podrá ser bien conjunta bien independiente y recaer en distintas personas o empresas.

4. En cuanto a su calificación urbanística:

a. Deberá recaer al menos en una parcela urbanística independiente, que será en todo caso de dominio y uso público.
b. Será incompatible con cualquier tipo de edificabilidad urbanística.

5. En cuanto al procedimiento de adjudicación y los requisitos de acceso se estará, en lo no previsto, a los señalados para las viviendas de protección pública.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Aplicación subsidiaria

Las disposiciones recogidas en el presente Decreto se aplicarán de manera subsidiaria en aquellos municipios que, en ausencia de ordenanza municipal específica, no tengan desarrollado el régimen jurídico referente a las actuaciones de promoción, acceso, construcción, uso y aprovechamiento de alojamientos dotacionales, viviendas tasadas municipales, así como las actuaciones de adquisición, preparación y urbanización de suelo destinado a tales viviendas.

En orden estrictamente a dicha aplicación subsidiaria se tomarán como referencia los parámetros referidos a las viviendas de protección oficial de régimen tasado establecidas en este Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1. Los expedientes de calificación de viviendas de protección oficial en los cuales se haya presentado la solicitud de calificación provisional, antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán, para la resolución de dichos expedientes, por la normativa anterior.

2. Las solicitudes de visado de contratos o de autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario presentados antes de la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la normativa anterior.

3. La transmisión o cesión de viviendas protegidas se regirá a todos los efectos por la normativa vigente en la fecha en que se produzca la misma.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial cuya solicitud de calificación provisional se haya producido a partir del 14 de agosto de 1996 y antes de la entrada en vigor del Decreto 315/2002 concluirá transcurridos 20 años, a contar desde la fecha del otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

El plazo de duración del régimen legal de las viviendas de protección oficial calificadas de conformidad con lo establecido en la normativa anterior al Decreto 213/1996, de 30 de julio, sobre medidas financieras en materia de vivienda pasa a ser de 20 años, contados desde la calificación definitiva de las mismas. Esto no obstante, el régimen de protección oficial se prorrogará, en su caso, hasta la total amortización de las medidas financieras concedidas.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior el plazo de duración del régimen de protección seguirá siendo de 30 años en los casos siguientes:

1. En el caso de viviendas de protección oficial cuyo régimen de uso sea el arrendamiento.
2. En el caso de viviendas de protección oficial de promoción pública trasmitidas en régimen de propiedad plena.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

La regulación del derecho a realojo establecida en el Capítulo VI de este Decreto será de aplicación a todos aquellos expedientes de expropiación forzosa en que no se haya iniciado el trámite de información pública de la relación de bienes y derechos afectados.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA

Queda derogado el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a salvo de las situaciones creadas a su amparo, y cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

Asimismo se deroga la Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo y urbanización.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA

Se mantienen expresamente vigentes, en tanto no contradigan a lo dispuesto en el presente Decreto las siguientes Órdenes:

- Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, de medidas financieras para compra de vivienda.
- Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.
- Orden de 29 de diciembre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras en materia de suelo referente a la adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a la promoción de vivienda de protección oficial de régimen general y de régimen especial.
- Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.
- Orden de 30 de diciembre de 2002, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre ayudas a la promoción de vivienda de protección oficial y medidas de fomento al alquiler.
- Orden de 25 de agosto de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Se faculta al Consejero de Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 4 de marzo de 2008.

El Lehendakari,

Juan José Ibarretxe Markuartu.
El Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales,
Javier Madrazo Lavín.

ANEXO I AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (primera transmisión).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. El vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa, y a presentar la escritura pública en la Delegación Territorial correspondiente en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

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

9. Podrá el comprador instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

10. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

11. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en el artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto a la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

12. La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO II AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa de viviendas de protección oficial (segundas y posteriores transmisiones).

1. La vivienda objeto de compra está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Delegación.

3. El comprador se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

4. El vendedor se obliga a poner a disposición del adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato, debidamente visado por la Delegación.

5. El comprador de la vivienda fijará en ella su residencia habitual y permanente en el plazo de tres meses, lo que acreditará presentando en la Delegación Territorial la certificación municipal correspondiente, y se compromete a dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente.

6. No dedicar la vivienda a domicilio habitual y permanente, manteniéndola habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados, podrá implicar además de las sanciones pecuniarias que puedan corresponder a la infracción muy grave cometida, la expropiación de la vivienda por interés social.

7. La transmisión de la vivienda se halla sometida a las prescripciones de la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y disposiciones que la desarrollan, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que asista adicionalmente a las Administraciones Locales en base la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

8. La aceptación expresa por parte de los suscribientes del contrato, del mecanismo de adjudicación previsto en artículo 15 del presente Decreto entendiéndose que dicho contrato queda resuelto de pleno derecho con respecto de la persona que finalmente no resulte adjudicataria.

9. La sujeción a las restantes prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección oficial del Real Decreto-ley 31/1978 y demás disposiciones que las desarrollen.

ANEXO III AL DECRETO 39/2008, DE 4 DE MARZO

Autorización a la Administración General del País Vasco para incluir y solicitar datos personales a otras entidades a efectos de la verificación de los requisitos de acceso a vivienda protegida.

Autorizo al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco a recabar de los organismos competentes los datos necesarios para verificar el cumplimiento de todas las condiciones y requisitos de acceso a vivienda protegida. Los organismos competentes serán, al menos, las Haciendas Forales, la Tesorería General de la Seguridad Social, el Instituto Nacional de Estadística y los Registros de la Propiedad.

Decreto 105/2010, de 25 de junio, del Consell, por el que ***se modifican los decretos 90/2009, de 26 de junio, 189/2009, de 23 de octubre, y 66/2009, de 15 de mayo****, por los que se aprueban, respectivamente, el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas y el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 (DOCV de 1 de julio de 2010).*

El Decreto 105/2010, de 25 de junio modifica los decretos 90/2009, de 26 de junio, 189/2009, de 23 de octubre, y 66/2009, de 15 de mayo, por los que se aprueban, respectivamente, el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas y el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 para introducir algunos matices correctores, bien debido a meros errores de transcripción, bien debido a la necesidad de completar o concretar algunos aspectos que han surgido tras la entrada en vigor de la modificación del Real Decreto 2066/2008, u otros aspectos que habían sido involuntariamente omitidos en la redacción inicial.

Los Decretos 90/2009, de 26 de junio, 189/2009, de 23 de octubre, y 66/2009, de 15 de mayo, por los que se aprueban, respectivamente, el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas y el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012

DECRETO 105/2010, DE 25 DE JUNIO, DEL CONSELL, POR EL QUE SE MODIFICAN LOS DECRETOS 90/2009, DE 26 DE JUNIO, 189/2009, DE 23 DE OCTUBRE, Y 66/2009, DE 15 DE MAYO, POR LOS QUE SE APRUEBAN, RESPECTIVAMENTE, EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EL REGLAMENTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS Y EL PLAN AUTONÓMICO DE VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA 2009-2012.

Preámbulo

Los Decretos 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, y 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, se publicaron, respectivamente, el 1 de julio, el 27 de octubre y el 19 de mayo de 2009, entrando en vigor el primero a los 15 días de su publicación, y los dos restantes el día siguiente al de su publicación.

Transcurridos varios meses desde su entrada en vigor, y tras la publicación del Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, que modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, **se ha puesto en evidencia la necesidad de introducir algunos matices correctores, bien debido a meros errores de transcripción, bien debido a la necesidad de completar o concretar algunos aspectos que han surgido tras la entrada en vigor de la modificación del Real Decreto 2066/2008, u otros aspectos que habían sido involuntariamente omitidos** en la redacción inicial.

En cuanto al Decreto 90/2009, de 26 de junio, se subsanan omisiones como la correspondiente a la **renta de las viviendas protegidas** en el artículo 10 mientras dura el período de protección, y en la disposición adicional segunda, suscripción de convenios, se añade a las entidades sin ánimo de lucro y otras entidades de derecho público.

Asimismo, se corrigen errores como el del **artículo 35**, donde no se produce ninguna variación normativa, sino una **redacción más clara** debido a que, al resultar equívoca la inicial, se han suscitado dudas respecto a su interpretación.

Igualmente, la modificación de la **superficie útil** que se recoge en el artículo 40, sustituyendo los **15 m² útiles, que aparecían en el Decreto 90/2009 por 10 m² útiles no es más que un error de transcripción**, que entra en contradicción con la disposición adicional séptima y con disposiciones anteriores reguladoras de la misma materia.

En cuanto al párrafo añadido en la disposición adicional tercera, viene impuesto por el cumplimiento de la normativa básica estatal, que exige la **constitución de un Registro de Demandantes**.

Respecto a las modificaciones introducidas en el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, alguna de ellas se debe a circunstancias posteriores, como la **incorporación de las mujeres gestantes como colectivo de protección preferente a efectos de los planes de vivienda**, recogiendo así lo establecido en la Resolución de 28 de septiembre de 2009, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, y en desarrollo de la Ley 6/2009, de 30 de junio, de la Generalitat, de Protección de la Maternidad.

Otras se deben a omisiones involuntarias de preceptos contemplados en disposiciones anteriores, que suponen un perjuicio para colectivos especialmente desfavorecidos, como el relativo a los **supuestos de adquirentes con discapacidad, a los que podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos**, **siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez.**

Otras modificaciones no son tales, sino mera corrección de errores, como añadir en el artículo 9.1 el término "alojamiento".

