

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Vivienda y Urbanismo

Decreto 38/2006, de 11-04-2006, 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 Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

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, tiene por objeto favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible que constituya su residencia habitual y permanente, cuando no puedan satisfacer, mediante un esfuerzo razonable sus necesidades de una vivienda adecuada, accesible, de calidad y sostenible en una ciudad habitable que permita el ejercicio de sus derechos de ciudadanía. Su período de vigencia queda comprendido entre el 14 de julio de 2005 y el 31 de diciembre de 2008. En este Real Decreto, se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas y se establece el nuevo sistema de ayudas públicas con cargo a los recursos estatales dentro del marco de los convenios que a tal fin se suscriban con las Comunidades Autónomas y con las entidades de crédito. Con este nuevo Real Decreto, se ha puesto término al anterior Plan Estatal.

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha asumió la competencia exclusiva en materia de vivienda, según quedó recogido en el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía aprobado por Ley Orgánica 9/1982 de 10 de agosto.

Por Decreto 55/2004, de 30 de abril, en el que se regula la estructura de la Administración Regional, se creó la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con la meta de hacer más accesible la vivienda a los ciudadanos de Castilla-La Mancha y lograr que el desarrollo urbanístico en la Región se haga de un modo ordenado y sostenible. Por Decreto 90/2004 de 11 de mayo, se establecieron la estructura orgánica y

las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. En el apartado primero del artículo 1 del último Decreto citado, se señala expresamente que la Consejería de Vivienda y Urbanismo es el órgano de la Administración Autonómica, al que compete promover y ejecutar la política regional en materia de vivienda. El artículo 3 del mismo Decreto establece la estructura de la Consejería, señalando como uno de los Órganos Directivos Centrales bajo la superior dirección del titular de la Consejería, la Dirección General de la Vivienda. Y en el artículo 7 se encomiendan específicamente a dicha Dirección General, entre otras las siguientes funciones:

- La preparación y propuesta de la normativa propia en materia de vivienda y edificación (apartado a)).
- La propuesta del diseño de la política regional en materia de vivienda (apartado c)).
- La concertación con otras administraciones de subvenciones en ejecución de la política de vivienda, así como la relación con entidades financieras y los entres territoriales en lo que se refiere a la aplicación del sistema de ayudas (apartado d)).

En ejercicio de dicha competencia, la Consejería de Vivienda y Urbanismo ha elaborado el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010, que supone la plasmación del conjunto de medidas y acciones específicas de la política regional para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2010, en el que se cifra la culminación de la ejecución de dichas medidas y acciones.

El presente Decreto, supone por un lado, la plasmación normativa necesaria para hacer efectivo el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, y por otro, el desarrollo de las ayudas específicas de la Junta de Comunidades y otras medidas de procedimiento y gestión dentro del mencionado IV Plan Regional de Vivienda y Suelo. Es decir, con este Decreto se pretende crear el marco normativo adecuado en nuestra Región para permitir el acceso a la vivienda a los colectivos de población más necesitados, dando cumplimiento al mandato que la Constitución dirige a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47).

Por otra parte, se ha suscrito con el Ministerio de Vivienda y como desarrollo de la previsión contenida en el artículo 78 del Real Decreto 801/2005, el correspondiente Convenio de cuantificación de los objetivos que la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se propone alcanzar y su distribución por programas anuales de actuación, lo que exige adoptar las medidas necesarias, tanto de carácter normativo como en el ámbito de la gestión, que garanticen la financiación convenida en la Región dentro de las modalidades previstas en el mencionado Real Decreto 801/2005.

El período temporal del Decreto y por tanto de las ayudas y objetivos comprende desde su entrada en vigor hasta el 31 de diciembre de 2008, porque así es necesario para adaptar el Real Decreto 801/2005 a nuestra Región. No obstante tanto el IV Plan como el propio Decreto, tienen un horizonte a modo de período de vigencia superior, en concreto hasta el año 2010. Lo que significa que tanto las medidas de gestión, como las nuevas modalidades de viviendas con protección, abarcan en principio su vigencia hasta el año indicado. De tal manera que el límite del 2008, se refiere sólo a la vigencia de las ayudas financieras. Llegado el momento se suscribirá con el Ministerio nuevo Convenio, y se desarrollarán los textos normativos necesarios para los nuevos objetivos a partir de dicha fecha, continuando el resto de medidas contempladas en el Decreto su vigencia hasta el horizonte indicado del año 2010.

Y todo ello para contribuir a dar respuesta a las necesidades en cuanto demanda de vivienda y de actuaciones protegidas en Castilla-La Mancha derivadas de los estudios realizados para la confección del IV Plan, que se cifran en más de 150.000 viviendas hasta el año 2010, como consecuencia del desarrollo regional previsto.

Por todo lo dicho, el Decreto, partiendo de lo general a lo concreto:

- 1º.- Tiene como objetivo promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los castellano-manchegos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 de la Constitución).
- 2º.- Se encuadra dentro de la potestad legislativa reglamentaria derivada de la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía).

3º.- Ha sido elaborado por el órgano competente de la administración autonómica: Consejería de Vivienda y urbanismo (Decreto 90/2004 de 11-05-2004).

4º.- Es necesario para hacer llegar a los castellano-manchegos la financiación convenida dentro de las modalidades previstas en el Real Decreto 801/2005, fruto de la concertación entre administraciones para el establecimiento de subvenciones en materia de vivienda (artículo 7 apartado c) del Decreto 90/2004 de 11-05-2004).

5º.- Sienta las bases para desarrollar la política sectorial regional hasta el año 2010, y así satisfacer las demandas reales de la población castellano-manchega.

Por lo que se refiere al orden formal, el Decreto ha sido elaborado cuidando al máximo la calidad técnica y lingüística de las normas que contiene no sólo con el objetivo de respetar el principio constitucional de la seguridad jurídica en la redacción de textos normativos, sino también para que sea de fácil lectura y entendimiento por parte de todos los castellano-manchegos, y para evitar interpretaciones contradictorias o aplicaciones equívocas.

Así, por un lado, en la redacción de las disposiciones se ha seguido el siguiente orden:

- De lo general a lo particular.
- De lo abstracto a lo concreto.
- De lo normal a lo excepcional.
- De lo sustantivo a lo procesal.

Y por otro, se le ha dotado de una estructura sencilla y cohesionada, agrupando las disposiciones con un mismo objeto.

El Decreto se divide en nueve Títulos, diez Disposiciones Adicionales, nueve Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y dos Disposiciones Finales. Como parte del Decreto, se adjuntan 10 Anexos, relativos a cuestiones de las solicitudes para los distintos procedimientos, necesarios para conseguir uniformidad de criterios en la gestión del IV Plan.

En el Título I, "Disposiciones Comunes", se recoge en el artículo 1 el objeto y ámbito de aplicación del Decreto, en el artículo 2 los beneficiarios de las ayudas contenidas en el mismo, y el resto del articulado se divide a su vez en siete Capítulos. En el Capítulo I, se recoge la explicación de los distintos conceptos que se manejan a lo largo

del Decreto con el fin de unificar criterios y evitar interpretaciones contradictorias, lo que facilitará la gestión del IV Plan. En el Capítulo II, por un lado se enumeran las distintas modalidades de actuaciones en materia de vivienda susceptibles de obtener las ayudas contempladas en el Decreto, y por otro se define la vivienda con protección pública y las distintas clases y tipos de dichas viviendas en Castilla-La Mancha, contemplando además de las establecidas en el Real Decreto 801/2005, otras nuevas ("viviendas de protección oficial de régimen especial para alquilar" y "las viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes") para cubrir las necesidades de ciudadanos con nivel de ingresos más bajos y ofertar más viviendas a los jóvenes y permitir el acceso a la vivienda en alquiler con la posibilidad del tránsito a la propiedad sobre la misma vivienda. El Capítulo III, introduce el nuevo concepto de Vivienda de Iniciativa Pública Regional, que engloba las distintas fórmulas de actuación regional en materia de promoción de viviendas con protección pública. En el Capítulo IV se establecen las normas mínimas en materia de calidad y diseño que deben reunir las promociones de viviendas con protección pública. En el Capítulo V, se explican las ayudas contempladas en el Decreto, así como los posibles beneficiarios, requisitos y procedimiento para su obtención. El Capítulo VI, establece la división en áreas geográficas de Castilla-La Mancha a los efectos de la determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, así como los ingresos determinantes del acceso a dichas viviendas. Por último, el Capítulo VII recoge las limitaciones en la transmisión de estas viviendas, la actuación de comprobación en este sentido de la administración autonómica, y los derechos de tanteo y retracto legales a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la transmisión de las viviendas con protección pública.

En el Título II: "Actuaciones en materia de vivienda con protección pública", con una división en tres Capítulos: Capítulo I: "Ayudas a la promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción para venta", Capítulo II: "Ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública", y Capítulo III: "Ayudas para el fomento del alquiler", se detallan, para cada uno de los colectivos indicados y con respecto a la actuación protegida de referencia, las distintas clases de ayu-

das, los requisitos para su concesión, el importe y el procedimiento para su reconocimiento.

El Título III: "Plan de Vivienda Joven de Castilla-La Mancha", responde a la importancia que tiene este colectivo para la Junta de Comunidades genera que se le dedique un Plan específico y por tanto un título propio dentro del Decreto. En este Título se detallan las distintas actuaciones protegidas y los tipos de ayudas específicos destinados a este colectivo que se considera de especial protección en nuestra Región. Lo más destacado es el incremento de las ayudas financieras para este colectivo en el acceso a la vivienda, y las viviendas con protección pública en alquiler y alquiler con opción de compra definidas en el Título I, que ahora se detallan sobre todo en cuanto al procedimiento de acceso a las mismas y al resto de especificaciones necesarias.

El Título IV "Actuaciones protegidas en materia de Rehabilitación", se divide en cuatro capítulos. En el Capítulo I "Actuaciones protegidas", se establecen los conceptos de las distintas actuaciones susceptibles de obtener ayudas en esta materia y se definen los conceptos básicos determinantes del derecho a la obtención de ayudas por actuaciones de rehabilitación: Presupuesto protegible, presupuesto protegido y su cuantía mínima. En el Capítulo II, se definen y establecen las distintas medidas de fomento de la rehabilitación para adaptar en nuestra Región las contempladas en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio relativas a las Áreas de rehabilitación integral y a las Áreas de Rehabilitación en conjuntos históricos. El Capítulo III "Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas", establece los tipos, características y condiciones para acceder a las ayudas por estas actuaciones protegidas. El Capítulo IV "Fomento de experiencias en materia de rehabilitación activa en localidades castellano-manchegas" supone una novedad propia de la Región y recoge el fomento de las actuaciones dirigidas a núcleos de población en acusada situación de envejecimiento y regresión de su población, y su finalidad es, mediante la actuación conjunta de las diferentes Administraciones públicas competentes, abordar las deficiencias y modernización en materia de vivienda y urbanismo, infraestructuras, medio ambiente y desarrollo rural, educación, sanidad, bienestar social, y cualesquiera otras que se estime necesarias para el desarrollo sosteni-

ble social y económico de las poblaciones objeto de actuación y su entorno.

En el Título V: "Ayudas a colectivos específicos", se recogen las ayudas complementarias en todas las líneas de actuaciones protegidas dirigidas a los colectivos de personas con discapacidad, familias monoparentales y familias numerosas, a los que con independencia de otros colectivos que a lo largo del Decreto tienen también la consideración de grupos de especial protección (mujeres víctimas de malos tratos, jóvenes, o víctimas de terrorismo), se les concede la posibilidad de obtención de unas ayudas financieras adicionales.

El Título VI "Actuaciones en materia de innovación, calidad y ahorro energético en la edificación" que se divide en tres Capítulos: Capítulo I Actuaciones protegidas, Capítulo II "Medidas para impulsar la calidad de la edificación", y Capítulo III "Medidas para impulsar el ahorro energético e hídrico en la edificación", se establecen todas las actuaciones y ayudas en materia de calidad. Hay que destacar el último de los capítulos relacionados en el que se recoge la especial sensibilidad existente en la Región por el ahorro del agua en la construcción de viviendas, lo que conlleva la necesidad de establecer unas medidas específicas para impulsarlo, lo que supone una novedad respecto de la legislación estatal y del resto de Comunidades Autónomas.

El Título VII: "Actuaciones en materia de suelo", se divide en tres capítulos. En el Capítulo I: "Áreas de urbanización protegida y Áreas de urbanización prioritaria" se recogen las ayudas existentes para la urbanización de suelo con destino a la promoción de viviendas con protección pública. En el Capítulo II: "Urbanización de suelo en la promoción convenida y en la promoción concertada de Viviendas de Iniciativa Pública Regional", se establecen unas ayudas adicionales para la urbanización de suelo cuando se trate de esta clase de promoción de viviendas con protección pública. Y en el Capítulo III: "Urbanización Convenida", se introduce la posibilidad de que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ayude a los Municipios interesados en la urbanización de suelo integrante de su patrimonio público municipal, corriendo por cuenta de la Administración Regional el coste y las obras de urbanización.

El Título VIII: instrumentos y Procedimientos administrativos para la ejecu-

ción del Plan", recoge en cinco capítulos, todos los instrumentos para hacer efectivo el Plan. Es decir, recoge las medidas de gestión y de procedimiento que se consideran necesarias. Así, las Oficinas de Vivienda, que a modo de ventanillas únicas simplificarán trámites para el ciudadano y agilizarán los procedimientos, y los Registros de Viviendas con Protección Pública y de Demandantes de vivienda, que garantizarán en todo caso que la adjudicación y transmisión de estas viviendas se realizará siempre a personas que lo necesiten, para lo que será obligatoria en cualquier caso, la inscripción previa.

En el Título IX: "Comisión Regional y Comisión Provincial de Vivienda" recoge los órganos de asesoramiento de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en materia de política y gestión de vivienda, unificando distintas disposiciones dispersas en anteriores textos legales y definiendo su composición y funciones.

En las Disposiciones Adicionales, se recogen todas aquellas previsiones necesarias para la correcta ejecución del plan, como la adaptación de otros textos a los nuevos conceptos derivados del IV Plan y la posibilidad de suscripción de convenios para la ejecución del mismo. Es necesario destacar la novena que recoge el compromiso de la Junta de Comunidades de adoptar las medidas de gestión necesarias para garantizar la confidencialidad en el tratamiento de sus datos respecto de las mujeres víctimas de malos tratos y las víctimas de terrorismo siempre en colaboración con las asociaciones e instituciones que representan a estos colectivos.

En las Disposiciones Transitorias, como es preceptivo, se establecen las previsiones necesarias para adaptar las situaciones generadas al amparo del anterior Plan, al nuevo, y así garantizar el cumplimiento de los objetivos del mismo también respecto de actuaciones anteriores a su entrada en vigor.

El Decreto aborda una regulación completa y unitaria de todo el sistema de ayudas en materia de vivienda con protección pública, al que pueden acogerse los castellano-manchegos, abarcando desde la definición de las actuaciones protegidas, hasta la concreción y cuantificación de las ayudas, pasando por el establecimiento de requisitos, procedimiento y posibles beneficiarios. En definitiva, se contemplan todas

aquellas determinaciones necesarias para la eficaz aplicación de la Ley.

Se ha procurado simplificar las líneas de las ayudas, tanto las convenidas con el Ministerio de Vivienda como las específicas de Castilla-La Mancha reuniéndolas todas a fin de facilitar su comprensión y estudio por los sectores interesados, y se ha continuado en la línea ya comenzada en Planes anteriores de dirigir ayudas específicas a adquirentes con mayores dificultades para acceder a una vivienda, tales como jóvenes, discapacitados, familias monoparentales, familias numerosas, mujeres víctimas de malos tratos o víctimas de terrorismo.

Se han actualizado los precios máximos de venta y las rentas máximas de las viviendas con protección pública, para adaptarlas a las nuevas modalidades.

Se contemplan en suma, todas las determinaciones legales necesarias, tanto para la aplicación en nuestra región de las nuevas líneas de actuación convenidas con el Ministerio de Vivienda derivadas del Real Decreto 801/2005, como de las ayudas específicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, fruto de la competencia exclusiva en materia de vivienda.

Los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda para el periodo comprendido entre la entrada en vigor del Decreto y el 31 de diciembre de 2008, afectarán a casi 25.000 familias de la Región, lo que implica la obligación de implementar los instrumentos de gestión especificados en el Título VIII, como medios necesarios para garantizar a los ciudadanos la posibilidad de acceder a las ayudas. En concreto es necesario implementar las Oficinas de Vivienda que a modo de ventanilla única tal y como se contempla en el IV Plan y como también recoge el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, servirán para agilizar y simplificar trámites, y serán un instrumento administrativo al servicio de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo y de la Dirección General de la Vivienda.

El Decreto permitirá a la Administración regional satisfacer la demanda real, diversificando la oferta para dar respuesta a la cambiante demanda de vivienda. Ello supone la diversificación de tipologías, mediante programas dirigidos a grupos específicos. Pero también la diversificación de las modalidades

des de cesión: propiedad, alquiler y alquiler con opción de compra, dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda a los variados sectores de la población, muy especialmente los jóvenes que son objeto de un plan específico.

Para la elaboración del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010 y para la elaboración de este Decreto, desde su inicio y durante el proceso de redacción de los mencionados textos, a los que han tenido acceso a través de los distintos borradores facilitados por la Consejería de Vivienda y Urbanismo, han sido consideradas las observaciones de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, y de las distintas asociaciones y colectivos representados en la Comisión Regional: Federación Regional de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha, Comisiones Obreras, Unión General de Trabajadores, Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha, Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios de Castilla-La Mancha, Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos, además de representantes de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha. Se ha dado audiencia al Ministerio de Vivienda de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del Convenio suscrito en fecha 29 de diciembre de 2005.

El Decreto ha sido informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Vivienda y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 11 de abril de 2006

Dispongo:

Título I. Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Este Decreto tiene por objeto la regulación de las ayudas públicas y otras medidas de fomento y adaptación normativa y de gestión en materia de vivienda dentro del ámbito del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha, Horizonte 2010.

Dichas ayudas podrán concederse a las actuaciones que se inicien a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, y hasta el 31 de diciembre de 2008, salvo lo establecido en las disposiciones transitorias.

Artículo 2. Beneficiarios de las ayudas del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas físicas y jurídicas que cumplan los requisitos previstos en este Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

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

- a) Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.
- b) Jóvenes en los términos establecidos en el artículo 3.20.
- c) Personas mayores de 65 años y sus unidades familiares.
- d) Las mujeres víctimas de malos tratos de conformidad con lo establecido para Castilla-La Mancha en el artículo 13.1 de la Ley 5/2001 de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y de Protección a las Mujeres Maltratadas.
- e) Víctimas del terrorismo.
- f) Familias numerosas.
- g) Familias monoparentales.
- h) Personas con discapacidad y sus unidades familiares.
- i) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.
- j) Las personas que en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional 4ª 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 Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Capítulo I. Conceptos para la aplicación del Decreto

Artículo 3. Conceptos

A los efectos del presente Decreto, se entenderá por:

1. Viviendas con protección pública

Son Viviendas con protección pública las así calificadas o declaradas por las

Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que cumpliendo las condiciones que se establecen en la Ley 2/2002 de 7 de febrero por la que se establecen y regulan diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, así como los requisitos establecidos en el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública y en 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, se clasifiquen de conformidad con los mismos.

Las viviendas con protección pública podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir la residencia habitual y permanente de sus ocupantes, sin perjuicio de la cesión temporal de viviendas a que se refiere el artículo 27.1 del presente Decreto.

También podrán destinarse al arrendamiento con opción de compra las clases de viviendas que así se determinen expresamente en el presente Decreto, con los requisitos y condiciones establecidos en el mismo.

2. Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Son Viviendas de Iniciativa Pública Regional aquellas 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.

3. Viviendas usadas

Son las viviendas libres o con protección pública cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta en siguientes transmisiones, o de renta, si es que se ocupan en régimen de arrendamiento, está limitado durante los plazos establecidos en este Decreto.

4. Unidad familiar

La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por el artículo 19

del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

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.

5. 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.

6. Compradores

Son compradores de las viviendas las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada y los promotores individuales de viviendas con protección pública de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la declaración o calificación definitiva de su vivienda.