La nueva redacción del artículo 14 tiene como objeto fomentar la **mejora de la calidad y eficiencia energética de las actuaciones de rehabilitación**.

También en materia de rehabilitación se clarifican y amplían diversos aspectos que suscitan dudas de interpretación, o sobre los que existe alguna laguna **normativa, sobre todo en relación con las áreas de rehabilitación.**

Se han realizado correcciones motivadas por omisiones producidas en su redacción originaria, así se ha modificado el artículo 20.4, y la disposición adicional sexta.

También en aras a una eficaz gestión en las áreas de rehabilitación se ha concretado la disposición transitoria tercera, remitiendo a las condiciones y ayudas establecidas por el Decreto 66/2009, y respecto al informe de conservación del edificio (ICE), se ha modificado el artículo 21, a fin de mejorar la intervención del parque residencial de viviendas construido, especialmente las viviendas plurifamiliares, regulando determinados aspectos en cuanto a su aplicación y concesión de ayudas para su realización.

Respecto a la **adaptación del Real Decreto 1961/2009**, de 18 de diciembre, a la normativa autonómica, y en relación con las **medidas dirigidas a la movilización del stock de viviendas**, a fin de resolver el problema que afecta al sector inmobiliario y facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda, se ha modificado la disposición adicional quinta, para recoger y concretar los **nuevos supuestos de calificación individual, tanto para venta como para arrendamiento.**

Por último, se han añadido una disposición adicional octava, relativa a la **propuesta de anticipos al Ministerio de la Vivienda por parte de la Generalitat, en el supuesto de las subvenciones al promotor en materia de arrendamiento; y** tres transitorias -quinta, sexta y séptima- que se refieren respectivamente a las condiciones de las viviendas usadas cuya solicitud de ayudas haya sido presentada entre el 20 de mayo de 2009, fecha de entrada en vigor del decreto 66/2009, y el 1 de enero de 2010, fecha de entrada en vigor del Real Decreto 1961/2009, a los propietarios de viviendas libres para arrendar que hubieran realizado obras de rehabilitación, acogiéndose al Plan 2005-2008, y a las viviendas de acceso concertado con declaración de protección pública reguladas por la normativa autonómica, estableciendo un plazo para la presentación de los contratos de compraventa para su visado.

Respecto al Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, la única modificación que se incluye tiene como fin flexibilizar la cualificación de los técnicos que deben realizar el informe sobre el estado de conservación de edificios.

Además de la modificación de los referidos Decretos, se incluye una disposición adicional que subsana la omisión del municipio de Carcaixent a la adscripción a los ámbitos territoriales de precio máximo superior C2.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 25 de junio de 2010,

DECRETO

Artículo 1. Modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell
Se modifican los artículos 10.2, 35.1 y 40.12.b), así como las disposiciones adicionales segunda y tercera del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, que quedan redactados en los términos que figuran en el **anexo I.**

Artículo 2. Modificación del Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell
Se modifica el artículo 14.1 del Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, que queda redactado en los términos que figuran en el **anexo II.**

Artículo 3. Modificación del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell
Se modifican los artículos 3, 9.1, 14, 15.1, 16, 17, 18.1 19.3, 20.4, 21.2, las disposiciones adicionales quinta y sexta y la disposición transitoria tercera del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, y se añaden una disposición adicional, la octava, y tres transitorias, la quinta, la sexta y la séptima, en los términos que figuran en el **anexo III.**

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única. Adscripción de Carcaixent al ATPMS C2
A los efectos de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, citado, y demás normativa concordante, se incluye al municipio de **Carcaixent en el ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) C2**.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

ANEXO I. Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell

I. En el artículo 10 se modifica el apartado 2, que queda redactado de la siguiente forma:

"2. En todo caso, para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, y en tanto dure su período de protección, el precio será el equivalente en el momento de la transmisión, al de una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen en la misma localidad. La renta de estas viviendas será la correspondiente en el momento del contrato a las viviendas del mismo régimen destinadas a arrendamiento durante diez años en la misma localidad".

II. En el artículo 35 se modifica el apartado 1, que queda redactado de la siguiente forma:

"1. Los **promotores de expedientes de construcción de viviendas de protección pública** podrán destinar **un porcentaje de la superficie útil del inmueble destinada a vivienda para que se promueva como viviendas en régimen libre**. Este porcentaje **no podrá exceder del 40 por 100**, salvo cuando sea superior como consecuencia de la vinculación establecida en el planeamiento urbanístico".

III. En el artículo 40 se modifica el apartado 12.b), que queda redactado de la siguiente forma:

"b) Cuando la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie para los miembros de la unidad familiar, y no se cumpla el **mínimo establecido de diez metros cuadrados útiles por persona".**

IV. La disposición adicional segunda se modifica y queda redactada de la siguiente forma:

"Segunda. Suscripción de convenios La Conselleria competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con las corporaciones locales afectadas, patronatos municipales de vivienda o sociedades anónimas municipales, entidades sin ánimo de lucro y otras entidades de derecho público para administrar el patrimonio público de la vivienda".

V. Se añade un tercer párrafo a la disposición adicional tercera "Lo establecido en esta disposición es sin perjuicio de lo que disponga la normativa reguladora del Registro de Demandantes".

ANEXO II. Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell

En el artículo 14 se modifica el apartado 1, que queda redactado de la forma siguiente:

"1. El informe se realizará por titulados competentes debidamente colegiados, conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación".

ANEXO III. Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell

I. Se modifica el artículo 3, que queda redactado de la forma siguiente:

"Artículo 3. Ingresos familiares e ingresos mínimos, condiciones de los demandantes

1. A efectos de la ponderación para la determinación de los ingresos en número de veces el IPREM regulado en el **artículo 4 del Real Decreto 2066/2008**, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se aplicará el coeficiente correspondiente de la tabla que se adjunta, atendiendo a la ubicación de la vivienda y al número de miembros de la unidad familiar.

Dicho coeficiente resulta de la multiplicación del coeficiente asociado al número de miembros en la unidad familiar (eje horizontal) con el coeficiente asociado a la ubicación (eje vertical) de la vivienda o actuación protegida.

La tabla adjunta indica ya el resultado de dicha multiplicación.

2. Cuando se trate de familias con una persona dependiente o un menor en acogimiento familiar a su cargo y en el caso de las **mujeres gestantes en las condiciones establecidas en la Resolución de 28 de septiembre de 2009, del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda**, se aplicarán los coeficientes que aparecen en la tabla siguiente:

3. Para el acceso a las ayudas para adquisición de vivienda será necesario acreditar un mínimo de ingresos. A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando la suma de los rendimientos netos procedentes del trabajo o de actividades

profesionales de los miembros de la unidad familiar sea inferior a la catorceava parte de la cuantía máxima del préstamo convenido.

En el supuesto de cumplir los requisitos para acceder a la compra de una vivienda con protección pública, pero no los requisitos para acceder a las ayudas, se resolverá concediendo resolución de visado de contrato.

En los supuestos de adquirentes con discapacidad podrá exceptuarse el requisito de ingresos mínimos, siempre que se acredite que los ingresos son los de la pensión de invalidez.

4. Para el acceso a las ayudas para el inquilino, será necesario acreditar unos ingresos mínimos de 0,5 veces el IPREM, calculado de la misma manera que en el caso de la compra.

5. **No será preciso cumplir la condición de no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuaciones en los diez años** anteriores a la solicitud en los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un **incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa**, con mayor superficie útil de la que tenía.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la **necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida** de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

c) Cuando se cumplan los supuestos de **no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción de condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja** administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte".

II. En el artículo 9 se modifica el último párrafo del apartado 1, que queda redactado de la siguiente forma:

"Cuantía de la subvención por vivienda o alojamiento:

III. Se modifica el artículo 14, tanto en su título como en el texto, que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 14. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción y en actuaciones de rehabilitación.

1. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad en los edificios de vivienda con protección pública, la Generalitat concederá ayudas al promotor, conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado y la calificación energética obtenida.

2. El perfil de calidad específico para edificios de nueva construcción incluye los requisitos básicos de ahorro de energía y de sostenibilidad.

El perfil de calidad de rehabilitación, para actuaciones de rehabilitación de edificios, incluye los requisitos básicos de ahorro de energía, de sostenibilidad y de accesibilidad. Podrán modificarse e incorporarse otros requisitos básicos a los perfiles de calidad mediante Orden de desarrollo de la presente disposición.

a) El perfil de calidad de ahorro de energía identifica la mejora de prestaciones en los requisitos de la edificación, considerando la limitación de la demanda, la mejora del rendimiento de las instalaciones térmicas y la contribución solar de agua caliente sanitaria, entre otros.

b) El perfil de calidad de sostenibilidad identifica el uso sostenible de recursos naturales, considerando la eficiencia en el consumo de agua, en las instalaciones de saneamiento y fontanería, así como en equipamiento del edificio, baños y cocinas, la gestión de materiales y residuos así como criterios de mejora en el diseño en recintos del edificio y la vivienda, entre otros.

c) El perfil de calidad de accesibilidad identifica las actuaciones para la reducción de las barreras arquitectónicas y que favorezcan la mejora del uso de bienes y servicios a personas mayores y a aquellas con movilidad reducida o limitación sensorial.

3. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá con el Instituto Valenciano de la Edificación las condiciones para que el Instituto otorgue el correspondiente perfil de calidad específico, a los efectos de obtención de ayudas.

Estas ayudas se concederán en función de los distintos niveles que alcance el perfil, pudiendo ser alto y muy alto.

Ayudas para viviendas con protección pública de nueva construcción:

1.º. Perfil alto de ahorro de energía y alto de sostenibilidad:

1.000 euros por vivienda.

2.º. Uno de los perfiles alto y el otro perfil muy alto: 2.000 euros por vivienda 3.º. Perfil muy alto de ahorro de energía y muy alto de sostenibilidad:

3.000 euros por vivienda.

4. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá, mediante Orden del conseller, el procedimiento para otorgar el correspondiente perfil de calidad de rehabilitación y la cuantía de las ayudas correspondientes, así como las condiciones para su concesión por el Instituto Valenciano de la Edificación.

5. Alta calificación energética: mediante Orden conjunta de la Conselleria competente en materia de vivienda y de la Conselleria competente en materia de energía, se establecerán las características y los requisitos para el acceso a las ayudas para nuevos edificios de viviendas con protección pública, que alcancen la calificación energética de la clase A o B mediante reducción de su consumo de energía, conforme al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción y las correspondientes disposiciones de la Generalitat".

IV. Se modifica el apartado 1 del artículo 15, que queda redactado de la siguiente forma:

"1. La declaración de una zona como área de rehabilitación integral (ARI), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se efectuará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Previa solicitud, el Ayuntamiento o ente gestor interesado deberá presentar la documentación prevista en el artículo 48 del mencionado Real Decreto, acompañada de la programación de las

actuaciones y los instrumentos previstos para la gestión, así como la aportación económica municipal prevista".

V. Se modifica el artículo 16, que queda redactado de la siguiente forma:

"La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 48.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 46 y 47 del citado Real Decreto, salvo lo relativo a la antigüedad del edificio que deberá ser superior a 25 años, siendo preceptivo previa a su calificación como actuación protegida la realización del Informe de Conservación del Edificio regulado en el capítulo VI de este decreto.

Estas **ayudas complementarias** con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, son:

1. Para **áreas de rehabilitación integral** se establece una subvención por un **importe máximo del 40%** del presupuesto total de las obras de rehabilitación con un **límite de 5.000 euros por vivienda**.

2. Para áreas de rehabilitación integral en **conjuntos históricos** con plan especial de protección, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.2 del Real Decreto 2066/2008 y **municipios rurales** de menos de 5.000 habitantes en las condiciones establecidas en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, se establece una subvención por un importe máximo del **40% del presupuesto total** de las obras con **límite de 6.600 euros por vivienda.**

3. Para las **obras de urbanización y reurbanización** de los espacios públicos incluidos en el ámbito de un área de rehabilitación integral, la subvención será del **20% del presupuesto** protegido de las obras, que no excederá del **30% x módulo básico estatal x superficie de actuación**.

" VI. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 17, que queda redactado de la siguiente forma:

"3. El ente gestor que lleve a cabo las actuaciones en el **ARU**, deberá destinar las viviendas sustituidas protegidas que le sean adjudicadas en el marco de la gestión urbanística de la

actuación programada cuando no se destinen a los ocupantes, o éstos no existan, en **un porcentaje mínimo del 75% a viviendas en régimen de alquiler a 10 o 25 años o a alquiler a 10 años con opción de compra".**

VII. El artículo 18 se modifica en su punto 1, quedando redactado como sigue:

"1. Para la sustitución de los edificios de viviendas se establece una **subvención por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido** de las nuevas viviendas protegidas que se oferten a sus ocupantes, con el **límite de 30.000 euros por vivienda**, no aplicable a nuevas edificaciones que no sean de sustitución.

La misma subvención será aplicable a las viviendas que, siendo de sustitución, no se destinen a los ocupantes, bien porque éstos no existan, bien porque sean adjudicadas al ente gestor de la actuación, siempre y cuando **al menos el 75% de estas viviendas se destine a alquiler**.

A los efectos de las ayudas aquí reguladas, el presupuesto protegido se considera el definido por el artículo 52.2, del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, incluyendo el coste de la urbanización y el de los realojos".

VIII. El artículo 19 se modifica en el apartado 3, que queda redactado de la siguiente forma:

"3. **La antigüedad del edificio será superior a veinticinco años, y la de la vivienda a 15 años,** salvo en los supuestos de obras para facilitar la accesibilidad, donde no se requiere antigüedad mínima".

IX. El artículo 20 se modifica en el apartado 4, que queda redactado de la siguiente forma:

"4. Acondicionamiento de viviendas destinadas al alquiler:

Para obtener la ayuda del 25% del presupuesto hasta un máximo de 6.500 euros, para el propietario promotor del acondicionamiento de una vivienda destinada a alquiler, de conformidad con lo dispuesto comen el artículo 61.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009- 2012, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años, en las condiciones de precio fijadas para las viviendas protegidas de régimen general a 10 años, lo que se acreditará con la presentación del contrato de arrendamiento.

b) Que las obras de acondicionamiento de la vivienda tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad, instalaciones y/o accesibilidad, debiendo acreditar su realización en los últimos 12 meses antes de la solicitud de la ayuda.

c) La vivienda tendrá una antigüedad mínima de 15 años, y el coste de las obras de acondicionamiento deberá alcanzar un mínimo de 6.000 euros.

d) El plazo para presentar la solicitud será de 4 meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento o alta en la red de mediación.

e) Podrán optar a esta ayuda aquellas personas físicas, propietarias de viviendas desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario y para un máximo de una vivienda por propietario".

X. El artículo 21 se modifica en su apartado 2, que queda redactado como sigue:

"2. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) se deberá realizar en aquellos edificios de viviendas plurifamiliares, y de viviendas unifamiliares cuando éstas sean adosadas y en régimen de propiedad horizontal, que opten a la calificación y financiación de las actuaciones de rehabilitación.

En los edificios de viviendas unifamiliares, la acreditación del estado de la conservación de edificio se realizará mediante un documento informativo de conservación del edificio de vivienda unifamiliar (DICEU).

En ambos casos se realizará en las condiciones que al efecto se regulen por Orden del conseller competente en materia de vivienda".

XI. La disposición adicional quinta queda redactada de la siguiente forma:

"Quinta. Calificación individual Para solicitar la calificación de una vivienda como protegida en las condiciones establecidas en el artículo 1, 2.a) del Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se modifica la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en el supuesto de las solicitudes presentadas a partir del 1 de enero de 2010, será necesario que la licencia de obras de la vivienda se haya concedido con posterioridad al 1 de septiembre de 2004.

Podrán solicitar la calificación para venta de las viviendas libres los promotores o los propietarios de las mismas, que las hayan adquirido directamente a los promotores, tanto si son personas físicas como si son personas jurídicas.

Podrán solicitar la calificación para arrendamiento de las viviendas libres terminadas los promotores o los propietarios de las mismas, que las hayan adquirido directamente a los promotores, si son personas jurídicas cuyo objeto social sea el arrendamiento de viviendas.

En el supuesto de que las viviendas se califiquen para alquiler en cualquier régimen, únicamente se podrán obtener las subvenciones a cargo del Ministerio de Vivienda que correspondan.

Asimismo, será necesario para el cobro de las subvenciones que las viviendas estén efectivamente alquiladas y que el contrato de arrendamiento se haya visado por el Servicio Territorial competente, a fin de comprobar tanto el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa estatal como el del destino para el que se crearon las ayudas.

No será de aplicación lo establecido en el artículo 12.3 de la Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de tramitación de actuaciones protegidas en cuanto a la cesión de la gestión de arrendamiento, por parte de los promotores o personas jurídicas propietarias de los inmuebles a la Agencia Valenciana de Alquiler.

Debido a la limitación de objetivos correspondientes al programa de promoción de vivienda protegida para alquiler, la Dirección General competente en materia de vivienda priorizará la calificación de promociones completas y valorará el interés social de las solicitudes presentadas".

XII. La disposición adicional sexta queda redactada de la siguiente forma:

“Sexta. Fraccionamiento de ayudas en materia de rehabilitación En ARIS, ARUS, PPRU y GVRP se podrá resolver el pago de las ayudas de manera fraccionada y en función del porcentaje de obra ejecutada, o cualquier otra circunstancia que se determine, siempre que se justifique tal extremo y medie resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda”.

XIII. Se añade una disposición adicional, la octava “Octava. Anticipo de la subvención a promotores en materia de arrendamiento.

En el marco del Plan 2009-2012, la Generalitat propondrá el anticipo de la subvención al promotor a que se refiere el artículo 29 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Generalitat para la aplicación del referido Plan y el abono de la subvención se realice directamente al beneficiario por parte del Ministerio”.

XIV. En la disposición transitoria tercera, el párrafo tercero queda redactado de la siguiente forma:

“Para las ARIS declaradas y ya convenidas con el Ministerio de Vivienda al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, las ayudas con cargo a la Generalitat mantendrán los compromisos presupuestarios contemplados en el acta de la Comisión Bilateral correspondiente, estableciéndose las ayudas de la Generalitat en las condiciones establecidas por este decreto para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en ARIS”.

XV. Se añade una disposición transitoria, la quinta.

“Quinta. Solicitudes de ayuda para vivienda usada.

Los propietarios de viviendas usadas que cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, en cuanto a superficie y precio, y que solicitaron ayudas en el período comprendido entre el 20 de mayo de 2009 y 1 de enero de 2010, podrán ser beneficiarios de las ayudas correspondientes del Plan 2009- 2012”.