Asimismo se entenderán como compradores, las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas con protección pública.

7. Inquilinos o arrendatarios

A los efectos del presente Decreto, son inquilinos o arrendatarios, las personas físicas que formalicen un contrato de arrendamiento 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.

8. Promotores

Son promotores de Viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones

protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización del suelo.

Asimismo se entenderán por tales los promotores de viviendas con protección pública de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación o declaración 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 estos últimos realizar las obras protegidas.

En las actuaciones promovidas para uso propio se entenderán incluidas las actuaciones de rehabilitación, salvo disposición en contra del presente Decreto.

9. Propietarios y Usuarios

Podrán ser propietarios de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Solo podrán ser usuarios de las Viviendas con protección pública las personas físicas.

10. Actuaciones protegidas

Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y unidades familiares a las que se destina el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo.

11. Ayudas

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, que podrán ser:

11.1. Ayudas no financieras:

a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas con protección pública.

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 con protección pública de nueva construcción.

d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de determinadas viviendas con protección pública en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

e) La formalización de convenios de colaboración con entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos hipotecarios en condiciones más favorables que las del mercado para facilitar el acceso a determinadas viviendas con protección pública en los términos previstos en este Decreto.

f) La formalización de convenios de colaboración con asociaciones profesionales con intervención en el mercado de la vivienda, en orden al establecimiento de medidas para facilitar el acceso a las viviendas libres y con protección pública en arrendamiento en los términos establecidos en el presente Decreto.

11.2. Ayudas financieras:

a) Los préstamos convenidos, es decir los acogidos a convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo Horizonte 2010, para compradores y promotores de actuaciones protegidas.

b) Las ayudas económicas directas mediante la aportación de recursos presupuestarios en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas. Las ayudas previstas en este Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquellas.

12. Ingresos familiares

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder acceder a las viviendas con protección pública y ser beneficiario de las ayudas del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010, y para determinar su cuantía.

13. 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.

14. 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.

15. Calificación o declaración de una actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en virtud del cuál se declara la protección de las actuaciones reguladas en este Decreto.

16. 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 y renta de las distintas tipologías de viviendas objeto de las actuaciones protegidas.

El precio básico a nivel nacional vigente es la cuantía establecida por Acuerdo del Consejo de Ministros que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de las viviendas con protección pública objeto de las ayudas previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

17. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Son aquellas zonas que, coordinadamente entre el Ministerio de Vivienda y la Consejería de Vivienda y Urbanismo, y de acuerdo con el artículo 2.12 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, sean así declaradas en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso ámbitos intraurbanos de un municipio.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas

objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

18. Zonas rurales.

Son aquellos municipios adscritos al área geográfica segunda con una población de derecho inferior a diez mil habitantes en el momento de la entrada en vigor del presente Decreto, según lo establecido en el Real Decreto 1358/2005, de 18 de noviembre.

19. Jóvenes.

A los efectos de este Decreto, se consideran jóvenes, las personas físicas 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 36 años de edad.

Artículo 4. Ingresos familiares corregidos.

1. Los ingresos familiares a que se refiere el apartado 12 del artículo 3, del presente Decreto, se determinarán 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.

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 fecha del contrato de compraventa o arrendamiento o de adjudicación sujeto al visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

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 IPREM.

c) El número de veces del IPREM resultante, se ponderará mediante la aplicación de los siguientes coeficientes correctores multiplicadores determinados para cada área geográfica y número de miembros de la unidad familiar:

- Área Geográfica 1:

- Para unidades familiares de uno o dos miembros: 0,8000.
- Para unidades familiares de tres miembros: 0,7650.
- Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,7300.
- Para unidades familiares de cinco miembros: 0,6950.
- Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,6600.

- Área Geográfica 2:

- Para unidades familiares de uno o dos miembros: 0,9000.
- Para unidades familiares de tres miembros: 0,8600.
- Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,8200.
- Para unidades familiares de cinco miembros: 0,7800.
- Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,7400.

Los coeficientes correctores multiplicadores aplicables a los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar conforme al procedimiento establecido en el artículo 24.3 serán los siguientes:

- Ámbitos territoriales de precio máximo superior de los grupos A y B:

- Para unidades familiares de uno o dos miembros: 0,6700.
- Para unidades familiares de tres miembros: 0,6650.
- Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,6500.
- Para unidades familiares de cinco miembros: 0,6350.
- Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,6200.

- Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C:

- Para unidades familiares de uno o dos miembros: 0,7200.
- Para unidades familiares de tres miembros: 0,7000.

- Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,6750.
- Para unidades familiares de cinco miembros: 0,6500.
- Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,6250.

En caso de que algún miembro de la unidad familiar este 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 les hubiera correspondido de no darse tal circunstancia

3. La Consejería de Vivienda y Urbanismo mediante Orden, podrá modificar los coeficientes correctores multiplicadores indicados con sujeción a los criterios y límites establecidos en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

4. 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 20 por ciento a los que se determinan en este Decreto 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.

Capítulo II. Actuaciones protegidas y viviendas con protección pública.

Artículo 5. Actuaciones protegidas

A los efectos de lo dispuesto en el presente Decreto, se consideran protegidas las siguientes actuaciones:

1. La promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento, el arrendamiento con opción de compra, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.

2. La promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de

promoción pública 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 acogidas al sistema de cofinanciación previsto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

3. La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado 1, así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

4. El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas, usadas y libres propias, o a entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas y que las adquieran para tal finalidad.

5. El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

6. Las actuaciones de rehabilitación siguientes:

a) La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos, incluidas las actuaciones preparatorias de los Ayuntamientos encaminadas a la declaración de áreas de rehabilitación y la intervención técnica en las mismas.

b) La rehabilitación aislada de edificios y viviendas.

c) El apoyo para la habilitación como viviendas de inmuebles con uso originario distinto del de vivienda.

d) La rehabilitación de edificios y viviendas en zonas rurales.

e) La adquisición de edificios o viviendas para su inmediata rehabilitación por los Ayuntamientos para la formación de patrimonio público edificado en zonas rurales destinado a viviendas en arrendamiento o alojamientos de colectivos específicos, acordes con la integración social de los mismos.

7. La promoción de alojamientos declarados protegidos para jóvenes y otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes y otros posibles ocupantes, destinados a arrendamiento u otras formas de cesión o explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y que tengan características adecuadas a los ocupantes, cuando tales actuaciones sean acordes con la integración social de los colectivos a los que se dirigen.

8. La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edi-

ficación y del parque residencial existente.

9. La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción, para su inmediata calificación o declaración.

10. El apoyo económico a colectivos específicos en los términos establecidos en el Título V del presente Decreto.

Artículo 6. Inicio de las actuaciones protegidas.

A los efectos del presente Decreto se entenderá como inicio de las actuaciones protegidas las siguientes:

- Para la promoción y adquisición de viviendas con protección pública: la presentación de la solicitud de calificación o declaración provisional.

- Para la adquisición de viviendas usadas: la presentación de la solicitud del visado del contrato de compraventa.

- Para la adquisición de vivienda usada para alquilar: la presentación de la solicitud del visado del contrato de compraventa.

- Para las ayudas al inquilino: la presentación de la solicitud acompañada del contrato de arrendamiento.

- Para las actuaciones de cesión de viviendas libres para alquilar: la presentación de la solicitud de la ayuda.

- Para las actuaciones de rehabilitación: la presentación de la solicitud de calificación provisional.

- Para las áreas de rehabilitación y las operaciones de rehabilitación en ellas incluidas: la declaración de área de rehabilitación protegida.

- Para las actuaciones protegidas en materia de suelo: la presentación de la solicitud de declaración de actuación protegida.

Artículo 7. 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 de 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 de Vivienda y Urba-

nismo respecto de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 8. Clases y tipos de viviendas con protección pública, y duración del régimen de protección.

1. Las viviendas con protección pública definidas en el siguiente apartado, tendrán una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados a excepción de lo establecido en el mismo para determinadas tipologías de viviendas. La superficie útil máxima será la que se indica para cada caso.

2. A efectos del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo Horizonte 2010, las clases de Viviendas con protección pública son las siguientes:

2.1. Viviendas con protección pública para venta.

a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (VPORE): Bajo esta denominación se incluyen las viviendas con protección pública de nueva construcción calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, destinadas a compradores cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección de estas viviendas será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva.

b) Viviendas de Protección Oficial de Precio General (VPOPG): Son las viviendas con protección pública destinadas a compradores cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 5,5 veces el IPREM y con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva.

c) Viviendas de Protección Oficial de Precio Concertado (VPOPC): Son las viviendas con protección pública destinadas a compradores cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 6,5 veces el IPREM y tengan una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección será de 30 años, a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva.

d) Viviendas de Precio Tasado (VPT): 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 destinadas a compradores cuyos ingresos familiares no excedan de 7,5 veces el IPREM. Tienen una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados.

Los tipos y la superficie útil máxima de las viviendas de precio tasado serán los establecidos en el artículo 2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, y la duración de su régimen de protección será la establecida en el artículo 15.1 c) del citado Decreto, a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva.

2.2. Viviendas con protección pública para alquiler.

a) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para Alquiler (VPOARE): Son las viviendas con protección pública destinadas a arrendatarios, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva y deberán de estar vinculadas al régimen de alquiler un periodo mínimo de 10 o 25 años que figurará en la calificación o declaración provisional, en función del periodo de amortización del préstamo. (VPOARE 10 - VPOARE 25).

b) Vivienda de Protección Oficial de Renta Básica (VPORB): Son las viviendas con protección pública destinadas a arrendatarios cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 5,5 veces el IPREM y con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva y deberán de estar vinculadas al régimen de alquiler durante un periodo mínimo de 10 o 25 años que figurará en la calificación o declaración provisional, en función del periodo de amortización del préstamo. (VPORB 10 y VPORB 25).

c) Vivienda de Protección Oficial de Renta Concertada (VPORC): Son las viviendas con protección pública desti-

nadas a arrendatarios cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 6,5 veces el IPREM y con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. Deberán de estar vinculadas al régimen de alquiler durante un periodo mínimo de 10 a 25 años que figurará en la calificación o declaración provisional, en función del periodo de amortización del préstamo (VPORC 10 - VPORC 25). Las VPORC 10 años, tendrán un régimen de protección de 10 años y las VPORC 25 años de 30 años, a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva.

Estas viviendas son a las que se refiere el artículo 32.1.b del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y se rigen por lo dispuesto en el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, así como en el resto de normativa autonómica en materia de vivienda.

d) Vivienda de Renta Tasada (VRT): Son las viviendas con protección pública destinadas a arrendatarios cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 7,5 veces el IPREM, con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y con la superficie útil máxima establecida en el apartado 2.1.d) del presente artículo para las Viviendas de Precio Tasado. Los tipos de las viviendas de renta tasada serán: VRT 90CM, VRT 120CM y VRT 135CM. Tendrán el régimen de protección que establece el artículo 15.1.c) del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, en función del tipo de suelo sobre el que se promuevan.

e) Alojamientos Protegidos en Alquiler para Colectivos Específicos (VPOAA): Son los destinados a arrendamiento, para colectivos como mujeres víctimas de malos tratos, personas mayores de 65 años y sus unidades familiares, inmigrantes y otros posibles ocupantes como víctimas del terrorismo, así como pertenecientes a un colectivo en situación o riesgo de exclusión social, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM. Tienen una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 45 metros cuadrados, y contarán con espacios comunes de interrelación que en ningún caso serán protegidos. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva y deberán de estar

vinculadas al régimen de alquiler durante un periodo mínimo de 10 o 25 años que figurará en la calificación o declaración provisional, en función del periodo de amortización del préstamo.

2.3. Viviendas con protección pública para jóvenes.

- Vivienda de Protección Oficial en Alquiler para Jóvenes. (VPOJA).

Son las viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, destinadas a arrendatarios jóvenes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM. Tendrán una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 70 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva.

- Vivienda de Protección Oficial en Alquiler con Opción de Compra para Jóvenes. (VPOJAOC).

Son las viviendas con protección pública de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, destinadas a arrendatarios jóvenes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM, con opción de compra. Tendrán una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 70 metros cuadrados. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva, con independencia del posible cambio de régimen de arrendamiento a compra que se pueda producir en los términos previstos en este Decreto.

- Estudios y Apartamentos Temporales para Jóvenes. (EAJ)

Son los destinados a jóvenes arrendatarios cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM. Tienen una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados y una superficie útil máxima de 45 metros cuadrados, y contarán con espacios comunes de interrelación que en ningún caso serán protegidos. La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la fecha de la declaración o calificación definitiva y deberán de estar vinculadas al régimen de alquiler durante un periodo mínimo de 10 o 25 años que figurará en la calificación o declaración provi-

sional, en función del periodo de amortización del préstamo

Los tres tipos de viviendas con protección pública para jóvenes expuestos, se regulan en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el presente Decreto así como por lo dispuesto en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, así como en el resto de normativa autonómica de vivienda.

3. 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 incluya los siguientes datos:

1. Número del expediente de calificación y/o declaración.
2. Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.
3. Fecha de calificación y/o declaración definitiva o, en su caso, fechas de calificación y/o declaración provisional y de terminación de las obras.
4. Precio total de venta de cada tipo de viviendas, condiciones de pago, e indicación de si se está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio.
5. Número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
6. Número de viviendas destinadas a familias numerosas.
7. La dirección donde se podrá obtener mayor información sobre las características esenciales de las viviendas objeto de la promoción.

Artículo 9. Viviendas con protección pública adaptadas a personas con discapacidad con movilidad reducida permanente.

En las viviendas con protección pública cuya superficie útil máxima sea igual o inferior a 90 metros cuadrados, podrá sobrepasarse el límite máximo que tengan establecido, hasta un máximo del 20 por ciento de su superficie útil, cuando se trate de viviendas con protección pública adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente.

Artículo 10. Viviendas con protección pública destinadas a familias numerosas

1. En las promociones de viviendas con protección pública cuya superficie útil máxima sea de 90 metros cuadra-

dos, exceptuadas las viviendas de precio tasado, los promotores podrán incluir, en cada promoción, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados para su adquisición por familias numerosas.

2. Transcurrido como mínimo el plazo de un año desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las viviendas, sin que hayan sido adquiridas por las familias numerosas a que se destinaban dichas viviendas podrán ser adquiridas por familias que no tengan tal condición.

En este supuesto, las viviendas reguladas en el apartado 1 de este artículo, podrán obtener para su adquisición las mismas ayudas financieras que las previstas para la adquisición de viviendas usadas a que se refiere la Sección 2ª del Capítulo II del Título II del presente Decreto.

Artículo 11. Clases de promoción de viviendas con protección pública

La promoción de viviendas con protección pública podrá ser de una de las clases siguientes:

- a) Las promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada.
- b) Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional, reguladas en el Capítulo III del presente Título, incluidas las viviendas calificadas de promoción pública según el artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

Artículo 12. Declaración y/o calificación de las viviendas con protección pública.

1. Las viviendas reguladas en el presente Decreto serán calificadas y/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 apartado a) del artículo anterior, expresamente protegidas en virtud del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010, serán declaradas con protección pública conforme a lo establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero y en el presente Decreto, y en la normativa específica que les 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 Iniciativa Pública Regional serán calificadas de promoción pública 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.

2. La calificación y/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 estén acogidos o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3. Las promociones de viviendas con protección pública podrán incluir varias clases y tipos de las definidas en el artículo 8. A tal efecto deberá identificarse indubitadamente los diferentes tipos de viviendas con protección pública tanto en la declaración/calificación como en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

4. Podrán declararse o calificarse como viviendas con protección pública, las incluidas en promociones de viviendas libres que cumplan los requisitos establecidos en el presente Decreto. A tal efecto el promotor de las mismas deberá presentar la documentación necesaria para la solicitud de la declaración o calificación provisional de manera individualizada respecto de las mencionadas viviendas, para que queden indubitadamente identificadas.

5. 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. El interesado deberá acreditar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo el inicio de las obras en el plazo indicado, mediante certificación del arquitecto director de las mismas.

6. El órgano competente para resolver salvo que expresamente se señale otro, será el Delegado/a Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en la provincia donde se localice la actuación protegida.

7. Los procedimientos para la concesión de la declaración o calificación provisional y para la concesión de la declaración o calificación definitiva serán los establecidos en el Capítulo segundo del Título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, salvo en lo que se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto.

8. La Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo tramitará la caducidad del procedimiento de calificación 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 al promotor el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, el promotor no hubiera acreditado ante dicha Delegación, mediante certificación del arquitecto director de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.

9. Producida la resolución de caducidad y archivo de actuaciones, además de ser notificada al promotor, será publicada por anuncio de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y notificada a los interesados con contrato visado de compraventa o arrendamiento 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 en este Decreto, o en las disposiciones que regulen, en su caso, la posibilidad de acogerse a Programas o Planes posteriores, supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el artículo 12 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

Artículo 13. Condiciones generales para acceder a las viviendas con protección pública.

1. Con carácter general, para acceder a una vivienda con protección pública será necesaria la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública regulado en el Título VIII del presente Decreto.

2. No se podrá adquirir ni ser arrendatario de una vivienda declarada provisional o definitivamente con protección pública, si los ingresos familiares corregidos en la forma prevista en el artículo 4 de la unidad familiar superan los límites fijados para cada clase de vivienda.

3. Además de lo indicado en los apartados anteriores, para acceder a las viviendas con protección pública en régimen de compraventa será necesario reunir, los siguientes requisitos:

a) Ninguno de los miembros de la unidad familiar del comprador, en el momento de la presentación del contrato para su visado, podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute:

1. Sobre otra vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública ubicada en cualquier lugar del territorio nacional.

2. Sobre otra vivienda libre o no sujeta a ningún tipo de protección pública en la misma o distinta localidad. Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto del visado. Este valor se elevará al 60 por ciento cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie, y cuando se trate de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

Este valor se elevará al 80 por ciento cuando se trate de adquisición de las viviendas de precio tasado definidas en el artículo 8.

Se excepcionará el cumplimiento de este requisito cuando la titularidad corresponda en virtud de herencia o legado, a algún hijo menor de edad o incapacitado 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.

b) El contrato debe contener las cláusulas obligatorias de los contratos de compraventa del artículo 22 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

c) El contrato debe estar visado de conformidad con el artículo 23.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

d) Los compradores deben tener unos ingresos familiares máximos corregidos, conforme al artículo 4 del presente Decreto, que no excedan de los límites que se establecen a continuación, en función de cada clase y tipo de vivienda con protección pública:

- 2,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial de régimen especial para venta.
- 5,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial de precio general.
- 6,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial de precio concertado.
- 7,5 veces el IPREM para las viviendas de precio tasado.

4. Además de lo establecido en los apartados primero y segundo de este artículo, para acceder a las viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento o en alquiler con opción de compra será necesario reunir los siguientes requisitos:

a) Ninguno de los miembros de la unidad familiar del arrendatario en el momento de la presentación del contrato para su visado podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute:

1. Sobre otra vivienda sujeta a algún régimen con protección pública ubicada en cualquier lugar del territorio nacional.

2. Sobre otra vivienda libre o no sujeta a ningún tipo de protección pública en la misma o distinta localidad. Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto del visado. Este valor se elevará al 60 por ciento cuando se trate de familias numerosas y necesitaran acceder a una vivienda de mayor superficie, y cuando se trate de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

Este valor se elevará al 80 por ciento cuando se trate del acceso a las viviendas de renta tasada.

Se exceptuará el cumplimiento de este requisito cuando la titularidad corresponda en virtud de herencia o legado, a algún hijo menor de edad o incapacitado 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.

b) Los arrendatarios deben tener unos ingresos familiares máximos corregidos, conforme al artículo 4 del presente Decreto, que no excedan de los límites que se establecen a continuación, en función de cada clase de vivienda:

- 2,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial de régimen especial para alquilar.
- 2,5 veces el IPREM para los alojamientos protegidos para colectivos específicos.
- 2,5 veces el IPREM para los estudios y apartamentos temporales para jóvenes.
- 3,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes.
- 3,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes.
- 5,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial de renta básica.
- 6,5 veces el IPREM para las viviendas de protección oficial de renta concertada.
- 7,5 veces el IPREM para las viviendas de renta tasada.