XVI. Se añade una disposición transitoria, la sexta "Sexta. Propietarios de viviendas libres Los propietarios de viviendas libres que habían realizando obras de rehabilitación para el posterior alquiler de la vivienda, y a los que, por agotamiento de los objetivos correspondientes a este tipo de actuación, en el marco del Plan 2005-2008, se les denegó la ayuda para arrendamiento que habían solicitado, a tenor del artículo 66 del Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, podrán acogerse al Plan 2009- 2012, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20. 4 de este decreto, con las siguientes salvedades:

a) No les será aplicable el plazo de 4 meses que establece el apartado d) de este artículo.

b) La renta aplicable se calculará de acuerdo con lo establecido en la normativa del Plan 2005-2008.

c) El plazo de doce meses que establece el apartado b) se entenderá referido a la fecha de presentación de la solicitud inicial.

d) No serán exigibles los límites de antigüedad de la vivienda y coste mínimo de las obras establecidos en el apartado c)".

XVII. Se añade una disposición transitoria, la séptima "Séptima. Viviendas de acceso concertado con declaración de protección pública reguladas por la normativa autonómica.

En el supuesto de las viviendas de acceso concertado con declaración de protección pública destinadas a venta, reguladas por los Decretos 73/2005, de 8 de abril, y 41/2006, de 24 de marzo, del Consell, los contratos de compraventa deberán ser presentados para su visado en el servicio territorial competente antes del 31 de diciembre de 2011.

Transcurrido dicho plazo, se producirá la caducidad del expediente".

Decreto 66/2009, de 15 de mayo, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012

ÍNDICE

Preámbulo

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan

Artículo 3. Ingresos familiares e ingresos mínimos, condiciones de los demandantes

Artículo 4. Registro de demandantes

Artículo 5. Limitación del precio de las viviendas usadas en las segundas y posteriores transmisiones

Artículo 6. Superficies máximas

Artículo 7. Precios

Capítulo II. Promoción de viviendas protegidas para arrendamiento y ayudas al inquilino

Artículo 8. Renta máxima para las viviendas destinadas a alquiler

Artículo 9. Subvenciones al promotor

Artículo 10. Seguros para las viviendas ofrecidas en arrendamiento a través de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler

Artículo 11. Condiciones de uso y gestión de alojamientos

Artículo 12. Ayudas al inquilino de vivienda

Capítulo III. Subvenciones para la adquisición de vivienda

Artículo 13. Subvenciones para la adquisición de vivienda

Capítulo IV. Ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética

Artículo 14. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción

Capítulo V. Áreas de rehabilitación y renovación

Artículo 15. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

Artículo 16. Ayudas de la Generalitat para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

Artículo 17. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

Artículo 18. Ayudas de la Generalitat para Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

Capítulo VI. Plan Renove

Artículo 19. Rehabilitación de edificios y viviendas (Plan Renove)

Artículo 20. Ayudas de la Generalitat para la rehabilitación de edificios y viviendas

Artículo 21. El Informe de Conservación del Edificio (ICE)

Artículo 22. Ayudas de la Generalitat para la inspección del estado de conservación del edificio

Artículo 23. Limitación de transmisión y cesión

Capítulo VII. Ámbitos específicos de rehabilitación

Artículo 24. Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana (PPRU)

Artículo 25. Condiciones para la declaración de un PPRU

Artículo 26. Ayudas de la Generalitat en los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana

Artículo 27. Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente (GVRP)

Artículo 28. La reedificación

Artículo 29. Ayudas de la Generalitat a la reedificación

Capítulo VIII. Suelo

Artículo 30. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

Capítulo IX. Instrumentos de información y gestión del Plan

Artículo 31. Ayudas de la Generalitat a instrumentos de información y gestión del Plan

Disposición adicional primera. Orden para la mejora de las condiciones energéticas

Disposición adicional segunda. Valor del suelo

Disposición adicional tercera. Objetivos del Plan y limitaciones presupuestarias

Disposición adicional cuarta. Ampliación de objetivos en el Programa de Ayuda a los Inquilinos

Disposición adicional quinta. Calificación individual

Disposición adicional sexta. Fraccionamiento de ayudas en materia de rehabilitación

Disposición adicional séptima. Anticipo del pago de las ayudas financieras de la Generalitat

Disposición transitoria primera. Superficie máxima de las viviendas

Disposición transitoria segunda. Valor de los terrenos

Disposición transitoria tercera. Áreas de rehabilitación
Disposición transitoria cuarta. Solicitudes ya presentadas

Disposición final única. Entrada en vigor

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en su artículo 16, establece que la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos.

El artículo 148.1.3ª de la Constitución Española asigna a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de vivienda. Por otra parte, corresponde al Estado el establecimiento de las bases de la planificación económica con carácter general, siendo un aspecto de la misma la intervención en el sector de la vivienda. El Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana regula en su artículo 49.1.9ª las competencias de vivienda en el territorio de la Comunitat
Valenciana.

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en su artículo 39, determina que la Generalitat podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de
desarrollo que complementen la legislación básica estatal en materia de vivienda.

Los planes de vivienda se constituyen como el principal instrumento con el que las Administraciones públicas cuentan para plasmar su política de vivienda y para abordar la demanda de los sectores de
la población con problemas de acceso a la vivienda y que no pueden hacerlo en las condiciones estrictas del libre mercado inmobiliario.

Dichos planes se basan en el establecimiento de un marco de financiación convenido entre el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades financieras.

El 24 de diciembre de 2008 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, por lo
que se hace necesario establecer un marco normativo autónomo que lleve a cabo el cumplimiento del citado Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación y desarrolle en algunos aspectos su contenido.

La situación actual viene marcada por las graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población debido a sus elevados precios y por la retracción de la demanda ante
las condiciones laborales inciertas de un amplio sector de demandantes, así como por las dificultades existentes para el acceso al crédito.

Por otra parte, existe un considerable número de viviendas en stock que, con las necesarias medidas, se puede posibilitar su salida al mercado en mejores condiciones para hacerlas accesibles a la demanda de vivienda retenida.

En este marco, el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 pretende potenciar la actuación de la Generalitat articulada a través de las siguientes líneas estratégicas:

1. Posibilitar la oferta de vivienda a precios asequibles.

2. Estimular la demanda de vivienda, tanto el acceso en propiedad como en alquiler.

3. Apoyar la actividad de rehabilitación de edificios y la rehabilitación en determinadas zonas y ámbitos urbanos.

4. Fomentar la mejora de la calidad de edificación y de la eficiencia energética de las viviendas.

En desarrollo de éstas, las acciones que se prevén incidirán en:

1. Potenciar las medidas que posibiliten la oferta de vivienda a precios asequibles con mayor eficacia en el mantenimiento de la actividad en la construcción de viviendas en la actual coyuntura económica, con la calificación de nuevas viviendas protegidas así como

permitiendo la salida del stock mediante la calificación de promociones completas de nueva planta como las calificaciones individuales de viviendas preexistentes en determinadas condiciones.

2. Medidas orientadas a crear una oferta de vivienda mejor adaptada a las necesidades de viviendas en alquiler y en especial de los jóvenes demandantes de vivienda, reforzando las ayudas a las promociones de viviendas destinadas a jóvenes en alquiler de régimen especial, a unos precios competitivos.

3. Ajuste y adecuación de las condiciones de las viviendas en alquiler para posibilitar su accesibilidad por la demanda. Se establece una renta máxima de las viviendas destinadas a arrendamiento adecuada a las condiciones de mercado de la Comunitat Valenciana, para todos los ciudadanos. Complementariamente, se regulan determinados aspectos del alquiler con opción a compra mejorando las condiciones de acceso, fijando la deducción mínima de un 50% de la renta.

4. Potenciar la urbanización de suelo para viviendas de protección pública en régimen especial que prevean la puesta en el mercado de suelo para estas viviendas.

5. Estimular la demanda de vivienda mediante la regulación de las ayudas para el acceso a la vivienda en propiedad, dando especial apoyo a aquellos colectivos que más lo necesitan, como los jóvenes menores de 35 años, familias numerosas, familias monoparentales con hijos y personas con discapacidad, al objeto de conseguir que, con estas ayudas, el esfuerzo de las familias para la adquisición de vivienda no supere el 30% de sus recursos. Asimismo, aquellos colectivos en situación o riesgo de exclusión social, así como los pensionistas, serán objeto de protección preferente, especialmente en cuanto a las ayudas para el inquilino.

6. Apoyo de la actividad de rehabilitación en el sector de la construcción que permita un mantenimiento de mano de obra más intensiva, mediante ayudas a la rehabilitación del parque de edificios y viviendas existentes, con especial incidencia en la mejora de las condiciones de eficiencia energética y accesibilidad de los edificios, al tiempo que se garantiza el conocimiento del estado de conservación de los edificios asumiendo la Generalitat el coste de la redacción de los informes técnicos correspondientes previo a cualquier actuación de rehabilitación.

7. Potenciar las medidas de rehabilitación integral o Áreas de Renovación Urbana, también en ámbitos más acotados y reducidos para garantizar una mayor efectividad con nuevas figuras como los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana y los Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente, y la reedificación, enmarcadas en la importancia que la Generalitat concede a la rehabilitación como línea de acción preferente.

8. Medidas para la mejora de la calidad de la edificación y eficiencia energética de las viviendas con protección pública de nueva construcción, abriendo la posibilidad de obtener ayudas para los promotores conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado, o según la calificación energética del edificio, a fin de conseguir que la mejora de la calidad no suponga un coste adicional para el promotor.