Capítulo III. Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Artículo 14. Concepto de Vivienda de Iniciativa Pública Regional.

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 transmitidos 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 públicas adscritas a la Administración Regional, o bien a otras Administraciones Públicas o empresas adscritas a las mismas, así como a promotores privados, personas físicas o jurídicas.

Artículo 15. Clases de promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

1. 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: es aquella en la que la promoción de viviendas con protección pública se lleva a cabo directamente por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, mediante cualquiera de las siguientes formas de actuación:

- Promoción por la Consejería de Vivienda y Urbanismo. 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 materia de Urbanismo y Vivienda regulado por el Decreto 22/1986, de 1 de abril, y por tanto los procesos de adjudicación, titulación y financiación le corresponden a esta.

- Promoción por Empresas Públicas adscritas a la Administración regional. La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá encomendar mediante convenio, a empresas adscritas a la Administración regional o administraciones consorciadas, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de ésta, 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 de las viviendas se efectuará a las personas que cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública y en el resto de las disposiciones de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, aplicando los procedimientos de adjudicación contenidos en el presente Decreto y en el Capítulo VII del Título II del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

b) 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.

c) Promoción Concertada: la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, podrá colaborar con promotores privados, cooperativas y promotores individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a los mismos 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 parcelas de suelo urbanizable propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción, construcción y posterior aprovechamiento mediante cesión en arrendamiento, 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, conforme a lo previsto en el presente Decreto, así como cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración, incluidas ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula, dentro de los límites establecidos en el presente Decreto.

2. En la promoción convenida podrá acordarse, en los Convenios a las que se refiere el apartado 1. b), acudir a la promoción concertada para la construcción de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

3. En todos los actos de publicidad e información sobre las Viviendas de Iniciativa Pública Regional, sea cuál sea la clase de promoción de las mismas, se hará constar, además de las especificaciones necesarias a las que se refiere el apartado tercero del artículo 8, la intervención de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción. Asimismo en los convenios en los casos de promoción convenida, y en los pliegos de los concursos, en los casos de la promoción concertada, se establecerá que en los actos de entrega de llaves de las viviendas a los adjudicatarios que resulten tras los procedimientos regulados en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título VIII, deberá tener participación la Consejería de Vivienda y Urbanismo mediante el sistema que en dichos documentos se establezca para cada caso.

Artículo 16. Sistemas de acceso a las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional podrán ser cedidas de tres formas:

a) Compraventa. El acceso en propiedad a la vivienda con protección pública se financiará mediante préstamos

hipotecarios convenidos con entidades financieras en desarrollo del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo.

b) Alquiler

c) Alquiler con opción de compra

El sistema de acceso a las Viviendas de Iniciativa Pública Regional, 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 de Vivienda y Urbanismo.

Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional sólo podrán ser de titularidad o uso de personas físicas, excepto en los casos en que su régimen de cesión sea el alquiler y conserve la titularidad una persona jurídica.

Capítulo IV. Normas de diseño, calidad y conservación.

Artículo 17. Normativa de diseño y calidad de las viviendas con protección pública.

1. Los terrenos sobre los que se proyecte la construcción de viviendas con protección pública deberán cumplir los requisitos urbanísticos necesarios para la edificación.

2. Las viviendas con protección de nueva construcción, incluidas las viviendas bioclimáticas reguladas en el artículo 68 de este Decreto, deberán cumplir, además de la normativa básica aplicable con carácter general a la edificación, las normas técnicas de diseño y calidad que la Consejería de Vivienda y Urbanismo, mediante Orden, apruebe en desarrollo y ejecución del presente Decreto.

3. La promoción de viviendas de nueva construcción y la rehabilitación de edificios y viviendas que se regulan en el presente Decreto, se adecuarán a la normativa comunitaria en los términos en que quede transpuesta.

Artículo 18. Conservación de las viviendas con protección pública.

De conformidad a lo establecido en el artículo quinto de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, y en lo referido a la conservación de las viviendas con protección pública se estará a las obligaciones derivadas de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y en su caso de las ordenanzas municipales, sin perjuicio de las regulaciones específicas que para determinados supuestos tales como viviendas soste-

nibles o bioclimáticas, alojamientos con características especiales, alojamientos provisionales etc., puedan establecerse cuando las características constructivas o de uso de los mismos así lo requieran.

Capítulo V. Tipos de ayudas financieras

Artículo 19. Tipos de ayudas y límites presupuestarios

1. Las Ayudas financieras podrán 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 dichas entidades, con las características establecidas en el artículo 9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

b) Ayudas económicas directas, en forma de:

- Subsidiaciones de los préstamos convenidos.

- Subvenciones. En la forma establecida en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el presente Decreto.

- Otras ayudas económicas directas como:

- Ayuda estatal directa a la entrada, regulada en el artículo 24 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

- Ayudas adicionales para colectivos específicos.

2. La concesión y abono de las ayudas económicas directas queda condicionado 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 801/2005 de 1 de julio, y según lo acordado en los correspondientes Convenios suscritos entre ambas Administraciones, así como las fijadas en el Anexo I del presente Decreto.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la Consejería de Vivienda y Urbanismo, 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 apartado A) del Anexo I se incrementará automáticamente, en el mismo número de actuaciones, con la asignación de la reserva de recursos de eficacia de conformidad a lo establecido en la cláusula cuarta del Convenio entre la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha con el Ministerio de Vivienda suscrito el 29 de diciembre de 2005, en relación con el artículo 83.3 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

Artículo 20. 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. El importe total de las ayudas económicas directas, no podrá, en ningún caso, superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

2. La suma de las ayudas económicas directas, excluida la subsidiación de los préstamos convenidos, junto con el préstamo convenido, en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas. En el caso de superación se minorará la ayuda que en cada Capítulo del presente Decreto se fija en función de la actuación protegida que corresponda.

Artículo 21. Condiciones y requisitos generales para acceder a las ayudas financieras públicas

Para acceder a las ayudas financieras que en este Decreto se regulan será necesario cumplir, las condiciones que se señalan en este artículo, y las exigidas para cada modalidad de actuación protegida:

1. Requisitos de la actuación:

1.a) Las actuaciones para las que se solicitan ayudas deben haber sido calificadas o declaradas por la Consejería de Vivienda y Urbanismo y las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido respecto a la cesión temporal de viviendas. El segundo de estos requisitos no será exigible en las actuaciones de rehabilitación en zona rural cuando el destinatario solicite sólo dicho tipo de ayuda.

1.b) Los precios máximos de venta, adjudicación o renta no podrán exceder, según los casos, de los que se establecen en los artículos 25 y 26 del presente Decreto.

1.c) Las superficies útiles mínimas de las viviendas serán de 40 metros cuadrados a excepción de los casos en los que en el artículo 8 del presente Decreto se prevea una superficie útil menor. Las superficies útiles máximas de las viviendas no podrán exceder, con carácter general, de 90 metros cuadrados, sin perjuicio de los límites establecidos en los artículos 8 y 9 del presente Decreto y lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, salvo lo dispuesto para las viviendas de precio tasado, en el artículo 8.

Para el cómputo de la superficie útil se aplicarán los artículos 4 y 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de Viviendas con Protección Pública

Todo ello, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, la adquisición protegida de viviendas usadas, y la adquisición de viviendas libres para destinarlas a arrendamiento.

2. Requisitos de los compradores y arrendatarios:

2.a) Título.

Los compradores o arrendatarios, no deben ser titulares del pleno dominio, o de un derecho real de uso o disfrute, sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en cualquier lugar del territorio nacional; ni lo sean sobre una vivienda libre o no sujeta ningún tipo de protección pública en la misma o distinta localidad, salvo que el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por ciento 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 y en el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de mujeres víctimas de malos tratos o víctimas del terrorismo, y del 80 por ciento cuando se trate de

viviendas de precio tasado o de viviendas de renta tasada.

Lo establecido en el párrafo anterior, no será de aplicación en relación con la adquisición protegida de vivienda usada por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, siempre que se acredite que dichas viviendas van a ser arrendadas al menos cinco años, ya sea directamente o mediante cesión, o por cualquier otro título, a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o a través de agencias o sociedades públicas que incluyan entre sus actividades el arrendamiento de viviendas.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo siguiente para los compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.

Los requisitos establecidos en el presente apartado no serán exigibles en las actuaciones de rehabilitación en zona rural cuando el destinatario solicite sólo dicho tipo de ayuda.

2.b) Ingresos.

2.b) 1. Ingresos familiares máximos de los compradores. Los compradores han de tener unos ingresos familiares máximos corregidos conforme establece el artículo 4, que no excedan de los siguientes límites:

- 6,5 veces el IPREM para la obtención de préstamo convenido.
- 3,5 veces IPREM para la obtención de la subsidiación en el préstamo convenido, y para poder ser beneficiario del sistema específico para los compradores que accedan por primera vez a la vivienda en propiedad.
- No exceder de los límites establecidos específicamente para cada actuación en el presente Decreto.

Todo ello con independencia de lo establecido a este respecto sobre rehabilitación, en el presente Decreto.

2.b) 2. Ingresos familiares máximos de los arrendatarios. Los arrendatarios han de tener unos ingresos familiares máximos corregidos conforme establece el artículo 4, que no excedan de 2,5 veces IPREM para la obtención de la subvención al inquilino a que se refiere el Capítulo III del Título II del presente Decreto.

2.b) 3. Ingresos mínimos de compradores y arrendatarios.

Los compradores deberán tener unos ingresos mínimos, en los que la suma de los rendimientos íntegros del trabajo y de actividades económicas, así como del importe de las prestaciones por incapacidad permanente absoluta o gran invalidez del conjunto de los titulares de la actuación protegida definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea igual o superior a una vez el IPREM.

Los arrendatarios deberán tener unos ingresos mínimos, en los que la suma de los rendimientos íntegros del trabajo y de actividades económicas, así como del importe de las prestaciones por incapacidad permanente absoluta o gran invalidez del conjunto de los ocupantes de la vivienda definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea igual o superior a 0,5 veces el IPREM. Las mujeres víctimas de malos tratos estarán exentas del cumplimiento de los requisitos mínimos.

A los efectos del cómputo de los ingresos mínimos, podrán tomarse en consideración los ingresos a los que se refiere el apartado anterior del periodo establecido con carácter general en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, o los correspondientes a un ejercicio posterior hasta el de la fecha de presentación de la solicitud de concesión de subvención, condicionado el abono de la misma a la oportuna acreditación.

Estos requisitos de ingresos no serán de aplicación cuando se soliciten ayudas financieras correspondientes a los supuestos contemplados en el artículo 55 y supuestos de rehabilitación de viviendas, siempre que se acredite que dichas viviendas van a ser arrendadas, para al menos durante cinco años, mediante el procedimiento establecido en el Título VIII del presente Decreto.

2.c) Los compradores o arrendatarios no deben haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda ya sea en forma de préstamo, subsidiación o subvenciones al amparo de Planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud de ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos del presente Decreto, cuando se haya formalizado préstamo cualificado o convenido.

No obstante no será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de ayuda se deba a:

- La adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular,
- Cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que posea por haber incrementado el número de miembros de la unidad familiar.
- Cuando la ayuda financiera previamente obtenida hubiera consistido en las subvenciones a inquilinos, previstas en el artículo 40 del presente Decreto.
- 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.

En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado o convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas se podrá optar por devolver las ayudas o percibir la diferencia si procediera.

En el supuesto de la compraventa por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, siempre que se acredite que dichas viviendas van a ser arrendadas al menos cinco años, no será preciso el cumplimiento del plazo indicado de financiación convenida, así como tampoco la cancelación del préstamo o préstamos cualificados, ni la devolución de ayudas económicas directas.

3. Requisitos de procedimiento:

3.a) La solicitud de ayudas financieras a la vivienda implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter económico o tributario que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con las Administraciones Públicas competentes.

La Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo no exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación de sus declaraciones tributarias, siempre que el interesado haya prestado su

consentimiento a la cesión de información tributaria de conformidad a la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

3.b). En el supuesto de cesión de viviendas para arrendamiento y en las actuaciones de apoyo económico a los inquilinos, la oferta y el contrato de arrendamiento tendrán que haber sido realizados a través de las Oficinas Provinciales de Vivienda reguladas en el Título VIII del presente Decreto.

3.c). Para acceder a las ayudas financieras públicas para la compra de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta, de viviendas de protección oficial de precio general, de viviendas de protección oficial de precio concertado, y para la compra de viviendas usadas definidas en el artículo 33, será necesaria la obtención previa del préstamo convenido, salvo lo dispuesto en las disposiciones adicionales del presente Decreto.

Artículo 22. Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.

Pueden acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los compradores cuyos ingresos familiares corregidos de conformidad con el artículo 4 no excedan de 3,5 veces el IPREM, y que no tengan o hayan tenido vivienda en propiedad, o que 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 de Transmisiones Patrimoniales no exceda del 25 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Artículo 23. Efectos por el incumplimiento de las condiciones y requisitos generales para acceder a las ayudas.

El incumplimiento de las condiciones establecidas para acceder a las ayudas financieras con carácter general y para cada una de las actuaciones protegidas en particular, incluso la no obtención de declaración o calificación definitiva de estas 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, la pérdida de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, en su

caso, así como el reintegro a la Administración General del Estado y a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de las cantidades satisfechas con cargo a los respectivos presupuestos, en concepto de ayudas financieras directas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Capítulo VI. Precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública.

Artículo 24. Áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior.

1. A los efectos del presente Decreto los municipios de Castilla-La Mancha se adscriben al área geográfica 1 y al área geográfica 2. Están comprendidos en el área geográfica 1 los municipios que se relacionan a continuación:

De la Provincia de Albacete: 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: Ciudad Real, Alcázar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Campo, Argamasilla 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: Cuenca, Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente, y Tarancón.

De la 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 y Villanueva de la Torre.

De la 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, Lomínchar, Madrideojos, Magán, Mérida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ocaña, Ollas del Rey, Ontígola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz

del 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, y Yuncos.

El resto de los municipios de la Región estarán incluidos dentro del área geográfica 2.

2. La Consejería de Vivienda y Urbanismo, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica, atendiendo a los costes, al precio básico a nivel nacional 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 de Vivienda y Urbanismo, podrá proponer al Ministerio de Vivienda la declaración de nuevos ámbitos territoriales como 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 801/2005 de 1 de julio.

Artículo 25. Precio máximo de las viviendas con protección pública.

El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública acogidas al presente Decreto definidas en el artículo 8, será, mientras subsista el régimen legal de protección, el establecido para cada tipo de vivienda en el presente artículo, con independencia del incremento adicional de precio que pudiera corresponder por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior declarado conforme al procedimiento indicado en el apartado tercero del artículo anterior. El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública en dichos ámbitos será fijado por la Consejería de Vivienda y Urbanismo en la Orden a que se refiere el apartado seis.

1. Viviendas con protección pública de nueva construcción.

1.1 Los precios máximos de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública de nueva construcción en primera transmisión objeto de las actuaciones protegidas, serán para los

municipios incluidos en cada área geográfica:

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE):

- Área geográfica 1ª: 973,27 euros
- Área geográfica 2ª: 834,23 euros

b) Viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG):

- Área geográfica 1ª: 1.112,30 euros
- Área geográfica 2ª: 973,27 euros

c) Viviendas de protección oficial de precio concertado (VPOPC):

- Área geográfica 1ª: 1.251,34 euros
- Área geográfica 2ª: 1.112,30 euros

d) Viviendas de precio tasado (VPT):

- Área geográfica 1ª: 1.334,76 euros
- Área geográfica 2ª: 1.167,92 euros

1.2 Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas y ulteriores transmisiones de una vivienda de nueva construcción calificada o declarada con protección pública no podrá superar dos veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precio de Consumo, índice general, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

2. Adquisición protegida de vivienda usada.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para la adquisición protegida de las viviendas usadas definidas en el Título II, será el establecido en el artículo 33.

3. Viviendas con protección pública de nueva construcción destinadas a alquilar o procedentes de la rehabilitación de edificio completo.

El precio máximo de las viviendas con protección pública de nueva construcción destinadas a arrendamiento acogidas al presente Decreto, en las condiciones establecidas en el artículo 33 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con o sin opción de compra, serán:

- Vivienda de protección oficial de régimen especial para alquilar (VPOARE).

A 10 años: el establecido en el apartado 1.2 del presente artículo.

A 25 años: el establecido en el apartado 1.1.a del presente artículo en el momento del contrato de compraventa.

- Vivienda de protección oficial de renta básica (VPORB).

A 10 años: el establecido en el apartado 1.2 del presente artículo.

A 25 años: el establecido en el apartado 1.1.b del presente artículo en el momento del contrato de compraventa.

- Vivienda de protección oficial de renta concertada (VPORC).

A 10 años: el establecido en el apartado 1.1.c del presente artículo en el momento del contrato de compraventa.

- Vivienda de protección oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA)

A 10 años: el establecido en el apartado 1.2 del presente artículo.

A 25 años: el establecido en el apartado 1.1.b del presente artículo en el momento del contrato de compraventa.

El precio máximo legal de venta será el establecido en el momento de la firma del contrato.

4. Garajes y trasteros.

El precio máximo de venta de garajes y trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, no podrá exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil. 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.

5. La Consejería de Vivienda y Urbanismo, mediante Orden, podrá modificar los precios máximos establecidos en los apartados anteriores cuando se modifique el precio básico a nivel nacional u otras circunstancias, y en razón de los distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda así lo aconsejen.

6. La Consejería de Vivienda y Urbanismo establecerá mediante Orden, cuando se declaren ámbitos territoriales de precio máximo superior, los precios máximos de venta de las viviendas en dichos ámbitos dentro de los límites determinados en el apartado 5 artículo 6 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 26. Rentas máximas de las viviendas con protección pública.

1. La renta máxima inicial anual de las viviendas financiadas, de nueva construcción, destinadas a arrendamiento, vendrá determinada por los siguientes porcentajes:

1.1 Viviendas con protección pública de nueva construcción con destino arrendamiento o procedentes de rehabilitación.

- Vivienda de protección oficial de régimen especial para alquilar. (VPOARE)

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

- Vivienda de protección oficial de renta básica. (VPORB)

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.b del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.b del artículo 25 del presente Decreto.

- Vivienda de protección oficial de renta concertada. (VPORC)

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.c del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.c del artículo 25 del presente Decreto.

- Vivienda de renta tasada. VRT

El 5,5 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.d del artículo 25 del presente Decreto.

- Alojamientos protegidos en alquiler para colectivos específicos. (VPOAA)

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

- Vivienda de protección oficial en alquiler para jóvenes. (VPOJA)

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

- Estudios y apartamentos temporales para jóvenes. (EAJ)

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.a del artículo 25 del presente Decreto.

1.2 Viviendas usadas definidas en el artículo 33, adquiridas por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.

A 10 años: el 3,85 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 2 del artículo 25 del presente Decreto.

A 25 años: el 2,45 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 2 del artículo 25 del presente Decreto.

1.3 Viviendas libres en alquiler.

El 5,5 por ciento del precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, determinado conforme al apartado 1.1.c) del artículo 25 del presente Decreto. La renta máxima inicial anual se determinará aplicando el porcentaje indicado a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados. En el caso de que existieran garaje y trastero, las superficies máximas de los mismos no podrán exceder de las establecidas en el presente Decreto para las viviendas con protección pública de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la

vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

2. La renta inicial aplicada o que hubiera podido aplicarse, 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.

3. Además de la renta, los gastos del arrendamiento y uso de la vivienda a cargo de arrendador y arrendatario 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.

Capítulo VII. Limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 27. Limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.

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 establecidos en la legislación aplicable. Las viviendas con protección pública, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a mujeres víctimas de malos tratos, 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. Los compradores de viviendas acogidas a este Decreto, no podrán transmitirlos ni ceder su uso por ningún Título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición. Se exceptúan las viviendas adquiridas por

las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, previstos en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II.

3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

4. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

5. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos

- 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 sobrevinida de uno de sus miembros.
- Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.
- Personas con discapacidad y mujeres víctimas de malos tratos o víctimas del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
- 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 hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

6. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compra-

venta, la transmisión intervivos 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.

7. La venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Decreto habrá de efectuarse a demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, mediante los procedimientos establecidos en el Capítulo IV del Título VIII.

8. 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, la prohibición y las limitaciones indicadas se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

9. Las ayudas personales establecidas en este Decreto quedan vinculadas al titular de la concesión. A estos efectos tendrán la consideración de segundas transmisiones las cesiones, traspasos y cualquier cambio de titularidad intervivos de viviendas que se produzcan una vez que se haya dictado resolución concediendo cualquier tipo de ayuda.

10. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Decreto, tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá durante el tiempo establecido en el artículo 8 de este Decreto en función del tipo de vivienda de que se trate. La duración del régimen de protección se contará desde su calificación definitiva.

Artículo 28. Órgano competente para autorizar la facultad de disponer de las viviendas.

El órgano administrativo competente para autorizar la facultad de disponer de las viviendas a que se refiere el artículo anterior, será en todos los casos la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo

donde se localice la actuación de que se trate.

Artículo 29. 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. b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, debiendo figurar esta sujeción en las correspondientes declaraciones o calificaciones provisionales o definitivas. Estos derechos tendrán carácter preferente a cualesquiera otros de naturaleza análoga, a excepción del retracto reconocido al condueño.

2. Estos derechos deberán hacerse constar en los contratos de compraventa, en los Títulos de adjudicación y en el caso del promotor individual para uso propio, en la declaración de obra nueva, a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. El Derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de noventa días naturales a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el transmitente 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, el nombre, domicilio y otras circunstancias del que pretende la vivienda.

4. El Derecho de retracto se podrá ejercitar cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultara distinto el precio efectivo de la transmisión o diferentes las restantes condiciones de ésta.

Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de noventa días naturales a contar desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente mediante entrega al titular del derecho de la copia de la escritura en que fuere formalizada.

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 del titular de los mismos, si ha existido sobreprecio, sólo se abonará al ofertante o en su caso al adquirente, el establecido para el régimen al que pertenezca la vivienda. Todo ello sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder al adquirente contra el 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 a que se refiere el Título VIII.

A tal fin, y en cada una de las Oficinas Provinciales de Vivienda y sobre los datos del Registro de Demandantes indicado, se elaborarán listas de espera públicas que serán aprobadas por el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Cuando se ejerzan los derechos de tanteo y retracto a favor de tercero, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de éste.

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 incluido en la lista de espera confeccionada por la Oficina Provincial en los términos indicados. 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 el Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

8. Los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones Intervivos, onerosas o gratuitas, 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. Mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo se establecerá el procedimiento concreto para el ejercicio del derecho de tanteo o retracto expuesto en este artículo.

Título II Actuaciones en Materia de Vivienda con Protección Pública.

Capítulo I. Ayudas a la promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción para venta.

Artículo 30. Ayudas.

1. Los promotores de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta, de viviendas de protección oficial de precio general y de viviendas de protección oficial de precio concertado, podrán obtener, los préstamos convenidos definidos en el artículo 19.1.a) del presente Decreto, que se otorgarán conforme a las condiciones y características establecidas en el artículo 44 del Real Decreto 801/205, de 1 de julio.

2. Los promotores indicados en el apartado anterior, podrán obtener las ayudas en materia de urbanización de suelo para la construcción de viviendas con protección pública para su posterior venta, reguladas en el Título VII del presente Decreto, de acuerdo con las condiciones y requisitos establecidos en dicho Título.

3. En las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada, y de promoción convenida cuando se acuda a la promoción concertada, el adjudicatario de los concursos a los que se refiere el artículo 15.1.c), además de las ayudas especificadas en los apartados anteriores, podrá obtener las siguientes subvenciones en función del tipo de vivienda y la localización de la promoción:

- Viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE):
 - Subvención de entre 5.200 euros y 7.500 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.
 - Subvención de 6.500 euros y 8.700 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1
 - En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se podrán incrementar respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:
 - Grupo A: en un 50 por ciento.
 - Grupo B: en un 20 por ciento.
 - Grupo C: en un 10 por ciento.

- Viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG):

- Subvención de entre 2.600 euros y 4.300 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.
- Subvención de entre 3.000 y 5.000 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1.
- En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se podrán incrementar respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:
 - Grupo A: en un 50 por ciento.
 - Grupo B: en un 20 por ciento.
 - Grupo C: en un 10 por ciento.

4. En los Convenios por los que se rija la promoción convenida, y en los pliegos de los concursos en los casos de promoción concertada, se fijará la cuantía exacta de las subvenciones, que estarán comprendidas dentro de los límites indicados en el apartado anterior.

5. La Consejería de Vivienda y Urbanismo 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 promociones de viviendas de precio tasado.

6. De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2, el importe de la suma de las ayudas financieras expuestas en el presente artículo, no podrá superar el coste de la promoción concreta de que se trate. Para el caso de que la suma de dichas ayudas supere el coste indicado, se procederá, previa sustanciación de los trámites administrativos oportunos, a la disminución de la ayuda prevista en el apartado tercero en la cuantía que corresponda.

Capítulo II. Ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública.

Sección 1ª. Adquisición de viviendas con protección pública de nueva construcción.

Artículo 31. Ayudas.

1. Los compradores de viviendas con protección pública de nueva construcción, podrán beneficiarse de las siguientes ayudas:

- a) Establecimiento de precios máximos de venta de las viviendas con protección pública.
- b) Préstamos convenidos.

c) Ayudas económicas en forma de subvenciones.

d) Reducción de los aranceles notariales y registrales aplicables en la transmisión de viviendas con protección pública.

e) Ayudas económicas en forma de subvenciones a las Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de promoción pública

f) Préstamos con entidades de crédito en condiciones más favorables que las de mercado.

2. Precios máximos de venta. Los compradores definidos en el apartado 1, de viviendas con protección pública para venta, podrán beneficiarse de los precios máximos de venta establecidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en función de cada uno de los tipos de viviendas con protección pública de la forma definida en el artículo 25 del presente Decreto, de tal forma que no se podrán establecer precios por estas viviendas por encima de los límites indicados.

3. Préstamos convenidos. Los compradores definidos en el apartado 1, de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE), de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG) y de viviendas de protección oficial de precio concertado (VPOPC), podrán beneficiarse de los préstamos convenidos en las condiciones y con las características establecidas en los artículos 21 y 22 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

4. Ayudas económicas en forma de subvenciones. Los compradores definidos en el apartado 1 de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE) y de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG), cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 1,5 veces el IPREM, podrán obtener las siguientes subvenciones, con las cuantías en euros que se determinan, en función de la tipología de la vivienda con protección pública y de la localización de la misma en cada una de las áreas geográficas definidas en el artículo 24.

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE):

Para las viviendas en área geográfica 2: 9.000 euros.

Para las viviendas en área geográfica 1: 10.000 euros.

Para las viviendas situadas en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C que puedan declararse: 11.000 euros.

Para las viviendas situadas en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B que puedan declararse: 12.000 euros.

Para las viviendas situadas en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A que puedan declararse: 15.000 euros.

b) Viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG):

Para las viviendas en área geográfica 2: 10.000 euros.

Para las viviendas en área geográfica 1: 11.500 euros.

Para las viviendas situadas en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C que puedan declararse: 17.800 euros.

Para las viviendas situadas en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B que puedan declararse: 21.700 euros.

Para las viviendas situadas en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A que puedan declararse: 23.500 euros.

5. Subvenciones a las Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de promoción pública. Los compradores definidos en el apartado 1 de viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de promoción pública conforme al artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, podrán beneficiarse de la subvención a que se refiere la disposición adicional segunda del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en dicha disposición.

6. Reducción de aranceles. Los compradores definidos en el apartado 1, de viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE), de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG) y de viviendas de protección oficial de precio concertado (VPOPC), podrán beneficiarse de la reducción establecida en la disposición adicional tercera del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, 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.

7. Préstamos con Entidades financieras. Los compradores definidos en el apartado 1 de viviendas de precio

tasado (VPT), podrán beneficiarse de los convenios de colaboración que la Consejería de Vivienda y Urbanismo pueda celebrar 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 la adquisición de este tipo de viviendas con protección pública.

8.- De conformidad con lo establecido en el artículo 20, y para el caso de que la suma de las ayudas financieras supere el precio de adquisición de la vivienda, se procederá, tras la tramitación del procedimiento administrativo oportuno, a la minoración del importe de las ayudas contempladas en el apartado cuatro en la cuantía que corresponda.

9. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y concesión de las ayudas indicadas en este artículo será el regulado en el Capítulo V del Título VIII del presente Decreto.

Artículo 32. Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.

1. Concepto. Los compradores de viviendas con protección pública de nueva construcción que acceden por primera vez a la vivienda, podrán ser beneficiarios, además de las ayudas previstas en el artículo anterior, de las ayudas que se establecen en los apartados siguientes, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 22 del presente Decreto.

2. Ayudas. Los compradores definidos en el apartado anterior podrán ser beneficiarios de las siguientes ayudas:

- a) La ayuda estatal directa a la entrada.
- b) Subsidiación de préstamos convenidos.
- c) Ampliación del período de amortización del préstamo convenido.

3. Ayuda estatal directa a la entrada. De conformidad a lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, la ayuda directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y las circunstancias personales o familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta cuando se trate de una vivienda de protección oficial de régimen especial (VPORE) o de una vivienda de protección oficial de precio

general (VPOPG) o de la suma de los valores de la edificación y del suelo en caso del promotor individual para uso propio.

La obtención de la ayuda estatal directa a la entrada requerirá además de los requisitos indicados en el apartado primero, que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio total de la vivienda.

Las cuantías serán las que a continuación se especifican, teniendo en cuenta que dichas cuantías correspondientes a dichas circunstancias personales o familiares no serán acumulables entre sí, correspondiendo únicamente la más elevada de las varias posibles.

a) Cuantía general:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 7.000 euros.
- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22): 4.000 euros.

b) En el caso de familias numerosas con tres hijos:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 10.000 euros.
- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22): 7.000 euros.

c) En el caso de familias numerosas con cuatro hijos:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 10.600 euros.
- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22): 7.600 euros.

d) En el caso de familias numerosas con cinco o más hijos:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 11.200 euros.
- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22): 8.200 euros.

e) Si concurren en los solicitantes alguna de estas circunstancias: constituir una familia monoparental, formar 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, constituir una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años o que el solicitante tenga esa misma edad; o que entre sus integrantes haya mujeres víctimas de malos tratos o víc-

timas del terrorismo, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social, o que pertenezcan a otros grupos de protección preferente, la cuantía de esta ayuda será:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 7.900 euros.
- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22): 4.900 euros.

f) 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:

- 1.000 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo A.
- 550 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo B.
- 300 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo C.

En todo lo no previsto en este apartado será de aplicación lo establecido en los artículos 24 y 25 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

4. Subsidiación del préstamo convenido. Los compradores definidos en el apartado 1, podrán beneficiarse de la subsidiación en sus préstamos convenidos en la forma definida en el artículo 23 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, en las cuantías en función del nivel de ingresos familiares y por los períodos que a continuación se indican:

a) Cuantía general:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: la subsidiación consistirá en el pago de 82 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años.
- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22) la subsidiación consistirá en el pago de 48 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años.

b) Si se trata de familias numerosas, las cuantías de la subsidiación serán las siguientes:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: la subsidiación consistirá en el pago de 132 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y 82 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco siguientes.

- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1 en relación con el artículo 22) la subsidiación consistirá en el pago de 78 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y 48 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco siguientes.

La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares corregidos no superiores a 2,5 veces el IPREM, se concederá por un período de cinco años y podrá ser ampliada por el mismo importe inicialmente concedido, por otro período de la misma duración máxima. Para que pueda concederse esta ampliación será necesario que el beneficiario la solicite dentro del quinto año del primer período y acredite que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación que le fue concedida. Se entenderá que se cumplen dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares corregidos, cuando no excedan de 2,5 veces el IPREM o cuando, siendo superiores, la media de aquellos en los dos años anteriores al de la revisión, con plazo de presentación vencido, a los efectos de la declaración por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no varíe en más de un 20 por ciento, en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación.

5. Ampliación del período de amortización del préstamo convenido. Los compradores definidos en el apartado 1 de este artículo, podrán beneficiarse de una ampliación excepcional del período de amortización del préstamo convenido, conforme a las siguientes reglas:

- a) La ampliación se concederá por un plazo máximo de dos años.
- b) Se requerirá el acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario.
- c) La ampliación se producirá mediante interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario.
- d) La subsidiación de los préstamos prevista en el apartado anterior, se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

6. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y concesión de las ayudas indicadas en este artículo será el regulado en el Capítulo V del Título VIII.

Sección 2ª. Adquisición protegida de viviendas usadas.

Artículo 33. Concepto de adquisición protegida de vivienda usada y precios máximos de venta.

1. A efectos del presente Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas, la efectuada a título oneroso de las siguientes viviendas:

- a) Viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, en las condiciones establecidas en este Decreto.
- b) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. Se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas con protección pública que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.
- c) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias numerosas, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a que se destinaban.
- d) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo mínimo de dos años entre la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
- e) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios situados en las zonas rurales definidas en el punto 18 del artículo 3 de este Decreto.

2. Los precios máximos de venta de las viviendas usadas serán los siguientes:

- a) El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas usadas en segunda o posteriores transmisiones, señaladas en los apartados 1 a), 1c), 1d) y 1e) de este artículo, será el mismo que corresponda a las viviendas de protección oficial de precio general del municipio en que se encuentren, definido en el artículo 25 del presente Decreto. En caso de ulteriores transmisiones de las mencionadas viviendas y mientras dure su régimen legal de protección señalado en el apartado siguiente, el precio máximo de venta por metro cua-

drado de superficie útil no podrá superar dos veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la nueva transmisión.

b) El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, definidas en el apartado 1.b), será el que corresponda según sus normas específicas.

3. La duración del régimen de protección y por tanto de la limitación del precio a efectos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas usadas definidas en el apartado 1.a), 1.d), y 1.e) de este artículo será de quince años a contar desde su adquisición.

La duración del régimen de protección y, por tanto, de la limitación del precio a efectos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas a las que se refieren los apartados 1.b) y 1.c) de este artículo, será el específicamente establecido en este Decreto respecto de cada tipología de vivienda.

Artículo 34. Ayudas.

1. Los compradores de las viviendas usadas definidas en el artículo anterior, podrán beneficiarse de las siguientes ayudas:

a) Establecimiento de precios máximos de venta de las viviendas con protección pública.

b) Préstamos convenidos.

c) Ayudas económicas en forma de subvenciones.

d) Ayudas económicas en forma de subvenciones a las viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de promoción pública

e) Préstamos con entidades de crédito en condiciones más favorables que las de mercado.

2. Precios máximos de venta. Los compradores definidos en el apartado anterior, podrán beneficiarse de los precios máximos de venta establecidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, previstos en el mencionado artículo, de tal forma que no se podrán establecer precios por estas viviendas por encima de los límites indicados.

3. Préstamos convenidos. Los préstamos convenidos a los compradores de viviendas usadas definidos en el apar-

tado 1 tendrán las mismas características que los correspondientes a los préstamos directos de compradores de viviendas con protección pública definidos los artículos 21 y 22 de Real Decreto 801/2005 de 1 de julio con la única excepción de los préstamos para la adquisición de las viviendas usadas reguladas en los apartados 1 c) y 1 e) del artículo 33, en los que podrán obtenerse los préstamos convenidos correspondientes a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, sea mayor. Para poder obtener estos préstamos convenidos, se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Haberse celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo que acredite el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener las ayudas financieras a la vivienda.

b) Si el vendedor hubiese recibido un préstamo convenido para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al comprador, salvo en el supuesto de solicitar las ayudas financieras para la rehabilitación de edificios destinados a la venta o alquiler regulada en el artículo 56.2 del presente Decreto.

c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo no hayan transcurrido más de cuatro meses.

d) El plazo de validez del visado para solicitar a la entidad financiera el préstamo convenido será de seis meses desde la fecha de la correspondiente resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. No obstante, de oficio para aplicación general, o a instancia del interesado para aplicación particular, y por causas excepcionales justificadas en ambos casos, podrá interrumpirse el transcurso de dicho plazo mediante resolución de la Dirección General de la Vivienda, previo informe y propuesta de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en el supuesto de aplicación particular, debiendo fijarse en dicha resolución la fecha en que se reanude dicho plazo o las circunstancias objetivas cuya concurrencia permitan la exacta determinación de la misma

4. Ayudas económicas en forma de subvenciones. Los compradores de viviendas usadas definidos en el apar-

tado 1, podrán obtener las mismas subvenciones determinadas en el artículo 31.4 del presente Decreto para los compradores de viviendas de protección oficial de precio general, y con las mismas condiciones en cuanto a ingresos máximos establecidos en dicho artículo.

5. Subvenciones a las Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de promoción pública. Los compradores de las viviendas usadas definidas en el artículo 33.1. b) calificadas de promoción pública conforme al artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento podrán beneficiarse de la subvención a que se refiere la disposición adicional segunda del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en dicha disposición.

6. Préstamos con Entidades financieras. Los compradores definidos en el apartado 1 de las viviendas usadas definidas en el apartado 1.b del artículo anterior declaradas o calificadas como viviendas de precio tasado, podrán beneficiarse de los Convenios que la Consejería de Vivienda y Urbanismo pueda celebrar 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 este tipo de viviendas con protección pública.

7. De conformidad con lo establecido en el artículo 20.2 y para el caso de que la suma de las ayudas financieras supere el precio de adquisición de la vivienda, se procederá, tras la tramitación del procedimiento administrativo oportuno, a la minoración del importe de las ayudas contempladas en el apartado cuatro en la cuantía que corresponda.

8. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y concesión de las ayudas indicadas en este artículo será el regulado en el Capítulo V del Título VIII.

Artículo 35. Compradores que acceden por primera vez a la propiedad

1. Concepto. Los compradores de las viviendas definidas en el artículo 33, que acceden por primera vez a la vivienda, y cumplan los requisitos establecidos en el artículo 22, podrán ser beneficiarios, además de las ayudas

previstas en el artículo anterior, de las siguientes ayudas:

- a) Ayuda estatal directa a la entrada.
- b) Subsidiación del préstamo convenido.
- c) Ampliación del período de amortización del préstamo.

2. Ayuda directa a la entrada. La ayuda directa a la entrada consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros variable en función de las circunstancias personales o familiares del solicitante. La cuantía de esta ayuda será la misma que corresponda a compradores de viviendas de protección oficial de precio general establecida en el artículo 32 de este Decreto, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos en el mismo establecidos.

3. Subsidiación del préstamo convenido. Los compradores definidos en el apartado 1, podrán beneficiarse de la subsidiación en sus préstamos convenidos, en las cuantías y por los períodos que a continuación se indican:

a) Cuantía general: La subsidiación consistirá en el pago de 82 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo durante un máximo de 10 años cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM, y de 48 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el IPREM y no excedan de 3,5 veces el IPREM.

b) Si la vivienda se encuentra en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior y los ingresos familiares del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM, la subsidiación consistirá en el pago de 69 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años.

c) Si la vivienda se encuentra en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior y los ingresos familiares del solicitante son mayores de 2,5 veces el IPREM pero no exceden de 3,5 veces IPREM, la subsidiación consistirá en el pago de 40 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años.

d) Si se trata de familias numerosas, las cuantías de la subsidiación en cada uno de los casos indicados en los apartados precedentes, se incrementarán durante los cinco primeros años en las siguientes:

- Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM, en 50 euros por cada 10.000 euros de préstamo.

- Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM (con el límite de 3,5 veces previsto en el apartado 1), en 30 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo.

4. Ampliación del período de amortización del préstamo convenido. Los compradores definidos en el apartado 1 de este artículo, podrán beneficiarse de la ampliación excepcional del período de amortización del préstamo convenido, con las mismas características y condiciones que las establecidas en el artículo 32.5 de este Decreto.

5. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y concesión de las ayudas indicadas en este artículo será el regulado en el Capítulo V del Título VIII.

Capítulo III. Ayudas para el fomento del alquiler.

Sección 1ª. Promoción de vivienda con protección pública nuevas en alquiler.

Artículo 36. Beneficiarios y ayudas.

1. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas previstas en el siguiente apartado, los promotores de las viviendas con protección pública para cederlas en alquiler, definidas en el artículo 8.2 del presente Decreto.

2. Ayudas. Los beneficiarios indicados en el apartado anterior podrán obtener las siguientes ayudas:

a) Ayudas para fomentar la urbanización de suelo para la construcción de viviendas con protección pública.

b) Préstamos convenidos.

c) Subsidiación de los préstamos convenidos.

d) Ayudas económicas en forma de subvenciones.

e) Préstamos hipotecarios en condiciones más favorables que las de mercado.

3. Ayudas para fomentar la urbanización de suelo para la construcción de viviendas con protección pública. Los promotores de viviendas con protección pública para cederlas en alquiler, definidas en el artículo 8.2 del presente Decreto, podrán beneficiarse de las ayudas establecidas en el Título VII del presente Decreto, en las condiciones y previo el cumplimiento de los requisitos que en dicho Título se establecen.

4. Préstamos convenidos. Los beneficiarios definidos en el apartado 1 de este artículo, podrán obtener presta-

mos convenidos para la promoción de viviendas de protección oficial de régimen especial para alquilar (VPOARE), viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB) y viviendas de protección oficial de renta concertada (VPORC), en las condiciones establecidas en el artículo 37 del Real Decreto 801/2005, de 1 de enero.

5. Subsidiación de los préstamos convenidos. Los promotores de las viviendas con protección pública definidas en el apartado anterior, podrán obtener una subsidiación para los préstamos convenidos en función de la tipología de vivienda y el plazo de amortización del préstamo.

a) Si se trata de promoción de viviendas de protección oficial de régimen especial para alquilar (VPOARE) y de viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB), las cuantías de la subsidiación serán:

- Si el plazo de amortización del préstamo es de 10 años, la subsidiación será de 295 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 177 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes cinco años.

- Si el plazo de amortización del préstamo es de 25 años, la subsidiación será de 263 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 205 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes quince años.

b) Si se trata de promoción de viviendas de protección oficial de renta concertada (VPORC), las cuantías de la subsidiación serán:

- Si el plazo de amortización del préstamo es de 10 años, la subsidiación será de 70 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 35 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes cinco años.

- Si el plazo de amortización del préstamo es de 25 años, la subsidiación será de 100 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 70 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes quince años.

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que

la correspondiente a los cinco primeros años del período de amortización.

6. Ayudas económicas en forma de subvenciones. Los beneficiarios definidos en el apartado 1 podrán obtener las siguientes subvenciones, en función de la tipología de la vivienda promovida.

a) Viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB): Los promotores de viviendas de protección oficial de renta básica cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados, podrán obtener una subvención en función del período de amortización del préstamo, y de la localización de la promoción, tal y como se expone a continuación:

- Si el plazo de amortización es de 10 años, y la vivienda está situada en municipios comprendidos en las áreas geográficas 1 y 2, la subvención será de 8.000 euros. Si la vivienda estuviera situada en los ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse, en los del grupo C: 9.000 euros, en los del grupo B 10.000 euros y en los del grupo A, 11.000 euros.

- Si el plazo de amortización es de 25 años, y la vivienda está situada en municipios comprendidos en las áreas geográficas 1 y 2, la subvención será de 11.000 euros. Si la vivienda estuviera situada en los ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse, en los del grupo C: 12.300 euros, en los del grupo B 13.700 euros, y en los del grupo A, 15.000 euros.

La Dirección General de la Vivienda, previo informe favorable de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del promotor, podrá proponer al Ministerio de Vivienda la autorización del anticipo al promotor de la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 del Real Decreto 801/2005.

Asimismo, la Dirección General de la Vivienda previo informe favorable de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, e igualmente a solicitud del promotor, podrá proponer al Ministerio de Vivienda que dicho anticipo pueda alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en

un punto porcentual menos que la renta máxima establecida en el artículo 26 del presente Decreto.

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, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la ausencia de la certificación de finalización de las obras.

b) 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, el adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 15.1.c), además de las ayudas especificadas en el apartado 2, podrá obtener las siguientes subvenciones en función del tipo de vivienda y la localización de la promoción:

- Viviendas protección oficial de régimen especial para alquilar (VPOARE):

-Subvención de entre 13.700 y 18.300 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

-Subvención de entre 16.000 y 21.300 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

-En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se podrán incrementar respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

- Grupo A: en un 50 por ciento.

- Grupo B: en un 20 por ciento.

- Grupo C: en un 10 por ciento.

- Viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB):

-Subvención de entre 8.000 euros y 10.600 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

-Subvención de entre 9.200 y 12.200 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

-En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se podrán incrementar respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

- Grupo A: en un 50 por ciento.

- Grupo B: en un 20 por ciento.

- Grupo C: en un 10 por ciento.

En los Convenios por las que se rija la promoción convenida, y en los pliegos de los concursos en los casos de promoción concertada, se fijará la cuantía exacta de las subvenciones, que estarán comprendidas dentro de los límites indicados.

7. Préstamos hipotecarios en condiciones más favorables que las de mercado.

La Consejería de Vivienda y Urbanismo 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 promociones de vivienda de renta tasada.

8. De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2, el importe de la suma de las ayudas financieras expuestas en el presente artículo, no podrá superar el coste de la promoción concreta de que se trate. Para el caso de que la suma de dichas ayudas supere el coste indicado, se procederá, previa sustanciación de los trámites administrativos oportunos, a la disminución de las ayudas previstas en el apartado 6.b) del presente artículo en la cuantía que corresponda.

9. La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá calificar como protegidos aquellos alojamientos en alquiler para colectivos específicos, con una superficie útil máxima comprendida entre 30 y 45 metros cuadrados útiles y con espacios comunes de interrelación, espacios que en ningún caso tendrán la consideración de protegidos, destinados a arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, que tengan características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como mayores de 65 años y sus familias, inmigrantes, víctimas del terrorismo, mujeres víctimas de malos tratos, miembros de colectivos en situación o riesgo de exclusión social, mujeres con cargas familiares, discapacitados, u otros, con ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos, y cuyas características esenciales, tales como número de alojamientos, superficie de los mismos y de los espacios comunes, presupuesto protegible, renta o canon máximo, sistema de selección de los usuarios y, se fijaran en el propio documento de califica-

ción. Esta calificación requerirá necesariamente la acreditación de la disponibilidad y de la adecuación urbanística del suelo.

Los promotores de estos alojamientos podrán obtener las mismas ayudas que las definidas en este artículo para la promoción de viviendas de protección oficial de renta especial y viviendas de protección oficial de renta básica.

10. Procedimiento. El procedimiento para la concesión de las ayudas indicadas en los apartados anteriores, será el establecido en el Capítulo V del Título VIII del presente Decreto.

Sección 2ª. Ayudas a la adquisición de viviendas usadas para alquilar.

Artículo 37. Beneficiarios, requisitos y ayudas.

1. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas que se establecen en el apartado 3 de este artículo, las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y 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 usadas definidas en el artículo 33 del presente Decreto en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. Requisitos. Para poder obtener las ayudas que se establecen en el apartado 3, será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La adquisición de viviendas usadas se referirá única y exclusivamente a las definidas en los apartados 1. a), 1. d) y 1. e) del artículo 33 del presente Decreto.
- b) El contrato de arrendamiento de las viviendas definidas en el párrafo anterior, se deberá realizar de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
- c) Las viviendas referidas en el párrafo a), se deberán destinar al alquiler para arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el IPREM.
- d) La duración del régimen de protección y las rentas máximas de estas viviendas serán los establecidos en los artículos 8 y 26 respectivamente del presente Decreto para las viviendas de protección oficial de renta básica.
- e) El precio máximo de adquisición de estas viviendas será el establecido en el artículo 25.2 del presente Decreto.

f) Para las segundas y posteriores transmisiones de estas viviendas se aplicarán los mismos criterios que corresponden a las viviendas de protección oficial de renta básica.

3. Ayudas. Los beneficiarios indicados en el apartado 1 de este artículo, podrán obtener, para la adquisición de viviendas usadas para su cesión en alquiler, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado anterior, las siguientes ayudas:

a) Préstamo convenido con las siguientes particularidades:

La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio total de la vivienda.

No habrá en ningún caso período de carencia.

b) Una subsidiación para los préstamos convenidos que consistirá en el abono de una cantidad de dinero en función de la localización de la vivienda y el plazo de amortización del préstamo. La cuantía de esta subsidiación será la siguiente:

i. Si la vivienda está situada en el Área Geográfica 1 o en el Área geográfica 2. Si el plazo de amortización del préstamo es de 10 años, la subsidiación será de 295 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 177 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes cinco años. Y Si el plazo de amortización del préstamo es de 25 años, la subsidiación será de 263 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 205 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes quince años.

ii. Si la vivienda está situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, si el plazo de amortización del préstamo es de 10 años, la subsidiación será de 248 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 149 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes cinco años. Y si el plazo de amortización del préstamo es de 25 años, la subsidiación será de 221 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años, y de 173 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo, durante los siguientes quince años.

c) Una subvención consistente en el abono de una cantidad fija en euros, en función del período de amortización

del préstamo, y de la localización de la vivienda, tal y como se expone a continuación:

- Si el plazo de amortización es de 10 años, y la vivienda está situada en municipios comprendidos en las áreas geográficas 1 y 2, la subvención será de 8.000 euros. Si la vivienda estuviera situada en los ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse, en los del grupo C: 9.000 euros, en los del grupo B 10.000 euros y en los del grupo A, 11.000 euros.

- Si el plazo de amortización es de 25 años, y la vivienda está situada en municipios comprendidos en las áreas geográficas 1 y 2, la subvención será de 11.000 euros. Si la vivienda estuviera situada en los ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse, en los del grupo C: 12.300 euros, en los del grupo B 13.700 euros y en los del grupo A, 15.000 euros.

La Dirección General de la Vivienda, previo informe favorable de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del promotor, podrá proponer al Ministerio de Vivienda la autorización del anticipo al promotor de la percepción de hasta el 50 por ciento de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.2 del Real Decreto 801/2005.

Asimismo, la Dirección General de la Vivienda previo informe favorable de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, e igualmente a solicitud del promotor, podrá proponer al Ministerio de Vivienda que dicho anticipo pueda alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros cinco años, de modo que dicha renta se sitúe en un punto porcentual menos que la renta máxima establecida en el artículo 26 del presente Decreto.

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, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la ausencia de la certificación de finalización de las obras.

4. De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2, el importe de la suma

de las ayudas financieras expuestas en el presente artículo, no podrá superar el coste de la promoción concreta de que se trate. Para el caso de que la suma de dichas ayudas supere el coste indicado, se procederá, previa sustanciación de los trámites administrativos oportunos, a la disminución de la ayuda prevista en el apartado 3.c) en la cuantía que corresponda.

5. Procedimiento. El procedimiento para la concesión de estas ayudas será el establecido en el Capítulo V del Título VIII del presente Decreto.

Sección 3ª. Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios para alquilar.

Artículo 38. Beneficiarios, requisitos y ayudas.

1. Beneficiarios. Las ayudas contempladas en este artículo para la rehabilitación de viviendas y edificios para alquilar, estarán destinadas a los Titulares de vivienda promotores de su rehabilitación para ser destinadas al alquiler, en las condiciones y previo el cumplimiento de los requisitos que se establecen en el apartado 2 de este artículo.

2. Requisitos.

- La vivienda debe ser destinada al alquiler, en las condiciones establecidas en este Decreto para las viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB) o para las viviendas de protección oficial de renta concertada (VPORC).

- El plazo de arrendamiento debe ser como mínimo de cinco años.

- Si la vivienda fuera calificada o declarada provisionalmente con protección pública, la vivienda deberá cumplir todos los requisitos respecto de superficies máximas, rentas máximas y duración del régimen de protección según el tipo de vivienda con protección pública para alquiler que corresponda.

- El contrato de alquiler deberá formalizarse a través de las Oficinas Provinciales de Vivienda reguladas en el Título VIII.

3. Ayudas.

Los beneficiarios definidos en el apartado 1 de este artículo, podrán obtener las siguientes ayudas:

- 1º Una ayuda económica en forma de subvención de 6.000 euros.

- 2º Una ayuda económica en forma de subvención consistente en el 7 por

cientos del presupuesto protegido correspondiente a las obras que tengan por objeto la adecuación de la vivienda a la eficiencia energética, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

- 3º Si la vivienda fuera calificada o declarada provisionalmente con protección pública, se podrán obtener las mismas ayudas que correspondan a un promotor de viviendas con protección pública en alquiler en la tipología que corresponda, definidas en la Sección primera de este Capítulo.

De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2, si la suma de las ayudas establecidas supera el coste de la actuación protegida, se procederá a la disminución de la ayuda indicada en el punto 3º.

4. Procedimiento. El procedimiento para la obtención de las ayudas indicadas en el apartado anterior será el establecido en el Capítulo V del Título VIII.

Sección 4ª. Ayudas a los propietarios de viviendas libres para alquilar.

Artículo 39. Actuación protegible, beneficiarios, requisitos y ayudas.

1. Actuación protegible. Con el objeto de fomentar la oferta de viviendas en alquiler para los castellano-manchegos, además de las ayudas establecidas en las secciones anteriores, en este artículo se establecen unas ayudas para incentivar a los propietarios de viviendas libres desocupadas con el fin de que las pongan en alquiler, considerándose como actuación protegible aquel arrendamiento que, según se establece en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley, recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. No están incluidos ni los arrendamientos de temporada, ni los excluidos en el artículo 5 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en este artículo, los propietarios de viviendas libres desocupadas que las ofrezcan en alquiler, previo cumplimiento de los requisitos señalados en el apartado siguiente.

3. Requisitos. Para que los beneficiarios definidos en el apartado anterior

puedan obtener las ayudas contempladas en este artículo, será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie útil de la vivienda tendrá que ser como mínimo de 40 metros y como máximo de 120 metros cuadrados.

- El arrendamiento de la vivienda habrá de realizarse por un período mínimo de cinco años.

- Los distintos contratos de arrendamiento que se celebren hasta cubrir el período de cinco años, tendrán una duración no inferior a un año, y deberán contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

- Entre el arrendador y el arrendatario no guardarán relación de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el tercer grado y de afinidad hasta segundo grado.

- El contrato de arrendamiento deberá realizarse a través de las Oficinas Provinciales de Vivienda, reguladas en el Capítulo I del Título VIII del presente Decreto. En tanto no entren en funcionamiento las referidas oficinas, el contrato de arrendamiento deberá presentarse en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para su visado, y comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

- Anualmente se deberá acreditar ante el órgano competente, y durante un período de cinco años contados a partir del reconocimiento de la subvención, la subsistencia del contrato de arrendamiento inicialmente celebrado o la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con los requisitos exigidos en el presente artículo.

- La renta máxima anual inicial a percibir será del 5,5 por ciento del precio máximo legal de referencia de la vivienda, definido en el párrafo siguiente.

- El precio máximo legal de referencia a que se refiere el párrafo anterior, se calculará aplicando a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, el precio máximo legal de referencia de las viviendas de protección oficial de renta concertada definidas en el artículo 8. En el caso de que existieran garaje y trastero, a efectos de la determinación del precio máximo, las superficies de los mismos no podrán exceder del 60 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Y todo ello con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

- La subvención a que se refiere el apartado 4 de este artículo, se destinará en parte a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. No obstante, el beneficiario podrá renunciar a formalizar dichos aseguramientos, lo que habrá de certificar expresamente.

4. Ayudas. Los beneficiarios definidos en el apartado 2 de este artículo, podrán obtener una subvención de 6.000 euros, que se concederá previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

5. Reconocimiento y abono de la subvención.

La Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo dispondrá de un plazo máximo de un año para dictar y notificar la resolución. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo. Todo ello de conformidad a lo establecido en los artículos 1.2 y 2.2 de la Ley 10/2001, de 22 de noviembre, de adecuación de Procedimientos Administrativos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de cesión de datos personales.

La subvención se abonará al beneficiario a trimestre natural vencido. Para el cobro de la subvención será imprescindible acreditar que el contrato de arrendamiento sigue en vigor, por lo que se deberá aportar copia de los tres recibos de las mensualidades del trimestre correspondiente y que deberán haber sido abonados a través de transferencia por medio de entidad financiera a la cuenta bancaria del arrendador expresamente indicada en el contrato de arrendamiento.

La subvención se abonará en la cuenta bancaria facilitada por el solicitante a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

La Consejería de Vivienda y Urbanismo abonará la subvención una vez aprobada su concesión quedando condicionada a la disponibilidad presupuestaria en los términos establecidos en el artículo 19.2.

Sección 5ª. Ayudas a los inquilinos.

Artículo 40. Beneficiarios, requisitos y ayudas.

1. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en el apartado tercero de este artículo, los ciudadanos incluidos en alguno de los siguientes colectivos, que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2:

- a) Jóvenes, en la definición establecida en el artículo 3.20 de este Decreto.
- b) Mujeres víctimas de malos tratos.
- c) Víctimas de terrorismo.
- d) Familias numerosas.
- e) Familias monoparentales.
- f) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- g) Miembros de colectivos en situación de riesgo de exclusión social.

2. Requisitos.

a) Ingresos: Los posibles beneficiarios deberán acreditar unos ingresos anuales máximos corregidos en la forma prevista en el artículo 4 que no excedan de 2,5 veces el IPREM. Dichos ingresos familiares anuales se referirán a los de todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

b) Superficie computable: La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil, y si hubiere garaje y trastero, para el garaje 25 metros cuadrados y para el trastero 8 metros cuadrados. Todo ello con independencia de que las superficies reales respectivas sean superiores.

c) Renta anual máxima: La renta anual máxima que satisfagan los posibles beneficiarios debe estar comprendida entre el 2% y el 9% del precio máximo de las viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB).

d) Duración del contrato de arrendamiento: El contrato de arrendamiento tendrá una duración no inferior a un año y deberá contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

e) Destino de la vivienda: el arrendatario deberá destinar la vivienda a residencia habitual y permanente y no podrá ser propietario, arrendatario, ni titular de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda libre o de protección pública, conforme a lo establecido en el artículo 21 del presente Decreto.

f) Relación con el arrendador: El arrendador y el arrendatario no guardarán relación de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el tercer grado y de afinidad hasta segundo grado.

g) Empadronamiento: Los solicitantes tendrán que estar empadronados en la vivienda alquilada para la que se otorgue la ayuda, condicionándose el pri-

mer abono de la misma a la acreditación de dicho empadronamiento.

h) Procedimiento: Para la concesión de las ayudas previstas en este artículo será necesario que la oferta y el contrato de arrendamiento hayan sido realizadas a través de las Oficinas Provinciales de Vivienda conforme al procedimiento indicado en el Título VIII. En tanto no entren en funcionamiento las referidas oficinas, el contrato de arrendamiento deberá presentarse en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para su visado, y comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Las mujeres víctimas de malos tratos y las víctimas de terrorismo no tendrán que justificar ingresos, ni acreditar el empadronamiento en la vivienda alquilada. A los efectos de la no obligación de acreditación del empadronamiento, las mujeres víctimas de malos tratos deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, para que ésta solicite en su nombre, al Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha el informe al que se refiere el artículo 3 del Decreto 38/2002 de 12 de marzo de aplicación de la Ley 5/2001 de 17 de mayo, de prevención de malos tratos y protección a las mujeres maltratadas, y las víctimas de terrorismo deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, para que recabe de los organismos competentes los informes necesarios que acrediten su condición de víctimas de terrorismo.

3. Reconocimiento, importe y abono de las ayudas.

La ayuda para los beneficiarios indicados en el apartado primero, consistirá en el abono de una subvención, cuya cuantía máxima anual no excederá del 40% de la renta anual a satisfacer, ni de un límite máximo absoluto de 2.880 euros, y será hecha efectiva por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

La duración máxima de esta subvención será de 24 meses, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda. A tal efecto, la Administración Regional, podrá recabar de los interesados y de otros organismos públicos, los datos que sean necesarios a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos.