Por otra parte, para hacer frente a la coyuntura económica del sector, durante un periodo de doce meses, se establecen una serie de medidas transitorias que permiten flexibilizar los requisitos previstos para la obtención de la calificación de las viviendas, con el objetivo de obtener una mayor oferta de viviendas calificadas por una parte, así como facilitar la obtención de la calificación para aquellas operaciones iniciadas o terminadas que permitan dar salida a la oferta de viviendas existentes.

El presente Decreto se dicta al amparo del artículo 49.1.3ª y 9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana y el artículo 31 de Ley del Consell. Asimismo resulta de aplicación la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 15 de mayo de 2009,

DECRETO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. Es objeto de este decreto la regulación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana para el período 2009-2012.

2. Será aplicable a las citadas actuaciones lo establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con las particularidades que se recogen en los artículos siguientes.

3. El régimen jurídico de las actuaciones protegidas a que se refiere este decreto será el establecido en el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, o disposición que lo sustituya.

4. Las normas de diseño y calidad de edificios de vivienda y alojamientos dictadas por la Generalitat serán aplicables a las actuaciones contempladas en el presente Decreto.

5. No se considerará actuación protegida la promoción de viviendas unifamiliares aisladas, aunque sea para uso propio, ni tampoco su adquisición como vivienda usada o existente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Ciudadanos beneficiarios de las ayudas del Plan

Además de los beneficiarios con derecho a protección preferente que establece el artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, deberán considerarse los siguientes:

1. Pensionistas mayores de 65 años con ingresos familiares ponderados inferiores a 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM).

2. Personas con discapacidad y personas reconocidas como dependientes en cualquiera de sus grados y niveles con arreglo a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

3. Los que se determinen por Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 1.2.m) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 3. Ingresos familiares e ingresos mínimos, condiciones de los demandantes

1. A los efectos de la ponderación para la determinación de los ingresos en número de veces el IPREM regulado en el artículo 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se aplicará el coeficiente correspondiente de la tabla que se adjunta, atendiendo a la ubicación de la vivienda y al número de miembros de la unidad familiar.

Dicho coeficiente resulta de la multiplicación del coeficiente asociado al número de miembros de la unidad familiar (eje horizontal) con el coeficiente asociado a la ubicación (eje vertical) de la vivienda
o actuación protegida. La tabla adjunta indica ya el resultado de dicha multiplicación.

A tal efecto, las familias con una persona dependiente a su cargo se considerarán con un miembro más.

			Nº de miembros de la unidad familiar					
			1	2	3	4	5	6
		Coeficientes a aplicar	1	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88
Ubicación de la vivienda o actuación protegida	ATPMS A-1	0,80	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
	ATPMS A-2	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
	ATPMS B	0,90	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
	ATPMS C-1	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	ATPMS C-2	0,95	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
	Zona A	1,00	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

ATPMS: Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior.

2. Para el acceso a las ayudas para adquisición de vivienda será necesario acreditar un mínimo de ingresos. A estos efectos, se entenderá que existe desproporción de ingresos cuando la suma de los rendimientos netos procedentes del trabajo o de actividades

profesionales de los miembros de la unidad familiar sea inferior a la catorceava parte de la cuantía máxima del préstamo convenido.

En el supuesto de cumplir los requisitos para acceder a la compra de una vivienda con protección pública, pero no los requisitos para acceder a las ayudas, se resolverá concediendo resolución de visado de contrato.

3. Para el acceso a las ayudas para el inquilino será necesario acreditar unos ingresos mínimos de 0,5 veces el IPREM, calculado de la misma manera que en el caso de la compra.

4. No será preciso cumplir la condición de no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuaciones en los diez años anteriores a la solicitud en los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

c) Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción de condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

Artículo 4. Registro de demandantes

1. Los demandantes de viviendas y financiación acogidos a este decreto deberán estar inscritos en el Registro de demandantes a que se refiere el punto 2 de este artículo.

2. Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se regularán los registros públicos de demandantes a que hace referencia la disposición transitoria sexta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 5. Limitación del precio de las viviendas usadas en las segundas y posteriores transmisiones

En desarrollo de lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el precio de venta de las viviendas usadas que se hayan acogido a la financiación del Plan de Vivienda 2009-2012 estará limitado en las segundas y posteriores transmisiones durante un período de quince años, contado desde la firma de la escritura de compraventa y préstamo hipotecario. A tal efecto, el precio será el que esté vigente en el momento de la transmisión para vivienda usada en la misma localidad.

Artículo 6. Superficies máximas

En desarrollo del artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012:

1. La superficie útil máxima de las viviendas acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012, independientemente de que, a los efectos de la financiación convenida, su cómputo sea el establecido por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será la siguiente:

a) 90 m² útiles para las viviendas de régimen general y de régimen especial.

b) 120 m² útiles para las viviendas de régimen concertado y viviendas usadas.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera de este decreto.

Artículo 7. Precios

1. En relación con los artículos 10 y 11 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, los precios máximos por metro cuadrado útil para las viviendas acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012 en la

Comunitat Valenciana se determinarán multiplicando el Módulo Básico Estatal por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

	VPRE	VPRG	VPRC	VU
Zona	K	K	K	K
ATPMS A: Valencia	2,25	2,40	3,06	3,04
ATPMS A: Castellón y Alicante	2,10	2,24	2,88	2,88
ATPMS B	1,95	2,08	2,52	2,52
ATPMS C –1	1,72	1,84	2,25	2,08
ATPMS C –2	1,72	1,84	2,16	2,00
Zona A	1,50	1,60	1,80	1,60

Precio máximo venta = coeficiente K x Módulo Básico Estatal

2. El precio máximo de las viviendas acogidas al presente Decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva.

Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento del contrato de venta o arrendamiento.

3. Por Orden del conseller competente en materia de vivienda, y cuando las circunstancias así lo aconsejen, se podrán modificar los coeficientes señalados en el cuadro que aparece en el apartado 1 de este artículo.

4. En el caso de viviendas usadas, si estas viviendas tuvieran un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos podrá exceder el 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Los criterios de medición de superficie para determinar precios máximos en vivienda usada serán los que se utilicen para las viviendas protegidas de nueva construcción.

CAPÍTULO II. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PARA ARRENDAMIENTO Y AYUDAS AL INQUILINO

Artículo 8. Renta máxima para las viviendas destinadas a alquiler

La renta máxima anual de las viviendas destinadas a arrendamiento, definidas en el artículo 22 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la Comunitat Valenciana, se calculará como un porcentaje del precio máximo legal según la tabla siguiente:

Plazo de arrendamiento	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado
10 años	4	4,5	4,5
25 años	3,5	3,5	3,5

Artículo 9. Subvenciones al promotor

1. Ayudas complementarias a los promotores de viviendas en arrendamiento.

Los promotores de viviendas en arrendamiento podrán obtener subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, complementarias a las establecidas por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en sus artículos 27 y 28, cuando promuevan viviendas en régimen especial. También podrán beneficiarse de dicha ayuda los promotores de viviendas calificadas de régimen general siempre que el importe de la renta anual a percibir sea el equivalente al de la misma vivienda si se hubiera calificado en régimen especial. Esta ayuda se calculará por metro cuadrado útil de vivienda.

Los promotores de alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables podrán obtener subvenciones con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, complementarias a las establecidas por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en su artículo 37.

Cuantía de la subvención por vivienda:

Periodo de amortización	
10 años	50 € / m² útil
25 años	100 € / m² útil

2. Ayudas a los promotores de viviendas en arrendamiento con opción a compra.

Los promotores que promuevan viviendas para arrendamiento a diez años con opción a compra podrán optar, complementariamente a las ayudas al promotor de viviendas en arrendamiento establecidas por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, a una subvención cuya cuantía será de 90 euros por m² útil por el primer contrato de opción a compra por vivienda.

Será condición para obtener la subvención que la deducción del precio a satisfacer por el inquilino que ejercite la opción de compra en concepto de pagos parciales adelantados sea, como mínimo, del 50% de los alquileres satisfechos.

3. Ayudas para adquisición de viviendas usadas destinadas a arrendamiento.

Las entidades sin ánimo de lucro y empresas públicas que adquieran viviendas usadas para arrendar, que cumplan los requisitos establecidos por la normativa vigente para la adquisición protegida de este tipo de viviendas, podrán optar a las subvenciones que, con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, se establecen para los promotores de viviendas en arrendamiento reguladas en el apartado 1 de este artículo.

Será requisito para obtener dicha subvención que las viviendas así adquiridas se oferten en las condiciones de precio y plazos establecidas para las viviendas protegidas en arrendamiento de régimen especial.

Artículo 10. Seguros para las viviendas ofrecidas en arrendamiento a través de la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler

1. Aquellas personas físicas, propietarias de viviendas desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario, que las ofrezcan a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, para destinarlas al arrendamiento por un mínimo de cinco

años podrán ser beneficiarias, durante un periodo de hasta dos años y para un máximo de cinco viviendas por propietario, de un seguro por impago de rentas y posibles daños provocados por los inquilinos.

2. Los promotores de viviendas en arrendamiento podrán ser beneficiarios del seguro a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que las ofrezcan a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, y que se trate de expedientes calificados al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o acogidos a sus disposiciones transitorias.

Artículo 11. Condiciones de uso y gestión de alojamientos

Mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 36 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se podrá exceptuar a los ocupantes de los alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables definidos en los apartados a) y c) del apartado 2 artículo 1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, del cumplimiento del requisito de no disponer de otra vivienda, regulado en el artículo 3.

El resto de colectivos con derecho a protección preferente no estarán sujetos al cumplimiento del citado requisito para poder acceder a los alojamientos destinados a colectivos especialmente vulnerables.

Artículo 12. Ayudas al inquilino de vivienda

1. Para acceder a las ayudas establecidas en el programa de ayuda a los inquilinos, complementariamente a las condiciones establecidas en el artículo 38 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) La duración mínima del contrato será de un año.

b) El pago de la renta se efectuará mediante transferencia o domiciliación bancaria.

2. Las ayudas a inquilinos que se realicen por la Generalitat con cargo a sus Presupuestos se regirán por lo establecido en el artículo 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO III. SUBVENCIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Artículo 13. Subvenciones para la adquisición de vivienda

1. Con independencia de las ayudas al adquirente establecidas en los artículos 43 y 44 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la Generalitat, con cargo a sus Presupuestos, concederá a los adquirentes, en la modalidad de primer acceso, una ayuda cuya cuantía se señala a continuación:

Ingresos de los adquirentes (nº de veces IPREM)	*Cuantías generales (euros)*	*Jóvenes (cuando aportan la mayor parte de los ingresos familiares)*	*Familias numerosas* y supuestos i) y j) art. 1.2 RD 2066/08*	*Otras circunstancias personales: supuestos e), f) y k) art. 1.2 RD 2066/08*
< 2,5	7.500	10.500	9.500	8.500
< 3,5	5.000	8.000	7.000	6.000
< 4,5	2.500	5.500	4.500	3.500

* Para las familias numerosas que excedan de tres hijos se incrementa la ayuda en 1.000 euros por hijo.

a) Cuando concurran varios supuestos de los señalados en la tabla anterior, no tendrá lugar la acumulación de las respectivas cuantías, correspondiendo únicamente la más elevada.

b) Cuando la vivienda esté ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior, las cuantías de la subvención se incrementarán en las siguientes cantidades:

Cuantía adicional de subvención en ATPMS		
ATPMS A	ATPMS B	ATPMS C
1.200	600	300

2. La subvención correspondiente al adquirente de vivienda se podrá abonar mediante pago directo al adquirente o mediante pago al promotor, cuando éste descuente dicho importe del precio de la vivienda.

3. Las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen concertado podrán acceder a las ayudas reguladas en este artículo sin necesidad de disponer de un préstamo convenido.

CAPÍTULO IV. AYUDAS PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 14. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción

1. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad en los edificios de vivienda con protección pública, la Generalitat concederá ayudas al promotor conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado o la calificación energética obtenida.

2. El perfil de calidad específico incluye los requisitos básicos de ahorro de energía y de sostenibilidad. Podrán modificarse e incorporarse otros requisitos básicos al perfil específico mediante Orden de desarrollo de la presente disposición.

a) El perfil de calidad de ahorro de energía identifica la mejora de prestaciones en los requisitos de la edificación, considerando la limitación de la demanda, la mejora del rendimiento de las instalaciones térmicas y la contribución solar de agua caliente sanitaria, entre otros.

b) El perfil de calidad de sostenibilidad identifica el uso sostenible de recursos naturales, considerando la eficiencia en el consumo de agua, en las instalaciones de saneamiento y fontanería, así como en el equipamiento del edificio, baños y cocinas, la gestión de materiales y residuos, así como criterios de mejora en el diseño en recintos del edificio y la vivienda, entre otros.

3. La Conselleria competente en materia de vivienda establecerá con el Instituto Valenciano de la Edificación las condiciones para que el Instituto otorgue el correspondiente perfil de calidad específico, a los efectos de la obtención de las ayudas:

a) Perfil alto de ahorro de energía y alto de sostenibilidad: 1.000 euros por vivienda.

b) Uno de los perfiles alto y el otro perfil muy alto: 2.000 euros por vivienda

c) Perfil muy alto de ahorro de energía y muy alto de sostenibilidad: 3.000 euros por vivienda.

4. Alta calificación energética: mediante Orden conjunta de la Conselleria competente en materia de vivienda y de la Conselleria competente en materia de energía, se establecerán las características
y los requisitos para el acceso a las ayudas para nuevos edificios de viviendas con protección pública, que alcancen la calificación energética de la clase A o B mediante reducción de su consumo de energía, conforme al Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, y las correspondientes disposiciones de la Generalitat.

CAPÍTULO V. ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN

Artículo 15. Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

1. La declaración de una zona como Área de Rehabilitación Integral (ARI), definida en el artículo 45 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se efectuará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Previa solicitud, el Ayuntamiento o ente gestor interesado deberá presentar la documentación prevista en el artículo 48 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, acompañada de la programación de las actuaciones y los instrumentos previstos para la gestión, así como la aportación económica municipal prevista.

2. El Ayuntamiento participará en el Área mediante una aportación económica, que podrá destinar a gastos de gestión, coste de las obras de urbanización y ayudas complementarias. El importe mínimo de la aportación municipal será del 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

Artículo 16. Ayudas de la Generalitat para las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS)

La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 48.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 47 del citado Real Decreto, con cargo a sus Presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Para Áreas de Rehabilitación Integral de barrios degradados se establece una subvención por un importe máximo del 40% del presupuesto total de las obras de rehabilitación, con el límite de 5.000 euros por vivienda.

2. Para Áreas de centro histórico, centros urbanos y municipio rurales se establece una subvención por un importe máximo del 40% del presupuesto total de las obras, con el límite de 6.600 euros por vivienda.

3. Para las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos incluidos en el ámbito de un Área de Rehabilitación Integral, la subvención será del 20% del presupuesto protegido de las obras, que no excederá del 30% x Módulo Básico Estatal x superficie de actuación.

Artículo 17. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

1. La declaración de una zona como Área de Renovación Urbana (ARU), definida en el artículo 49 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se efectuará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Previa solicitud, el Ayuntamiento o ente gestor interesado deberá presentar la documentación prevista en el artículo 52 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Será requisito para la declaración que al menos el 50% de las viviendas en las que se actúe se destinen a viviendas con protección pública.

Artículo 18. Ayudas de la Generalitat para Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

La Generalitat podrá conceder subvenciones complementarias a las establecidas en el artículo 52.6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 50 y 51 del citado Real Decreto, con cargo a sus Presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Para la sustitución de los edificios de viviendas se establece una subvención por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido de las viviendas protegidas renovadas, con el límite de 30.000 euros por vivienda, no aplicable a nuevas edificaciones que no sean de sustitución. El presupuesto protegido incluirá el coste de la urbanización y el de los realojos.

2. Para la rehabilitación de edificios de viviendas incluidas en un Área de Renovación Urbana se aplicarán las ayudas establecidas para los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana en el artículo 26.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas que amplíen el número de las preexistentes en el ARU podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general para cada tipología.

CAPÍTULO VI. PLAN RENOVE

Artículo 19. Rehabilitación de edificios y viviendas (Plan Renove)

Los beneficiarios de las ayudas deberán cumplir lo determinado por el artículo 57 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y complementariamente a las exigencias establecidas en el artículo 58 del citado Real Decreto, para obtener la calificación de actuación protegida, se establecen las siguientes condiciones:

1. Es condición necesaria previa a la concesión de calificación provisional, la realización del Informe de Conservación del Edificio, que determinará las actuaciones prioritarias de intervención en la rehabilitación.

2. Se deberá justificar que al menos el 70% de las viviendas del edificio a rehabilitar se destinan a residencia habitual y permanente de sus ocupantes.

3. La antigüedad del edificio será superior a veinticinco años, salvo en los supuestos de obras para facilitar la accesibilidad, donde no se requiere antigüedad mínima.

4. Se deberá garantizar el itinerario practicable en cualquier actuación de accesibilidad, en función de las condiciones del edificio.

5. No estar en un supuesto de ruina económica, salvo lo dispuesto para edificios protegidos.

Artículo 20. Ayudas de la Generalitat para la rehabilitación de edificios y viviendas

La Generalitat concederá subvenciones complementarias a las establecidas en los artículos 60 y 61 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y
Rehabilitación 2009-2012, con cargo a sus Presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Una subvención de carácter objetivo a las comunidades de propietarios, que se establece en un 20% del presupuesto protegido, con el límite de 3.500 euros por vivienda.

2. Estas ayudas objetivas se podrán complementar con ayudas personales cuando no se tenga en propiedad ninguna vivienda con algún régimen de protección pública y el importe de la parte proporcional del presupuesto protegido por vivienda sea superior a 1.000 euros, atendiendo al nivel de ingresos de los usuarios de las viviendas promotores de la rehabilitación:

a) Cuando los ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 10% del presupuesto protegido, con el límite de 1.000 euros.

b) Cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 20% del presupuesto protegido, con el límite de 2.000 euros.

3. Accesibilidad y adaptación de viviendas:

Cuando se trate de obras de mejora de la accesibilidad y adaptación de la vivienda, la cuantía máxima de la subvención será del 25% del presupuesto protegido, con el límite de 3.400 euros por vivienda.