No se podrá obtener nuevamente estas ayudas hasta transcurridos como mínimo cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

La Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo dispondrá de un plazo máximo de un año para dictar y notificar la resolución de la solicitud de la ayuda. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo. Todo ello de conformidad a lo establecido en los artículos 1.2 y 2.2 de la Ley 10/2001, de 22 de noviembre, de adecuación de Procedimientos Administrativos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de cesión de datos personales.

La subvención se abonará al inquilino 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, el artículo 14 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y el artículo 23 del presente Decreto.

La subvención se abonará en la cuenta bancaria facilitada por el solicitante a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

A los efectos de poder recibir la subvención, el interesado tendrá que aportar los recibos de las tres mensualidades abonadas a través de transferencia por medio de entidad financiera a la cuenta bancaria del arrendador expresamente indicada en el contrato de arrendamiento. A los efectos de acreditación del nivel de ingresos, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo no exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación de sus declaraciones tributarias, siempre que el interesado haya prestado su consentimiento a la cesión de información tributaria de conformidad a la legislación vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

La Consejería de Vivienda y Urbanismo abonará la subvención una vez

aprobada su concesión quedando condicionada a la disponibilidad presupuestaria en los términos establecidos en el artículo 19.2.

Título III. Plan de Vivienda Joven de Castilla-La Mancha

Artículo 41. Actuaciones protegidas del Plan de Vivienda Joven de Castilla-La Mancha

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas del Plan de Vivienda Joven de Castilla-La Mancha las siguientes:

- a) La promoción de viviendas con protección pública en venta para jóvenes.
- b) La promoción de viviendas con protección pública en alquiler para jóvenes.
- c) La adquisición de viviendas con protección pública por jóvenes.
- d) La promoción de viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA).
- e) El apoyo a los jóvenes arrendatarios en el arrendamiento de una vivienda libre o con protección pública.
- f) La promoción de viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes (VPOJOC).
- g) La promoción de alojamientos para universitarios.
- h) La promoción de estudios y apartamentos temporales para jóvenes.

Artículo 42. Vivienda con protección pública en venta para jóvenes. Concepto y ayudas.

1. Concepto. Son viviendas con protección pública en venta para jóvenes, las viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE), las viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG), las viviendas de protección oficial de precio concertado (VPOPC) y las viviendas de precio tasado (VPT) definidas en el artículo 8 del presente Decreto destinadas a los jóvenes. Los requisitos y condiciones en cuanto a superficie, nivel de ingresos para el acceso a las mismas, duración del régimen de protección, y precios de venta serán los establecidos para cada uno de los tipos de viviendas con protección pública.

2. Ayudas a los promotores de viviendas con protección pública en venta para jóvenes. Los promotores de viviendas con protección pública en venta para jóvenes, podrán tener las mismas ayudas que las establecidas en el artículo 30 del presente Decreto.

3. Ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública para jóvenes. Los compradores jóvenes podrán obtener las mismas ayudas que las establecidas en el Capítulo II del Título II del presente Decreto, siempre que se den los requisitos y condiciones establecidos en el mencionado Capítulo, con las siguientes especialidades:

3.1.- La ayuda estatal directa a la entrada, tendrá las siguientes cuantías, cuando el solicitante sea joven que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares:

- a) Cuantía general:
 - Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 10.000 euros.
 - Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM y no superan 3,5 veces el IPREM: 7.000 euros.
- b) Si concurren en los solicitantes alguna de estas circunstancias: constituir una unidad familiar monoparental, formar 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, constituir una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años; o que entre sus integrantes haya mujeres víctimas de malos tratos o víctimas del terrorismo, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos de protección preferente, la cuantía de esta ayuda será:
 - Si los ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM: 11.000 euros.
 - Si los ingresos exceden de 2,5 veces el IPREM y no superan 3,5 veces el IPREM: 8.000 euros.

3.2.- Los jóvenes antiguos compradores en primer acceso a la vivienda, cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados, y que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie, por el incremento del número de miembros de su unidad familiar, podrán beneficiarse de las siguientes excepciones a la regulación general contemplada en el presente Decreto:

- a) Podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o ceder el uso de las viviendas con protección pública a que se refiere el artículo 27.
- b) En relación de los requisitos para el acceso a las viviendas con protección pública, podrán ser titulares de una vivienda libre, siempre y cuando el valor de la misma, calculado según la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 60 por ciento del precio máximo total de

venta de la vivienda con protección pública.

c) No será preciso cumplir la condición de no haber obtenido previamente ayudas financieras para la adquisición de vivienda durante los diez años anteriores a la solicitud actual, para acceder a las ayudas financieras reguladas en el presente Decreto.

3.3.- Los compradores jóvenes cuyos ingresos familiares corregidos en la forma determinada por el artículo 4, no excedan de 1,5 veces el IPREM, podrán obtener por la adquisición de viviendas con protección pública de nueva construcción, además de las ayudas establecidas en el Capítulo II del Título II del presente Decreto, las siguientes ayudas en forma de subvenciones, cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE) o de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG), en las cuantías que se exponen a continuación en función del tipo de vivienda y la localización de la misma:

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE):

Por viviendas en área geográfica 2: 5.500 euros.

Por viviendas en área geográfica 1: 6.400 euros.

Por viviendas en ámbitos de precio máximo superior que se pudieran declarar de grupo C: 7.300 euros.

Por viviendas en ámbitos de precio máximo superior que se pudieran declarar de grupo B: 8.300 euros.

Por viviendas en ámbitos de precio máximo superior que se pudieran declarar de grupo A: 10.200 euros.

b) Viviendas de protección oficial de precio general (VPO-PG):

Por viviendas en área geográfica 2: 6.400 euros.

Por viviendas en área geográfica 1: 7.300 euros.

Por viviendas en ámbitos de precio máximo superior que se pudieran declarar de grupo C: 8.425 euros.

Por viviendas en ámbitos de precio máximo superior que se pudieran declarar de grupo B: 9.500 euros.

Por viviendas en ámbitos de precio máximo superior que se pudieran declarar de grupo A: 11.700 euros.

De conformidad a lo establecido en el artículo 20, si la suma de las ayudas establecidas supera el coste de la actuación protegida, se procederá a la

disminución de la ayuda indicada en este punto.

3.4.- Los compradores jóvenes de las viviendas usadas definidas en el artículo 33 del presente Decreto, podrán obtener las mismas subvenciones determinadas en este artículo para los compradores de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG).

4. Procedimiento. El procedimiento para la concesión de las ayudas previstas en los apartados precedentes será el determinado en el Capítulo V del Título VIII

Artículo 43. Viviendas con protección pública en alquiler para jóvenes.

De conformidad a lo establecido en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, los promotores de viviendas con protección pública para alquiler de nueva construcción o procedentes de rehabilitación destinadas a arrendamiento especialmente para jóvenes podrán acogerse a las ayudas a las viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB). Los requisitos en cuanto a superficie útil de estas viviendas y renta anual máxima inicial, serán los establecidos en el mencionado artículo.

Los promotores de estas viviendas podrán acceder a las subvenciones contempladas en el apartado segundo del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, siempre que se cumplan los requisitos en el mismo establecidos.

Artículo 44. Vivienda de protección oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA). Concepto y ayudas.

1. Concepto. Son viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA), las viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de viviendas y edificios destinadas a arrendatarios jóvenes, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM.

La superficie útil de estas viviendas estará comprendida entre 40 y 70 metros cuadrados, sin zonas comunes. En caso de que exista, será también protegida la superficie útil correspondiente a una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto.

El precio máximo de estas viviendas y la renta anual máxima inicial de las mismas, serán los determinados en los artículos 25 y 26 respectivamente.

2. Ayudas a los promotores de viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes. Los promotores de viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes (VPOJA) podrán obtener las ayudas establecidas en la Sección 1ª del Capítulo III del Título II de este Decreto para la promoción de viviendas de protección oficial de renta básica, con las siguientes peculiaridades:

a) Si las viviendas calificadas como viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes reúnen los requisitos establecidos en el apartado primero del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, la ayuda prevista en el apartado 6.a) del artículo 36 de este Decreto tendrá la cuantía establecida en el apartado segundo del artículo 73 del Real Decreto 801/2005.

De conformidad a lo establecido en el artículo 20, si la suma de las ayudas establecidas supera el coste de la promoción, se procederá, previa sustanciación del procedimiento administrativo oportuno a la disminución que corresponda.

b) Si las viviendas no reúnen los requisitos establecidos en el apartado primero del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, los promotores de las mismas podrán obtener, además de las subvenciones previstas para la promoción de viviendas de protección oficial de renta básica en el artículo 36.6.a), unas ayudas adicionales en función de la localización de la promoción, tal y como se expone a continuación:

Por promociones en áreas geográficas 1 y 2, una subvención de 2.200 euros por vivienda.

Por promociones en ámbitos de precio máximo superior del grupo C que se pudieran declarar, una subvención de 2.500 euros por vivienda.

Por promociones en ámbitos de precio máximo superior del grupo B que se pudieran declarar, una subvención de 2.800 euros por vivienda.

Por promociones en ámbitos de precio máximo superior del grupo A que se pudieran declarar, una subvención de 3.000 euros por vivienda.

De conformidad a lo establecido en el artículo 20.2, si la suma de las ayudas establecidas supera el coste de la promoción, se procederá a la disminución

de la ayuda adicional indicada en la cuantía que corresponda.

c) En las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada, y de promoción convenida cuando se acuda a la promoción concertada, la cuantía de las subvenciones a que se refiere el apartado 6.b) del artículo 36, serán las siguientes cuando se trate de viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes:

Subvención de entre 10.500 euros y 13.800 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

Subvención de entre 12.000 y 15.900 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se incrementarán respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

Grupo A: en un 50 por ciento.

Grupo B: en un 20 por ciento.

Grupo C: en un 10 por ciento.

En los Convenios por las que se rija la promoción convenida, y en los pliegos de los concursos en los casos de promoción concertada, se fijará la cuantía exacta de las subvenciones, que estarán comprendidas dentro de los límites indicados.

De conformidad a lo establecido en el artículo 20, si la suma de las ayudas establecidas supera el coste de la promoción, se procederá a la disminución en la cuantía que corresponda de la ayuda indicada en este punto.

3. Procedimiento. El procedimiento para la concesión de las ayudas previstas en los apartados precedentes será el determinado en Capítulo V del Título VIII del presente Decreto.

Artículo 45. Apoyo a los jóvenes inquilinos en el arrendamiento de una vivienda libre o con protección pública.

Los jóvenes inquilinos podrán obtener las ayudas establecidas en la Sección 5ª del Capítulo III del Título II de este Decreto, para facilitar el pago de su renta de una vivienda con protección pública o libre, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en dicha Sección.

Artículo 46. Vivienda de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes (VPOJAOC). Concepto y ayudas.

1. Concepto. Son viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes (VPOJAOC), las viviendas con protección pública destinadas a arrendatarios jóvenes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM con opción de compra. Tendrán una superficie útil comprendida entre 40 y 70 metros cuadrados sin zonas comunes. Para el caso de que existan plazas de garaje y trasteros vinculados a la vivienda registralmente y en proyecto o no vinculados, se estará a lo dispuesto en cuanto a la limitación de su superficie útil y para la determinación de su precio de venta, a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

La duración de su régimen de protección será de 30 años a contar desde la declaración o calificación definitiva con independencia del posible cambio de régimen de arrendamiento a compraventa que se pueda producir durante dicho plazo.

En la calificación definitiva de estas viviendas deberá reflejarse el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de referencia.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de referencia a que se refiere el párrafo anterior, será el mismo que el establecido en el presente Decreto para las viviendas con protección pública de precio general, en el apartado 1.1.b) del artículo 25.

La renta máxima inicial anual de las viviendas financiadas de nueva construcción con protección pública destinadas a jóvenes con opción de compra, será la misma que la establecida en el artículo 26 para las viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes.

El derecho a la opción de compra de estas viviendas, podrá ser ejercido cuando hayan transcurrido como mínimo 7 años desde su primera adjudicación siempre y cuando el beneficiario haya permanecido un plazo mínimo de 5 años en el régimen de arrendamiento y esté al corriente en el pago de los gastos derivados de los servicios de que disfrute en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

Los contratos de arrendamiento de estas viviendas deberán reflejar con la mayor precisión posible, las obligaciones del arrendador y del arrendatario

en orden a garantizar el buen estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles, el régimen de autorización de obras, las reparaciones y las restantes materias reguladas por la legislación vigente sobre arrendamientos urbanos.

Para la determinación del precio de venta en el caso del ejercicio de la opción de compra se seguirán las siguientes reglas:

a) Se partirá del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de referencia que figure en la calificación definitiva.

b) El precio de referencia especificado en la regla anterior, se incrementará mediante la multiplicación por un coeficiente de actualización que será igual a 1,60.

c) El inquilino que desee ejercer la opción de compra, deberá abonar la diferencia entre el precio indicado en la regla anterior, y la mitad de la suma de la renta pagada durante el periodo de alquiler, excluidos los gastos derivados de los servicios de que disfrute el inquilino en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos. A tal efecto, se considerará renta pagada el importe de las subvenciones al alquiler de las que hubiera sido beneficiario el inquilino durante el periodo en que haya permanecido en dicho régimen.

2. La promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional declaradas o calificadas como viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes se regirá por lo dispuesto en la Sección cuarta del Capítulo III del Título II del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

3. Los promotores de viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes, podrán obtener las mismas ayudas establecidas en el apartado segundo del artículo 44 para la promoción de viviendas con protección pública en alquiler para jóvenes.

4. Los jóvenes arrendatarios de las viviendas reguladas en este artículo, podrán obtener, mientras dure el régimen de alquiler, las ayudas establecidas en el artículo 45.

5. En el momento de la formalización de la opción de compra, los inquilinos de las viviendas reguladas en este artículo, podrán obtener las ayudas establecidas para los compradores de

viviendas usadas reguladas en la Sección 2ª del Capítulo II del Título II de este Decreto, siempre que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha sección.

6. Una vez ejercida la opción de compra, y mientras dure el régimen legal de protección de estas viviendas, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas y ulteriores transmisiones de la vivienda no podrá superar dos veces el precio máximo de venta de referencia que figure en la calificación definitiva, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precio de Consumo, índice general, registrada desde la fecha del ejercicio de la opción de compra hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

Artículo 47. Alojamientos para estudiantes universitarios. Concepto y ayudas.

La Consejería de Vivienda y Urbanismo en coordinación con la Consejería de Educación y Ciencia, podrá suscribir Convenios con la Universidad de Castilla-La Mancha, al objeto de favorecer la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de alojamientos para los estudiantes universitarios, con una superficie útil comprendida entre 30 y 45 metros cuadrados y con servicios comunes y espacios para la interrelación.

En los citados Convenios se establecerán las condiciones de titularidad y uso de las viviendas promovidas, de contratación y ejecución de las obras, así como los plazos, costes, financiación y abono, la tipología concreta de los mencionados estudios y apartamentos de entre las previstas en el presente Decreto de viviendas con protección pública para alquiler, el procedimiento y criterios para la selección de los adjudicatarios de los alojamientos, así como las ayudas posibles dentro de los límites establecidos en el presente Decreto.

Artículo 48. Estudios y apartamentos temporales para jóvenes. Concepto y ayudas.

1. La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá calificar como protegidos aquellos alojamientos destinados a arrendatarios jóvenes con unos ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia

colectiva, que tengan características adecuadas a sus ocupantes, con una superficie útil comprendida entre 30 y 45 metros cuadrados.

2. El precio máximo y la renta anual máxima inicial de estas viviendas serán las establecidas para las viviendas de protección oficial de renta básica en los artículos 25 y 26 respectivamente de este Decreto.

3. Los promotores de estos alojamientos podrán tener las mismas ayudas que las establecidas en este Decreto para los promotores de viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes.

Artículo 49. Preferencia en el acceso a las viviendas con protección pública en propiedad.

En las promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional para venta y en las promociones de viviendas calificadas con protección pública para venta promovidas por promotores públicos, tendrán preferencia los jóvenes que se encuentren en viviendas con protección pública en régimen de alquiler y sean beneficiarios de las ayudas reguladas en la Sección 5ª del Capítulo III del Título II del presente Decreto, a partir del quinto año desde el inicio de la percepción de las mismas, en el caso de puntuación equivalente con otros solicitantes de viviendas inscritos en las listas del Registro de demandantes.

Título IV Actuaciones en Materia de Rehabilitación

Capítulo I. Actuaciones protegidas

Artículo 50. Ámbito de las actuaciones protegidas

Al objeto del presente Decreto, tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, las desarrolladas, con sujeción al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el presente Título, en los siguientes ámbitos:

A) Áreas de rehabilitación en municipios de Castilla-La Mancha:

- a) Actuaciones de rehabilitación integral.
- b) Actuaciones de rehabilitación global en conjuntos históricos castellanomanchegos.

B) Rehabilitación aislada de edificios y de viviendas:

- a) Rehabilitación singular castellanomanchega.
- b) Accesibilidad 100 %.
- c) Rehabilitación de edificios y viviendas en zonas rurales.
- d) Rehabilitación ecológica.
- e) Rehabilitación de viviendas y edificios para uso propio.
- f) Habilitación como vivienda de inmuebles con uso originario distinto del de vivienda.
- g) Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
- h) Rehabilitación de viviendas para jóvenes en centros históricos.
- i) Rehabilitación de edificios unifamiliares.

Artículo 51. Condiciones generales que deben cumplir los edificios y viviendas, los promotores y las actuaciones de rehabilitación.

1. Las viviendas y edificios objeto de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, deberán tener una antigüedad mayor de 15 años, sin perjuicio de lo establecido en el presente Título para determinadas actuaciones. No será necesaria esta antigüedad mínima en los siguientes supuestos:

- 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 o edificio 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, siempre que ésta hubiera entrado en vigor con posterioridad a la terminación del edificio o vivienda.
- c) Cuando las obras a realizar tengan por objeto la reducción del consumo energético, mediante la incorporación o mejora del aislamiento térmico o del acústico; la adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados, o mediante la utilización de sistemas de ahorro energético.

2. En la rehabilitación de viviendas, el edificio en el que se ubican deberá presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y de estanqueidad frente a la lluvia.

3. En la rehabilitación de viviendas, éstas presentarán deficiencias en los siguientes aspectos de seguridad, habitabilidad y eficiencia energética:

- a) Garantías de seguridad estructural y constructiva.
- b) Estanqueidad frente a la lluvia.

- c) Humedades por capilaridad, condensación o deficiencia de aislamiento.
- d) Accesibilidad a personas con discapacidad.
- e) Servicios sanitarios y cocinas.
- f) Instalaciones eléctricas
- g) Instalaciones de saneamiento y fontanería.
- h) Sistema de calefacción.
- i) Extracción de humos y ventilación.
- j) Aislamiento térmico.
- k) Aislamiento acústico.
- l) Adecuada distribución de espacios interiores, iluminados y ventilados.
- m) Sistemas de ahorro energético.

4. En la rehabilitación de edificios, al menos, un 50 por ciento de su superficie útil existente o resultante de las obras ha de destinarse al uso como vivienda, y el edificio deberá presentar deficiencias en alguno de los siguientes aspectos:

- a) Seguridad estructural.
- b) Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
- c) Adecuadas condiciones de protección frente a incendios.
- d) Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
- e) Estanqueidad frente a la lluvia.
- f) Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
- g) Sistemas de ahorro energético.

5. Los promotores deberán cumplir alguna de estas dos condiciones: destinar la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación a su residencia habitual o permanente durante un plazo mínimo de cinco años desde la finalización de las obras, o al alquiler, durante el mismo plazo.

6. Las actuaciones de rehabilitación deberán ajustarse a la normativa del planeamiento urbanístico vigente que sea de aplicación, incluyendo las disposiciones sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad, deberán preservar el uso residencial de las viviendas y edificios y asegurar la diversidad social y el realojamiento, en su caso, de la población residente en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 52. Presupuesto protegible y presupuesto protegido. Cuantía mínima.

1. 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 de gestión y los tri-

butos satisfechos por razón de las actuaciones.

2. Se considera presupuesto protegido:

- En la rehabilitación de viviendas, el presupuesto protegible que corresponde a la superficie útil de la vivienda objeto o resultado de la actuación de rehabilitación, computando como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda.

- En la rehabilitación de edificios, el presupuesto protegible que corresponde a la superficie útil total del edificio, incluidos espacios comunes, viviendas y locales comerciales, cuando éstos participen en el coste de ejecución, y computando como máximo 120 metros cuadrados útiles por vivienda o local. 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.

- 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, 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.

- La cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de préstamos convenidos y ayudas estatales financieras directas, será del 70 por ciento del Precio Básico Nacional vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación de rehabilitación como protegida.

3. La cuantía mínima del presupuesto protegido en las actuaciones de rehabilitación se fija en 3.000 euros, excluyendo del cómputo a estos efectos los honorarios facultativos y de gestión y sus correspondientes tributos.

Capítulo II. Ayudas en Áreas de Rehabilitación en municipios de Castilla-La Mancha

Artículo 53. Actuaciones protegidas de rehabilitación integral. Beneficiarios y ayudas.

1. Concepto. Son actuaciones de rehabilitación integral aquellas que se desarrollan en tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, declarados por la Junta de Comunida-

des de Castilla-La Mancha, como áreas de rehabilitación integral, a los efectos de lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Se considerarán acciones de rehabilitación integral de actuación preferente, aquellas que vayan dirigidas a la erradicación de viviendas que no cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y a su vez estén acompañadas de actuaciones integrales de desarrollo y vertebración social y dinamización económica en la localidad donde se hallan inscritas.

2. Actuaciones protegidas. Dentro de las áreas de rehabilitación integral indicadas en el apartado anterior, podrán ser protegidas las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, y si fuera necesario, las de ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo en su caso, las obras de demolición. En el supuesto de la promoción de viviendas de nueva construcción sujetas a algún régimen de protección pública en el área de rehabilitación, serán de aplicación, en su caso, los sistemas de ayudas financieras establecidos en el Título II del presente Decreto.

3. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en este artículo, la Administración o entidad pública promotora, y los titulares de edificios o viviendas, promotores de su rehabilitación, que se encuentren en las áreas de rehabilitación integral declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

4. Ayudas. Los promotores indicados en el apartado anterior podrán obtener las siguientes ayudas:

- a) Una subvención por un importe máximo del 40 por ciento del presupuesto total de la obra de rehabilitación, con una cuantía media por vivienda subvencionada, objeto o consecuencia de la rehabilitación, que no supere los 4.500 euros.

- b) En las actuaciones dirigidas a la adecuación de viviendas que no cumplan con los requisitos mínimos de habitabilidad y salubridad, el porcentaje máximo global a que se refiere el punto anterior podrá elevarse al 50 por ciento del presupuesto y la cuantía media por vivienda subvencionada a 5.500 euros siempre que, al menos, el 40 por ciento del coste de las actuaciones se deba a la necesidad de rehabilitación de edificios y viviendas para adecuarlos, a efectos del realojo temporal, total o parcial, de la población

afectada. Los edificios objeto de adecuación podrán, excepcionalmente, estar ubicados fuera del ámbito del área de rehabilitación.

c) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, por un importe máximo del 20 por ciento del presupuesto de dichas obras, con un límite del 20 por ciento de la subvención a que se refiere el apartado a).

5. Para el abono de las ayudas establecidas en el apartado anterior se estará a lo previsto en los apartados primero y segundo del artículo 59 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

6. Además de las ayudas establecidas en el apartado cuarto, la Administración o entidad pública promotora, y los propietarios o usuarios de viviendas o locales por cualquier título jurídico, que participen en el coste de las actuaciones que se lleven a cabo en áreas de rehabilitación o para la delimitación o declaración de las mismas y siempre que además de reunir los requisitos que le sean exigidas por la actuación protegida principal, acrediten unos ingresos familiares corregidos del usuario que no excedan de 2,5 veces el IPREM, podrán acceder a las ayudas establecidas en el presente apartado, para la elaboración de estudios, memorias, programas, proyectos técnicos, o dirección facultativa.

La ayuda consistirá en una subvención que no podrá superar en ningún caso ni el coste de los servicios profesionales, ni las siguientes cuantías:

- Proyectos: el 3,5 por ciento del presupuesto de ejecución material correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el correspondiente proyecto sin que exceda de 1.200 euros por vivienda.

- Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo: El 1 por ciento del presupuesto de ejecución material correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 350 euros por vivienda.

- Direcciones de obra: El 1,5 por ciento del presupuesto de ejecución material correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas, sin que exceda de 950 euros por vivienda.

- Estudios previos y memorias para la delimitación o declaración de áreas, un

máximo de 350 por vivienda incluida en el área que requiera alguna actuación.

7. Para poder percibir las ayudas a que se refiere el apartado anterior, los estudios previos de acuerdo con las determinaciones generales del planeamiento urbanístico y sus previsiones o determinaciones de actuación, contendrán la información, documentación y diagnóstico necesarios que permitan justificar soluciones concretas de rehabilitación edificatoria, funcional, ambiental y socioeconómica, debiendo contener, además, propuestas determinadas sobre las fórmulas de gestión más adecuada y valoración económica de las acciones previstas, así como un esquema de programación temporal.

Las memorias para la delimitación o declaración de áreas de rehabilitación o de rehabilitación preferente a que hace referencia 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 de la Actividad Urbanística, deberán contener:

- Justificación del interés específico de la declaración.

- Ámbito de la declaración, con descripción perimetral y plano de situación a escala adecuada.

- Datos de la edificación y de las viviendas existentes.

- Objetivos, actuaciones y/o programas de adecuación arquitectónica.

- Superficie edificable y número de viviendas resultante o previsto y sus tipologías.

- Obras de infraestructura y urbanización.

- Medidas de fomento a la rehabilitación privada y objetivos que se proponen así como previsión sobre la respuesta de rehabilitación.

- Condiciones socioeconómicas de los residentes actuales y previsiones sobre los futuros.

- Medidas previstas para el realojamiento de los residentes.

- Gestión y órgano gestor previsto.

- Programación de las actuaciones públicas y de las concertadas.

- Costes máximos y programación económico-administrativa.

- Evaluación global de la operación que justifique la viabilidad financiera de la operación y en la que figurará el cálculo del volumen de recursos financieros a cargo de cada Administración interviniente.

8. El procedimiento para la concesión de las ayudas previstas en el apartado sexto, será el siguiente:

El Delegado/a Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo resolverá las ayudas para proyectos, memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto y direcciones de obra una vez concedida la declaración o calificación provisional, en su caso. A la solicitud el interesado acompañará los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión, el proyecto o memoria valorada para ejecución de obra correspondiente y, en su caso, los contratos de dirección de obra, debiendo solicitarse la ayuda antes del inicio de las obras.

La subvención, en los casos de proyectos y memorias valoradas para ejecución de obra, se abonará previa solicitud del interesado realizada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de inicio de las obras acompañada de la licencia de obra, de la que quedará constancia en el expediente administrativo. En el caso de direcciones de obra se abonará previa solicitud del interesado realizada dentro de los seis meses siguientes a la fecha de terminación de las obras, acompañada de la correspondiente certificación facultativa.

La Dirección General de la Vivienda resolverá la ayuda establecida para los estudios previos y memorias valoradas para la delimitación o declaración de las áreas, a solicitud del órgano competente del Ayuntamiento o de la entidad pública promotora, acompañada de las certificaciones de los acuerdos y de los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios, así como las condiciones y programación del trabajo y forma de contratación. La resolución fijará necesariamente el plazo de duración del trabajo, que no podrá exceder de dos años, el importe y la forma de abono de la misma. El abono de la subvención se realizará en cuatro fases y con los siguientes porcentajes:

- 20 por 100 al inicio de los trabajos, previa acreditación de la contratación de los mismos y la presentación de la correspondiente acta de inicio.

- 30 por 100 a la presentación y entrega provisional del trabajo.

- 30 por 100 a la recepción definitiva de la memoria por el Ayuntamiento o entidad pública promotora.

- 20 por 100 a la aprobación definitiva de la delimitación o declaración de área o, en su caso, tras la suscripción del correspondiente convenio o acuerdo.

Artículo 54. Actuaciones de Rehabilitación Global en Conjuntos Históricos castellano-manchegos.

1. Concepto. Son actuaciones de rehabilitación global en conjuntos históricos, aquellas que se llevan a cabo en los núcleos urbanos y ciudades históricas declaradas o no Bien de Interés Cultural conforme a la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y aquellos que tengan incoado expediente para obtener las citadas declaraciones, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado, declarados como áreas de rehabilitación de centros históricos, y acogidas a las ayudas económicas correspondientes mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento a la que se refiere el artículo 78.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con participación del Ayuntamiento correspondiente.

Si están declaradas Bien de Interés Cultural o categoría similar, deberán tener aprobado un Plan especial de protección, conservación y rehabilitación o, si no lo tuvieran, habrán de disponer del mismo en los plazos establecidos en el mencionado acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento. De no contar con el Plan especial de protección, conservación y rehabilitación, previamente al inicio de las actuaciones de rehabilitación global, será preciso su elaboración, y en el mismo quedarán recogidas, de acuerdo con las determinaciones generales del planeamiento urbanístico y sus previsiones o determinaciones de actuación, la información, documentación y diagnóstico necesarios que permitan justificar soluciones concretas de rehabilitación global en el conjunto histórico-artístico. Este Plan especial de protección y conservación podrá ser elaborado, en su caso, previo convenio entre el Ayuntamiento donde se vaya a ejecutar la actuación global de rehabilitación, la Consejería de Vivienda y Urbanismo y la Consejería de Cultura.

2. Actuaciones protegidas. Podrán protegerse las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, la urbanización y reurbanización, que en cualquier caso han de ajustarse obligatoriamente al Plan especial de protección, conservación y rehabilitación. No se financiará en ningún caso las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.

3. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en este artículo, la Administración o entidad pública promotora, y los titulares de edificios o viviendas, promotores de su rehabilitación, que se encuentren

en las áreas de rehabilitación de centros históricos

4. Ayudas. Las ayudas financieras para las actuaciones protegidas consistirán en las subvenciones siguientes:

- Una subvención por un importe máximo del 50 por ciento del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, con una cuantía máxima por vivienda subvencionada de 6.000 euros.

- Una subvención para las obras de urbanización y reurbanización. La cuantía máxima de la financiación será igual al 30 por ciento del presupuesto protegido para este tipo de obras, con un límite del 30 por ciento del importe total de las ayudas a las que se refiere el párrafo anterior.

5. Para el abono de las ayudas indicadas en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en los artículos 60 y 61 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

6. Además de las ayudas establecidas en el apartado cuarto, la Administración o entidad pública promotora, y los propietarios o usuarios de viviendas o locales por cualquier título jurídico, que participen en el coste de las actuaciones que se lleven a cabo en áreas de rehabilitación de centros históricos o para la delimitación o declaración de las mismas y siempre que además de reunir los requisitos que le sean exigidas por la actuación protegida principal, acrediten unos ingresos familiares corregidos del usuario que no excedan de 2,5 veces el IPREM, podrán acceder a las ayudas establecidas en el apartado séptimo del artículo anterior, para la elaboración de estudios, memorias, programas, proyectos técnicos, o dirección facultativa, con sujeción a lo establecido en dicho artículo en cuanto a requisitos, cuantía máxima de las subvenciones y procedimiento.

Capítulo III. Ayudas a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

Artículo 55. Condiciones y requisitos generales.

Para acceder a las ayudas para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, será necesario cumplir los requisitos siguientes:

1. La actuación de rehabilitación ha de ser calificada o declarada como protegida.

2. El edificio o vivienda objeto de las actuaciones no ha de encontrarse incluido en ninguna de las áreas definidas en los artículos 53 y 54 del presente Decreto.

3. Los promotores para uso propio no podrán haber obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, 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 del presente Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o cualificado, o se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención.

Artículo 56. Ayudas al promotor de la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, rehabilitación singular castellano-manchega, accesibilidad 100 % y rehabilitación ecológica.

1. Ayudas al promotor de la rehabilitación aislada de edificios. Los promotores de actuaciones de rehabilitación aislada de edificios podrán obtener las siguientes ayudas:

a. Préstamos convenidos con las características establecidas en el artículo 64 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

b. Subsidiación de préstamo convenido, con las características y las cuantías establecidas por el artículo 65 del Real Decreto 801/2005.

2. Ayudas al promotor de la rehabilitación de edificios destinados a venta o alquiler. 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 con protección pública de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, 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. Si el promotor no solicitara la calificación o declaración a que se refiere el párrafo anterior, podrá optar por solicitar las ayudas financieras establecidas 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, o solicitar las ayudas financieras establecidas con carácter general para la rehabilitación de edificios.

Se entenderá que la totalidad de las viviendas va a ser destinada a arrendamiento aunque el propietario del edificio tenga en el mismo su domicilio habitual.

3. Rehabilitación singular castellano-manchega. A efectos del presente Decreto, se entiende por rehabilitación singular castellano-manchega, las actuaciones de rehabilitación de viviendas en municipios de la región, que carezcan de alguna de las condiciones de habitabilidad a que se refiere el artículo 51 del presente Decreto.

Podrán acogerse a las ayudas a la rehabilitación que establece el presente apartado, los ciudadanos que, procedentes de poblaciones de otra Comunidad Autónoma, establezcan su residencia permanente o temporal en cualquiera de los municipios de Castilla-La Mancha, o, en su caso, ciudadanos actualmente residentes en Castilla-La Mancha que regresen a sus localidades de origen.

Para acceder a estas ayudas el solicitante ha de cumplir los requisitos siguientes:

- El solicitante debe residir en la vivienda al menos 4 meses al año.
- Tener la condición de emigrante o antiguo residente que retorna al municipio.
- No haber recibido ayudas para la misma finalidad.

Los beneficiarios indicados podrán obtener las siguientes ayudas:

- La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá celebrar convenios de colaboración con entidades de crédito, públicas y privadas en orden a la concesión a los beneficiarios indicados de préstamos en condiciones más favorables que las de mercado que faciliten la financiación de las actuaciones de rehabilitación.

- Además, podrán acogerse a las ayudas establecidas en este Decreto para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, las actuaciones de rehabilitación del presente apartado que, por cumplir los requisitos establecidos en el mismo, sean calificadas como protegidas.

4. Accesibilidad 100%. A efectos del presente Decreto, se entiende por Accesibilidad 100 %, las actuaciones de rehabilitación de viviendas en municipios de la Región, que tengan por

objeto la eliminación de barreras arquitectónicas en viviendas, mejorando las condiciones de accesibilidad.

Podrán acogerse a las ayudas a la rehabilitación que establece el presente apartado, las personas mayores de 65 años y discapacitados, en situación de limitación o movilidad reducida a que se refiere el artículo 3.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, con la finalidad de adecuar la vivienda a sus necesidades de accesibilidad.

Para acceder a estas ayudas el solicitante ha de cumplir los requisitos siguientes:

- Residir de manera efectiva y continuada en el territorio de la Comunidad Autónoma, y estar empadronado en alguno de los municipios de Castilla-La Mancha con un año de antelación a la solicitud.
- Que la vivienda para la que se pide la ayuda sea destinada a residencia habitual y permanente.
- Tener reconocido un grado de minusvalía de al menos el 33 por ciento. En el caso de personas mayores de 65 años que no tengan un grado de minusvalía del 33 por ciento, han de acreditar mediante informe médico que no pueden acceder a dependencias esenciales de su vivienda habitual, por la existencia de barreras arquitectónicas.
- No haber recibido ayudas para la misma finalidad.

Los beneficiarios indicados podrán obtener las siguientes ayudas

- La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá celebrar convenios de colaboración con entidades de crédito, públicas y privadas en orden a la concesión a los beneficiarios indicados de préstamos en condiciones más favorables que las de mercado que faciliten la financiación de las actuaciones de rehabilitación.

- Además, podrán acogerse a las ayudas establecidas en este Decreto para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, las actuaciones de rehabilitación del presente apartado que, por cumplir los requisitos establecidos en el mismo, sean calificadas como protegidas.

5. Rehabilitación ecológica.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas previstas en el presente apartado, los promotores de las actuaciones de rehabilitación de viviendas para uso propio, de viviendas destinadas a

alquiler, a que se refiere este Decreto que tengan por objeto la adecuación de la eficiencia energética y respeto del uso del agua.

Los beneficiarios indicados podrán obtener las siguientes ayudas:

- Una cuantía adicional del 7 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, con un límite de 200 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.
- Una cuantía adicional del 10 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia respecto al uso del agua, con un límite de 300 euros por vivienda o local que participe en los costes de la rehabilitación.

Mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, se establecerán los requisitos y condiciones para la obtención de estas ayudas, así como otras posibles ayudas adicionales.

Artículo 57. Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas para uso propio.

1. Los titulares de las viviendas, promotores de su rehabilitación para uso propio, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM, podrán obtener una subvención cuya cuantía máxima por actuación subvencionada en vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido de la obra de rehabilitación, con los siguientes límites máximos:

- a) 2.280 euros, con carácter general.
- b) 3.100 euros, cuando los titulares de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de una persona con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.
- c) Una cuantía adicional del 7 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, con un límite de 200 euros.

2. La Comunidad de propietarios de un edificio, promotora de su rehabilitación, podrá obtener una subvención lineal, con una cuantía máxima del 10 por ciento del presupuesto protegido con un límite de 1.040 euros por vivienda, incluyendo los locales que participen en los costes de ejecución de la rehabilitación. De forma adicional, además podrán obtener:

- Una cuantía adicional del 7 por ciento de la parte de presupuesto protegido correspondiente a obras que tengan por objeto la adecuación a la eficiencia energética, con un límite de 200 euros.

- Una subvención complementaria a título personal, para aquellos titulares de las viviendas del edificio, promotores de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM. La cuantía máxima de la subvención será del 15 por ciento del presupuesto protegido, con un límite de 1.500 euros con carácter general, o de 2.500 euros, cuando dichos titulares tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras de todo tipo y a la promoción de la accesibilidad.

Artículo 58. Rehabilitación de edificios unifamiliares

Cuando se trate de un edificio de una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, las ayudas financieras serán las que correspondan a la actuación predominante.

Se entenderá como actuación predominante, de edificio o de vivienda, 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 59. Rehabilitación de edificios y viviendas en zonas rurales.

1. Concepto y requisitos. A efectos del presente Decreto, en el presente artículo se establecen las ayudas para la rehabilitación de edificios y viviendas, con el fin de recuperar el patrimonio edificado residencial de los municipios adscritos al área geográfica segunda con una población de derecho inferior a 10.000 habitantes de derecho, incluidos en suelo urbano, y que tengan una antigüedad de al menos quince años y reúnan las características básicas de la arquitectura tradicional que configure el núcleo urbano.

2. Actuaciones protegidas y ayudas. Las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en zonas rurales, podrán acogerse a la siguientes ayudas:

a) Cuando se trate de la rehabilitación de edificio con una sola vivienda, incluidos en su caso locales, garaje,

trastero u otros anejos, vinculados o no, la ayuda consistirá en una subvención al promotor por importe del 5 por ciento del presupuesto de ejecución material correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, si sus ingresos familiares corregidos no superan 2,5 veces el IPREM. Esta subvención no podrá superar 2.528 euros.

b) Cuando se trate de la rehabilitación de edificios que incluyan varias viviendas, con locales, garajes, trasteros u otros anejos, vinculados o no a las viviendas, la ayuda consistirá en una subvención al promotor por importe del 5 por ciento del presupuesto de ejecución material correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas si sus ingresos familiares corregidos no superan 2,5 veces el IPREM, o el mismo porcentaje aplicado a la parte de dicho presupuesto correspondiente a la cuota de participación de las viviendas cuyos usuarios tengan ingresos familiares corregidos no superiores a dicha cantidad. Esta subvención no podrá superar 2.212 euros por cada vivienda.

c) Cuando se trate de la adquisición por los Ayuntamientos e inmediata rehabilitación de edificios para la formación de patrimonio público edificado destinado a viviendas en arrendamiento, cuyo régimen se mantendrá al menos durante diez años con una renta máxima por vivienda igual a la establecida en el presente Decreto para las viviendas de protección oficial de régimen especial para alquilar, y que sean destinadas a familias con ingresos familiares corregidos que no superen 2,5 veces IPREM, o para alojamiento de colectivos específicos tales como jóvenes menores de 35 años cumplidos, mayores de 65 años u otros siempre que sean acordes con la integración social de los mismos, la ayuda consistirá en una subvención del 8 por ciento del importe de la adquisición, siendo compatible con las ayudas establecidas en el presente Decreto en su caso, siempre que el total de las ayudas no supere el coste de la rehabilitación. Esta subvención no podrá superar 94.800 euros.

d) Estas ayudas serán compatibles con las establecidas en el apartado 7 del artículo 53.

e) La Resolución de las ayudas establecidas en los puntos a) y b) de este apartado corresponde al Delegado/a Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, a solicitud del interesado, acompañada de los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión, proyecto o memoria correspondiente, y

licencia de obras, debiendo solicitarse dicho reconocimiento antes del inicio de las mismas.