Esta ayuda se destinará a personas con discapacidad motora, sensorial o mayores de 65 años, y en todo caso a familias en las que alguno de sus miembros sea una persona con reconocimiento de dependencia en alguno de sus grados y niveles con arreglo a la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

4. Acondicionamiento de viviendas destinadas al alquiler:

Para obtener la ayuda de 6.500 euros, para el propietario promotor del acondicionamiento de una vivienda destinada a alquiler, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años, en las condiciones de precio fijadas para las viviendas protegidas de régimen general a veinticinco años, lo que se acreditará con la presentación del contrato de arrendamiento. Tendrá los mismos efectos, en caso de ofrecimiento de la vivienda acondicionada a la Red de Mediación, Agencia Valenciana de Alquiler, para su arrendamiento, la presentación del alta de la vivienda en dicha Red.

b) Que las obras de acondicionamiento de la vivienda tengan por objeto la mejora de las condiciones de habitabilidad, instalaciones y/o accesibilidad, debiendo acreditar su realización en los últimos doce
meses antes de la solicitud de la ayuda.

c) La vivienda tendrá una antigüedad mínima de quince años y el coste de las obras de acondicionamiento deberá alcanzar un mínimo de 6.000 euros.

d) El plazo para presentar la solicitud será de cuatro meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento o alta en la Red de Mediación.

e) Podrán optar a esta ayuda aquellas personas físicas, propietarias de viviendas desocupadas, desligadas de cualquier actividad económica o profesional del propietario y para un máximo de una vivienda por propietario.

Artículo 21. El Informe de Conservación del Edificio (ICE)

1. El Informe de Conservación del Edificio (ICE) es el documento que recoge la información relativa a la situación general del edificio y proporciona información sobre el estado de conservación de los elementos comunes. Es necesario para poder obtener la calificación provisional de las actuaciones atenerse al orden de prioridad de intervención fijado en el mismo.

No se admitirán a trámite las solicitudes del ICE cuando no se acredite que el 70% de las viviendas se destina a residencia habitual y permanente de sus ocupantes.

2. El ICE se deberá realizar en aquellos edificios de viviendas plurifamiliares y unifamiliares que opten a la calificación y financiación de las actuaciones de rehabilitación.

3. Si como consecuencia o simultáneamente a la solicitud del Informe de Conservación del Edificio se deduce la existencia de riesgo por deterioro estructural en edificios construidos entre los años 1940 y 1982, se procederá, complementariamente, a la realización de un informe de inspección y evaluación preliminar en estructuras de hormigón de edificios existentes, mediante documento reconocido.

Artículo 22. Ayudas de la Generalitat para la inspección del estado de conservación del edificio

1. El coste correspondiente a la redacción del Informe de Conservación del Edificio y, en su caso, del informe de inspección y evaluación de la estructura del edificio será asumido en su totalidad por la Generalitat en las condiciones que se determinen.

2. El pago de los importes de dichos informes tiene el carácter de subvención al promotor de las actuaciones de rehabilitación, y se regulará mediante la Orden que a tal efecto establezca el conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 23. Limitación de transmisión y cesión

1. Cuando el importe de la subvención por actuaciones de rehabilitación en ARIS, PPRU, GVRP o referentes al Plan Renove supere los 12.000 euros por vivienda, se deberá proceder a la inscripción registral de la limitación de la cesión intervivos. La limitación de la cesión intervivos, total o parcialmente, por ningún título, se establece por el plazo de diez años a partir de la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales, salvo aquellos supuestos recogidos en la normativa relativa a adquisición de viviendas con protección pública.

El ente gestor podrá realizar los trámites para la citada inscripción registral.

2. El título hábil para hacer constar la limitación será la calificación definitiva y el reconocimiento de subvenciones, que posibilitará la anotación registral mediante certificado de inscripción, que se entenderá en todo caso con el propietario del inmueble, y a los efectos de que, una vez cumplimentado por el Registro de la Propiedad y comunicado por el interesado a la Dirección General competente en materia de vivienda, se proceda al pago efectivo de las ayudas.

CAPÍTULO VII. ÁMBITOS ESPECÍFICOS DE REHABILITACIÓN

Artículo 24. Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana (PPRU)

1. Un Programa Preferente de Rehabilitación Urbana (PPRU) es una figura creada para potenciar la intervención en espacios urbanos mejorando la configuración del espacio público para dotarlo de las deseables condiciones de calidad ambiental, espacial y arquitectónica.

2. Las actuaciones planteadas por los Ayuntamientos en áreas urbanas de ámbito inferior a 200 viviendas, donde se plantee la intervención pública de urbanización y reurbanización en el entorno de
espacios públicos, y la rehabilitación de edificios de viviendas de su entorno inmediato, podrán ser probadas mediante el PPRU por la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Las obras de urbanización y las viviendas integradas en el entorno inmediato podrán optar a las ayudas específicas establecidas en los artículos siguientes con cargo a los Presupuestos de la Generalitat.

Artículo 25. Condiciones para la declaración de un PPRU

1. Para la aprobación de un PPRU por la Dirección General competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento deberá presentar la siguiente documentación:

a) Proyecto o anteproyecto de la actuación pública que se pretende llevar a cabo y delimitación geográfica del perímetro de las viviendas del entorno inmediato (parcelario de las viviendas que recaen a dicho espacio público).

b) Memoria del Programa que incluya memoria justificativa.

c) Programación de las actuaciones.

d) Instrumentos para la gestión y aportación económica municipal prevista.

2. Las actuaciones de rehabilitación que se lleven a cabo deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 19 de este decreto.

3. El Ayuntamiento participará en el Programa mediante una aportación económica, que podrá destinar a gastos de gestión, coste de las obras de urbanización y ayudas complementarias. El importe mínimo de la aportación municipal será del 10% del presupuesto de las obras de urbanización, salvo que se acredite que se ha obtenido financiación para la parte correspondiente al 60% del presupuesto de las obras de urbanización.

4. El Ayuntamiento deberá justificar el inicio de las obras conforme a la programación presentada y aprobada, y como máximo dentro del primer año a contar desde la declaración. En caso de incumplimiento no procederá, para las obras de rehabilitación de las viviendas incluidas en el Programa, la aplicación del régimen específico de ayudas con cargo a la Generalitat del artículo 26, sino el régimen general previsto en el artículo 20 de este decreto.

5. La aprobación del PPRU se realizará mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda, que establecerá los plazos de vigencia del mismo, que nunca podrá ser superior a los treinta meses.

Artículo 26. Ayudas de la Generalitat en los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana

Para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas incluidos en un PPRU, la Generalitat concederá subvenciones complementarias a las establecidas en los artículos 60 y 61 del Real Decreto
2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, con cargo a sus presupuestos, con las siguientes cuantías:

1. Una subvención de carácter objetivo a las comunidades de propietarios, que podrán hacerse efectivas desde el momento de la aprobación del PPRU, que se establece en un 40% del presupuesto protegido, con el límite de 7.000 euros por vivienda.

2. Estas ayudas objetivas se podrán complementar con ayudas personales cuando no se tenga en propiedad ninguna vivienda con algún régimen de protección pública y el importe de la parte proporcional del presupuesto protegido sea superior a 1.000 euros, atendiendo al nivel de ingresos de los usuarios de las viviendas promotores de la rehabilitación:

a) Con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 10% del presupuesto protegido, con el límite de 1.000 euros.

b) Con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, la cuantía máxima de la subvención será del 20% del presupuesto protegido, con el límite de 2.000 euros.

3. Para las obras de urbanización y reurbanización de los espacios públicos incluidos en el ámbito del PPRU, la subvención será del 40% del presupuesto protegido de las obras, que no excederá del 30% x MBE x superficie de actuación.

4. Los edificios de viviendas incluidos en los centros históricos, núcleos urbanos y entornos declarados como Bienes de Interés Cultural, que cuenten con Plan Especial aprobado,

conforme a la legislación del patrimonio, se acogerán a las ayudas dispuestas en los apartados 1 y 2 de este artículo de forma inmediata.

Artículo 27. Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente (GVRP)

1. La intervención de rehabilitación de los edificios en grupos o conjuntos unitarios de viviendas con necesidades específicas de rehabilitación con interés social, patrimonial o arquitectónico se podrá llevar a cabo cuando en las obras intervenga un organismo gestor público o por ejecución subsidiaria del Ayuntamiento que corresponda, previa aprobación mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. Se considera como requisito necesario que las condiciones de la edificación, tras la realización del Informe de Conservación del Edificio, permitan su viabilidad y no se encuentre en las condiciones establecidas en el artículo 28 de este decreto para la reedificación.

3. Las ayudas a las que se podrán acoger serán las establecidas en el artículo 26 de este decreto para los PPRU.

Artículo 28. La reedificación

1. Se entiende por reedificación la demolición y sustitución completa de un edificio en ámbitos de ARIS o de PPRU, cuando no sea posible o adecuado llevar a cabo intervenciones de rehabilitación. A
los efectos de la obtención de la financiación establecida en este decreto, los edificios objeto de una actuación de reedificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Condiciones urbanísticas:

Encontrarse en la situación legal de ruina, de acuerdo con lo establecido en los artículos 210 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante, LUV), y que el edificio se encuentre inscrito en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, conforme a lo establecido en los artículos 216 y siguientes de la LUV.

b) Condiciones de la edificación:

Las viviendas del edificio estarán por debajo de los niveles mínimos de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.
Asimismo, la mayor parte de las viviendas estará en situación de agotamiento de sus estructuras y elementos básicos, siendo necesarias demoliciones generalizadas e importantes, acreditando estos extremos, en su caso, mediante el Informe de Conservación del Edificio.

c) Condiciones de acceso a las ayudas:

El edificio objeto de reedificación deberá tener una antigüedad superior a cuarenta años y al menos un 70 por ciento de la superficie útil existente, y la resultante de la reedificación, deberá destinarse a uso residencial.

La intervención garantizará el realojo de los usuarios de las viviendas, de acuerdo con la legislación vigente.

d) Condiciones de exclusión:

Será motivo de exclusión de las ayudas a que se refiere el presente Decreto cuando sea manifiesto el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación establecido en el artículo 216 de la LUV.
Asimismo, se excluirán aquellos inmuebles que no cumplan con las condiciones urbanísticas para la edificación.

2. Podrán ser beneficiarios de las ayudas las personas físicas o jurídicas, los promotores públicos o privados.

Artículo 29. Ayudas de la Generalitat a la reedificación

Las actuaciones de reedificación que cumplan las condiciones establecidas en el artículo anterior podrán acogerse al siguiente régimen de ayudas establecido por la Generalitat:

1. Una subvención de carácter objetivo al promotor de las actuaciones de nueva construcción, complementaria a las ayudas al promotor establecidas para vivienda protegida, que se establece en la cuantía de 5.000 euros por vivienda calificada de vivienda protegida destinada a arrendamiento, y en la cuantía de 2.000 euros por vivienda calificada de vivienda protegida destinada a venta.

2. Las ayudas establecidas son incompatibles con las previstas para actuaciones de rehabilitación en ARIS y PPRU.

CAPÍTULO VIII. SUELO

Artículo 30. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

1. De conformidad con lo establecido en el programa 5.a) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la Dirección General competente en materia de vivienda declarará las actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida que reúnan las condiciones y requisitos señalados en los artículos 64 y 65 del mencionado Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y se acogerán a las ayudas establecidas en el artículo 66 del citado Real Decreto, destinadas al promotor urbanizador.

2. Complementariamente, la Generalitat concederá una ayuda de 600 euros por vivienda protegida resultante de régimen especial integrada en Área de Urbanización Prioritaria.

3. Será requisito para la declaración que el ámbito de la actuación se refiera a una unidad de ejecución o al desarrollo del sector de planeamiento correspondiente. La Generalitat computará como número de viviendas a financiar dentro de los objetivos el cociente de la edificabilidad residencial de vivienda protegida entre 100 metros cuadrados techo / vivienda, atendiendo a la proporción de los tipos de viviendas previsto en el artículo 37 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

CAPÍTULO IX. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Artículo 31. Ayudas de la Generalitat a instrumentos de información y gestión del Plan

Las Administraciones y empresas públicas que lleven a cabo las actuaciones que establece el artículo 68 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, correspondientes al programa 6.a) de éste, podrán firmar con la Conselleria competente en materia de vivienda un Convenio de colaboración a fin de que se les considere beneficiarios de la financiación correspondiente a dicho programa en los términos que establece la legislación aplicable.

A estos efectos, la Conselleria competente facilitará el software y la coordinación con sus servicios territoriales en relación con los procedimientos que establece la normativa de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. **Orden para la mejora de las condiciones energéticas Mediante Orden conjunta de la Conselleria competente en materia de vivienda y de la Conselleria competente en materia de energía, se establecerá el mecanismo necesario para comprobar la mejora de las condiciones energéticas del edificio existente**

Segunda. Valor del suelo

A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso el que corresponda a la urbanización.

Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. No obstante, para régimen general y régimen concertado, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior “A”, el límite será del 25 por ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior “B” y “C”, el límite será del 20 por ciento.

El valor del coeficiente a aplicar para viviendas libres y locales, en relación con el método de comprobación establecido en el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, será de 1,2.

Tercera. Objetivos del Plan y limitaciones presupuestarias

El número de actuaciones protegidas a reconocer por la Generalitat se ajustará a los objetivos establecidos con el Ministerio de Vivienda en el marco del Convenio para el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Las ayudas previstas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat se ajustarán a las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este decreto y objetivos del citado Convenio, conforme a la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, que se ejecutarán contra la línea T0304000 del capítulo 7 de la aplicación presupuestaria 14.02.02.431.20, o por la equivalente que, por razón del concepto, la sustituya.

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, una vez superados los objetivos convenidos se podrán establecer las medidas que procedan para el cierre de la línea de actuaciones protegidas de que se trate.

A partir de la publicación de la Orden de cierre, no se admitirán a trámite nuevas solicitudes correspondientes a la línea de actuaciones considerada.

Una vez consumidos los objetivos del Plan de Vivienda convenidos con el Ministerio competente, la Generalitat podrá establecer las medidas necesarias para ampliar o desarrollar nuevos objetivos con cargo a los Presupuestos de la Generalitat, en función de las necesidades que existan en la Comunitat Valenciana en materia de vivienda.

Cuarta. Ampliación de objetivos en el Programa de Ayuda a los Inquilinos

Una vez cumplidos los objetivos establecidos por el Ministerio de Vivienda en el marco del Convenio para el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 para el Programa de Ayuda a los Inquilinos, la Generalitat, con cargo a sus Presupuestos, ampliará este número de objetivos hasta que alcance un total de 5.000 actuaciones a financiar.

Quinta. Calificación individual

Cuando se solicite la calificación de una vivienda como protegida en las condiciones establecidas en la disposición transitoria primera, 2.a), del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la calificación de protección pública se limitará a reconocer que se cumplen los límites establecidos para precio y superficie.

En el supuesto de que las viviendas se califiquen para alquiler, el régimen al que se acojan será general o concertado. Deberán cederse a la Agencia Valenciana de Alquiler y, con carácter previo a la calificación, la Agencia realizará un informe justificativo de la demanda de este tipo de viviendas en la zona donde estén ubicadas.

Sexta. Fraccionamiento de ayudas en materia de rehabilitación

En ARIS, ARUS y GVRP se podrá resolver el pago de las ayudas de manera fraccionada y en función del porcentaje de obra ejecutada, o cualquier otra circunstancia que se determine, siempre que se justifique tal extremo y medie Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

Séptima. Anticipo del pago de las ayudas financieras de la Generalitat

1. Los beneficiarios de las ayudas con cargo a los Presupuestos de la Generalitat podrán solicitar el anticipo de las mismas a las entidades de crédito con las que la Generalitat haya suscrito Convenio estableciendo dicho supuesto.

2. Los Convenios suscritos para el Plan 2005-2008 se prorrogan para el Plan 2009-2012, en las condiciones establecidas en éste, salvo que en el plazo de un mes desde la publicación del presente Decreto alguna de las entidades de crédito firmantes manifiesten su voluntad de no prorrogar el Convenio correspondiente ante la Conselleria competente en materia de vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Superficie máxima de las viviendas

1. Durante el plazo de doce meses, prorrogables por el conseller competente en materia de vivienda, contados desde la entrada en vigor de este decreto, la superficie útil máxima de las viviendas protegidas de nueva construcción, en relación con lo dispuesto en el artículo 6 del presente Decreto, no podrá exceder de los límites siguientes:

a) Viviendas de régimen general: 120 m² útiles.

b) Viviendas de régimen concertado y viviendas usadas:150 m² útiles.

2. No obstante, a los efectos de la financiación convenida, sólo serán computables 90 m² útiles.

Segunda. Valor de los terrenos

Durante el plazo de doce meses, prorrogables por el conseller competente en materia de vivienda, contados desde la entrada en vigor de este decreto, no se aplicará la limitación del valor de los terrenos establecida en el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda para las solicitudes de calificación de promociones completas de cualquier régimen o modalidad, cuando se acredite que el solar fue adquirido con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

Tercera. Áreas de rehabilitación

Las áreas de rehabilitación declaradas por resolución en el marco de la normativa vigente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto quedan sin efecto, salvo lo dispuesto para las áreas convenidas y de escasos recursos.

Las actuaciones de equipamientos con informe de viabilidad favorable concedido en los últimos doce meses, que no hubieran solicitado la calificación provisional de la actuación, dispondrán de un plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de este decreto, para solicitarla, acogiéndose a las ayudas establecidas en el Decreto 81/2006, de 9 de junio, modificado por el Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell.

Para las ARIS declaradas y ya convenidas con el Ministerio de Vivienda al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, las ayudas con cargo a la Generalitat mantendrán los

compromisos presupuestarios contemplados en el Acta de la Comisión Bilateral correspondiente.

Las áreas de rehabilitación declaradas referidas a grupos de viviendas que afectan a colectivos de escasos recursos se acogerán, en su caso, a lo previsto en el artículo 27, mediante Resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda.

La exigencia de inscripción registral de la limitación de transmisión y cesión de las viviendas será obligatoria en aquellas actuaciones en áreas de rehabilitación declaradas, referidas a grupos de viviendas que afectan a colectivos de escasos recursos y que estén en tramitación, cuando el importe de la subvención supere los 12.000 euros por vivienda, en los términos previstos en el artículo 19.

Las áreas de rehabilitación declaradas por Decreto de la Generalitat mantienen su vigencia respecto al ámbito delimitado, siendo de aplicación las ayudas establecidas por este decreto para los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana.

Cuarta. Solicitudes presentadas

Con carácter general, las solicitudes ya presentadas a la entrada en vigor de este decreto se resolverán de acuerdo con lo dispuesto en los Decretos 41/2006, de 24 de marzo, y 81/2006, de 9 de junio, modificado por el Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia, 15 de mayo de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

FELIPE VIZCARRO GERMADE es arquitecto al servicio de la Hacienda Pública. Ha desempeñado, entre otros, los puestos de Subdirector General de Ayudas a la Vivienda, del Ministerio de la Vivienda (actualmente Ministerio de Fomento), Subdirector General de Valoraciones, de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, y Gerente del Catastro, del Ministerio de Hacienda.

Ha participado en el equipo redactor del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en la redacción e implantación de la Renta Básica de Emancipación de los jóvenes.

Dirección de correo de contacto con el autor: publicayudas@vivienda.es