Estas subvenciones se abonarán a solicitud del interesado realizada dentro de los tres meses siguientes a la fecha de terminación de las obras o, en su caso, de la calificación o declaración definitiva y previa comprobación de la adecuación de las obras al proyecto o memoria presentada.

f) Corresponde a la Dirección General de la Vivienda la competencia para resolver la ayuda establecida en el punto c) de este apartado, a solicitud del Ayuntamiento interesado, acompañada de las certificaciones de los acuerdos municipales que acrediten la adquisición y destino, y demás documentos que garanticen el cumplimiento de los requisitos exigidos para su concesión, tales como proyectos, memorias y acuerdos o convenios con otras Administraciones públicas o particulares.

Esta subvención se abonará a solicitud del Ayuntamiento realizada dentro de los tres meses siguientes de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa o adquisición, o acta de ocupación y pago si la adquisición se realiza por expropiación, copia de la cual se acompañará a la solicitud.

g) Las actuaciones contempladas en los puntos a) b) y c) de este apartado podrán además acogerse a la financiación cualificada para la rehabilitación de edificios y viviendas establecida en este Decreto, cuando cumplan los requisitos específicos y sean calificadas como protegidas. La cuantía de la ayuda concedida en aplicación de este artículo, no podrá superar en ningún caso la diferencia entre el coste de la actuación protegida y la suma de las cuantías de otras ayudas declaradas compatibles o complementarias que, por igual concepto, pudieran concederse conforme a lo establecido en el articulado del presente Decreto, así como las concedidas por otras Administraciones Públicas.

En caso contrario se procedería, previa sustanciación de los trámites oportunos, a la disminución de la cuantía de la ayuda concedida conforme a este artículo, en la cantidad que corresponda.

3. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y concesión de las ayudas indicadas en este artículo será el regulado en el Capítulo V del Título VIII de este Decreto.

Artículo 60. Habilitación como vivienda de inmuebles con uso originario distinto del de vivienda.

La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá suscribir Convenios con los Ayuntamientos interesados con el fin de proceder a la adecuación de inmuebles sin uso original de vivienda como tales, de acuerdo con la normativa municipal, en municipios con una población superior a 10.000 habitantes de derecho en el momento de la celebración del Convenio.

El edificio en el que se ubique el inmueble deberá presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y de estanqueidad frente a las lluvias.

Los ingresos familiares corregidos de los titulares del inmueble, no podrán exceder de 3,5 veces el IPREM.

En los convenios indicados se fijarán el número de objetivos, el volumen de recursos convenidos, las condiciones de financiación, los compromisos y aportaciones financieras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Ayuntamiento correspondiente, el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas, las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda resultante de la adecuación, las ayudas destinadas a los titulares, así como cuantas otras medidas sean pertinentes para el fin perseguido.

Artículo 61. Rehabilitación de viviendas para jóvenes en centros históricos.

1. Podrán ser declaradas con protección pública las actuaciones de rehabilitación de viviendas en centros urbanos destinadas al arrendamiento para jóvenes.

2. El edificio en el que se ubica la vivienda deberá presentar condiciones suficientes de seguridad estructural y de estanqueidad frente a las lluvias.

3. El número de actuaciones, así como su cuantía, será el que se determine mediante convenio entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento interesado.

4. En los convenios indicados se fijarán el número de objetivos, el volumen de recursos convenidos, las condiciones de financiación, los compromisos y aportaciones financieras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Ayuntamiento correspondiente, el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas, las ayudas destinadas a los promotores de las actuaciones y a los inquilinos dentro de los límites establecidos en el presente Decreto, así como cuantas otras medidas sean pertinentes para el fin perseguido.

5. Además podrán concederse las ayudas previstas en este Decreto, para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, a las actuaciones de rehabilitación del presente artículo que, por cumplir los requisitos establecidos en el mismo, sean calificadas como protegidas.

6. La cuantía de la ayuda concedida en aplicación de este artículo, no podrá superar en ningún caso la diferencia entre el coste de la actuación protegida y la suma de las cuantías de otras ayudas declaradas compatibles o complementarias que, por igual concepto, pudieran concederse conforme a lo establecido en el articulado del presente Decreto, así como las concedidas por otras Administraciones Públicas. En caso contrario se procedería, previa sustanciación de los trámites oportunos, a la disminución de la cuantía de la ayuda concedida conforme a este artículo, en la cantidad que corresponda.

Capítulo IV. Fomento de experiencias en materia de rehabilitación activa en localidades castellano-manchegas

Artículo 62. Objeto

Las actuaciones de rehabilitación activa en localidades castellano-manchegas, son aquellas dirigidas a núcleos de población en acusada situación de envejecimiento y regresión de su población, y su finalidad es, mediante la actuación conjunta de las diferentes Administraciones públicas competentes, abordar las deficiencias y modernización en materia de vivienda y urbanismo, infraestructuras, medio ambiente y desarrollo rural, educación, sanidad, bienestar social, y cualesquiera otras que se estime necesarias para el desarrollo sostenible social y económico de las poblaciones objeto de actuación y su entorno.

Las actuaciones podrán desarrollarse bien en un núcleo urbano aislado, o a la vez en un conjunto de localidades definido por su proximidad geográfica.

Las experiencias en materia de rehabilitación activa en localidades castellano-manchegas se constituyen como actuaciones experimentales encaminadas a vertebrar estrategias globales de diversificación, asentamiento y rejuvenecimiento de la población, así como a la creación de tejidos productivos dinámicos y perdurables.

Artículo 63. Medidas

El contenido, caracteres, ayudas y procedimientos precisos para desarrollar las experiencias en materia de rehabilitación

activa en localidades castellano-manchegas, conforme al artículo anterior, será determinado mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo para cada actuación concreta que se pretenda desarrollar.

Título V. Ayudas a colectivos específicos.

Artículo 64. Objeto.

El presente Título tiene por objeto establecer ayudas a actuaciones protegidas en materia de vivienda, destinadas a los colectivos que se especifican en el artículo siguiente, que tienen la consideración de beneficiarios del IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010 con derecho a protección preferente.

Artículo 65. Beneficiarios.

1. Colectivos específicos. Al objeto del presente Título, y con independencia de las ayudas que a otros colectivos se especifican en los Títulos II, III y IV, tienen la consideración de colectivos específicos susceptibles de ser beneficiarios de las ayudas contempladas en el artículo siguiente:

- a) Personas con discapacidad.
- b) Familias monoparentales.
- c) Familias numerosas.

Las personas con discapacidad son las definidas en el artículo 3.5 del presente Decreto.

Las familias monoparentales, son aquellas unidades familiares formadas por uno solo de los progenitores y todos los hijos menores de edad solteros y dependientes del mismo, y los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

Las familias numerosas en los términos establecidos por la legislación vigente aplicable.

2. Actuaciones protegidas y beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de las ayudas del artículo 66, las siguientes personas físicas, comprendidas en cualquiera de los colectivos indicados en el apartado anterior:

- a) Los compradores de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE) y de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG)
- b) Los compradores viviendas usadas definidas en el artículo 33 del presente Decreto.

c) Los usuarios promotores o que participen en la promoción de actuaciones de rehabilitación en áreas de rehabilitación o en áreas de rehabilitación de centros históricos castellano-manchegos.

d) Los usuarios promotores o que participen en la promoción de actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas definida en el artículo 55.

e) Los usuarios promotores que participen en la promoción de actuaciones de rehabilitación en zonas rurales.

Artículo 66. Ayudas, requisitos y procedimiento.

1. Ayudas.

Los beneficiarios definidos en los apartados 1 y 2 del artículo anterior, podrán obtener, además de todas las ayudas financieras y no financieras expuestas en los Títulos II, III y IV, las siguientes específicas en forma de subvenciones en función de la actuación protegida y de otras circunstancias, tal y como se establece a continuación:

a) Los compradores de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE) y de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG), cuyos ingresos familiares no excedan de 1,5 veces el IPREM podrán obtener las siguientes subvenciones específicas en función del tipo de vivienda y localización de la misma:

- Por viviendas de protección oficial de régimen especial (VPORE):

Para las viviendas situadas en el área geográfica 2: 4.300 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en el área geográfica 1: 5.050 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudiera declararse del grupo C: 5.780 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudiera declararse del grupo B: 6.500 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudiera declararse del grupo A: 8.000 euros por vivienda.

Si se trata de familias numerosas con tres hijos, las cuantías de las subvenciones serán las expuestas. A partir del tercer hijo, cuando alguno de ellos sea discapacitado en los términos establecidos en el artículo 3.5 del presente Decreto o esté incapacitado para el trabajo, las cuantías de las subvenciones serán las que se exponen a

continuación en función del número de hijos:

Con tres hijos cuando alguno de ellos sea discapacitado en los términos establecidos en el artículo 3.5 del presente Decreto o esté incapacitado para el trabajo, para viviendas en área geográfica 2: 5.450 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 6.350 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 7.300 euros por vivienda; grupo B: 8.300 euros y grupo A: 10.200 euros.

Con cuatro hijos, para viviendas en área geográfica 2: 5.800 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 6.750 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 7.750 euros por vivienda; grupo B: 8.800 euros y grupo A: 10.800 euros.

Con cinco hijos, para viviendas en área geográfica 2: 6.150 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 7.150 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 8.200 euros por vivienda; grupo B: 9.300 euros y grupo A: 11.400 euros.

Con seis o más hijos, para viviendas en área geográfica 2: 6.400 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 7.500 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 8.600 euros por vivienda; grupo B: 9.750 euros y grupo A: 12.000 euros.

- Por viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG):

Para las viviendas situadas en el área geográfica 2: 5.025 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en el área geográfica 1: 5.800 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudiera declararse del grupo C: 6.700 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudiera declararse del grupo B: 7.550 euros por vivienda.

Para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudiera declararse del grupo A: 9.300 euros por vivienda.

Si se trata de familias numerosas con tres hijos, las cuantías de las subvenciones serán las expuestas. A partir del tercer hijo, cuando alguno de ellos

sea discapacitado en los términos establecidos en el artículo 3.5 del presente Decreto o esté incapacitado para el trabajo, las cuantías de las subvenciones serán las que se exponen a continuación en función del número de hijos:

Con tres hijos cuando alguno de ellos sea discapacitado en los términos establecidos en el artículo 3.5 del presente Decreto o esté incapacitado para el trabajo, para viviendas en área geográfica 2: 6.400 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 7.300 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 8.400 euros por vivienda; grupo B: 9.500 euros y grupo A: 11.700 euros.

Con cuatro hijos, para viviendas en área geográfica 2: 6.800 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 7.700 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 8.850 euros por vivienda; grupo B: 10.000 euros y grupo A: 12.300 euros.

Con cinco hijos, para viviendas en área geográfica 2: 7.100 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 8.150 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 9.400 euros por vivienda; grupo B: 10.600 euros y grupo A: 13.000 euros.

Con seis o más hijos, para viviendas en área geográfica 2: 7.500 euros por vivienda; por viviendas en área geográfica 1: 8.600 euros por vivienda; para las viviendas situadas en ámbitos de precio máximo superior que pudieran declararse del grupo C: 9.900 euros por vivienda; grupo B: 11.200 euros y grupo A: 13.800 euros.

b) Los compradores de viviendas usadas, podrán obtener las mismas subvenciones indicadas para la adquisición de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG), en la letra a) de este apartado.

c) Los usuarios promotores o que participen en la promoción de actuaciones de rehabilitación en áreas de rehabilitación integral o en áreas de rehabilitación de centros históricos castellano-manchegos, y los usuarios promotores que participen en la promoción de actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, podrán obtener una subvención consistente en un porcentaje del coste de la actuación de

rehabilitación, calculado de la siguiente forma:

- Se partirá de la cuantía del presupuesto protegido, calculado de la forma establecida en el artículo 52.
- Dicha cuantía se multiplicará por el correspondiente coeficiente de participación que figure en la escritura de división horizontal.
- La cuantía de la subvención será el 5 por ciento de la cantidad resultante.
- Si se trata de una vivienda unifamiliar, el porcentaje indicado se aplicará directamente sobre la cuantía del presupuesto protegido.
- En cualquier caso, la subvención indicada tendrá un límite máximo absoluto de 3.000 euros por vivienda.

d) Los usuarios promotores que participen en la promoción de actuaciones de rehabilitación en zonas rurales, podrán obtener una subvención del 7 por ciento del presupuesto protegido, calculado mediante las mismas reglas expuestas en el párrafo anterior, con el límite máximo absoluto de 3.600 euros por vivienda.

2. Requisitos. Para poder obtener las ayudas indicadas en el apartado anterior, los beneficiarios de las mismas deberán cumplir los siguientes requisitos, que se dividen en comunes para todos los colectivos y específicos para alguno de ellos:

a) Requisitos generales:

Destinar la vivienda de que se trate a residencia habitual y permanente. Tener concedida o reunir los requisitos necesarios para poder obtener al menos una de las ayudas financieras que se establecen en este Decreto para la adquisición de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE) o de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG), o para la adquisición protegida de las viviendas usadas definidas en el artículo 33, o de las ayudas financieras previstas en el Título IV relativo a la rehabilitación.

b) Requisitos específicos:

Para las personas con discapacidad, será necesario que, si son varios los titulares de la vivienda o solicitantes de la actuación protegida, al menos uno de ellos tenga reconocido el grado de minusvalía del 33 por ciento en las siguientes fechas en función de la actuación concreta de que se trate:

·En los casos de compraventa, adjudicación o promoción individual para uso

propio de viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE) o de viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG): la fecha del contrato de compraventa o adjudicación o la de presentación de la solicitud de calificación provisional.

·En los casos de compraventa de viviendas usadas: la fecha del contrato de compraventa.

·En los casos de actuaciones de rehabilitación en áreas de rehabilitación integral, en áreas de rehabilitación de centros históricos o de rehabilitación aislada de edificios y viviendas: la fecha de presentación de la solicitud de calificación o declaración provisional.

· En los casos de rehabilitación en zonas rurales: la fecha de presentación de la solicitud de declaración protegida.

Para las familias monoparentales, el solicitante de la ayuda deberá ser el único titular de la vivienda, y será necesario que al menos uno de los hijos que convivan con él, sea menor de edad en las mismas fechas que las indicadas para las personas con discapacidad en función de la actuación protegida de que se trate. Si se trata de familias monoparentales formadas por uno sólo de los progenitores y los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada, será necesario que el solicitante de la ayuda sea el único titular de la vivienda y que al menos uno de los hijos mayores incapacitados judicialmente esté en tal situación en las fechas señaladas.

3. Procedimiento. El procedimiento para la solicitud y concesión de las ayudas previstas en este artículo será el establecido en el Capítulo V del Título VIII.

Título VI. Actuaciones en Materia de Innovación, Calidad y Ahorro Energético en la Edificación

Capítulo I. Actuaciones protegidas

Artículo 67. Calidad de la edificación

Los promotores de viviendas calificadas o declaradas con protección pública de nueva construcción, podrán obtener las ayudas que se establecen en los Capítulos II y III de este Título, siempre que dichas viviendas incorporen mejoras en su calidad edificatoria, superiores a los requerimientos de la normativa de obligado cumplimiento, y que tengan como finalidad optimizar el

gasto energético necesario para la obtención del confort térmico imprescindible en las viviendas. Asimismo, ha de entenderse en similares términos al ahorro energético en la edificación, la implantación de sistemas que reduzcan y optimicen el consumo de agua en las viviendas.

Artículo 68. Vivienda bioclimática

Se entiende por viviendas bioclimáticas, en la línea de las actuaciones acometidas hasta la fecha por la Consejería de Vivienda y Urbanismo, aquéllas capaces de limitar y optimizar el consumo energético preciso para lograr el confort interior de sus habitantes, gracias a la aplicación de técnicas constructivas enfocadas a la utilización de los condicionantes medioambientales particulares donde se va a incluir la edificación, como orientación, ventilación y apertura adecuada de huecos en paramentos exteriores.

Artículo 69. Ahorro energético e hídrico

Los promotores de viviendas calificadas o declaradas con protección pública, de nueva construcción, que incorporen medidas de ahorro energético e hídrico en las viviendas, podrán obtener ayudas para la urbanización y ejecución de promociones, cuando adopten criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras conducentes a la demostración de su eficacia y popularización en la sociedad castellano-manchega de dichas actuaciones.

Capítulo II. Medidas para impulsar la calidad de la edificación

Artículo 70. Medidas.

1. Los promotores de viviendas calificadas o declaradas con protección pública, de nueva construcción, podrán obtener ayudas para la promoción de viviendas bioclimáticas, mediante el uso de elementos arquitectónicos y criterios de diseño, basados en el clima y las condiciones del entorno.

2. Mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, se determinarán las ayudas al promotor, así como las características concretas que habrán de reunir los edificios y viviendas, para ser considerados bioclimáticos al objeto de obtener dichas ayudas.

Capítulo III. Medidas para impulsar el ahorro energético e hídrico en la edificación

Artículo 71. Medidas.

1. Podrán acogerse a las ayudas a que se refiere el apartado siguiente las actuaciones destinadas al ahorro energético e hídrico desglosadas en los siguientes puntos:

- a. Medidas de conservación de la energía mediante el adecuado aislamiento térmico de los cerramientos exteriores y medianeros.
- b. Medidas de captación y acumulación de energías naturales, y su aprovechamiento, mediante el uso de cubiertas adecuadas.
- c. Dispositivos pasivos de captación solar.
- d. Medidas de ahorro hídrico a través de la utilización de sistemas de reutilización de aguas grises en las viviendas, mediante la implantación de sistemas separativos, bien en edificios o viviendas unifamiliares, con aguas destinadas al uso en aparatos sanitarios, o al riego de jardines.
- e. Actuaciones de urbanización sostenible basadas en la eficiencia energética, dispositivos de iluminación ahorradores de energía y sensibles a la contaminación lumínica.
- f. Experiencias de urbanización sostenible que potencien el uso adecuado del agua de riego, y la plantación en las zonas verdes de especies autóctonas poco exigentes con los requerimientos hídricos, en detrimento de las grandes extensiones de praderas de césped.

2. La Consejería de Vivienda y Urbanismo, mediante Orden, establecerá las condiciones que han de sostener a dichas experiencias, así como la cuantía económica de las ayudas.

Título VII Actuaciones en Materia de Suelo.

Artículo 72. 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 con destino preferente a la promoción de viviendas con protección pública, en los términos establecidos en los Capítulos I, II y III de este Título.

Capítulo I. Áreas de Urbanización Protegida, y Áreas de Urbanización Prioritaria.

Artículo 73. Concepto.

1. Son Áreas de Urbanización Protegida, aquellas en las que al menos el 50 por ciento de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, entendiéndose como tal la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas, se destine a la promoción de viviendas con protección pública.

2. Son Áreas de Urbanización Prioritaria las siguientes:

a) Aquellas en las que se destine al uso indicado en el apartado anterior, al menos el 75 por ciento de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización.

b) Aquellas en las que el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, que supondrá que dicho suelo constituye un ámbito de urbanización, y siempre que al menos el 50 por ciento de la edificabilidad residencial total se destine a la promoción de las siguientes viviendas con protección pública de las definidas en este Decreto:

Viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB) o viviendas de protección oficial de renta concertada (VPORC).

Viviendas con de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE). Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas de promoción pública, en los términos establecidos en el artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública.

Artículo 74. Ayudas, requisitos y procedimiento.

1. Ayudas.

a) Áreas de Urbanización Protegida.

El promotor de actuaciones protegidas en materia de suelo en Áreas de Urbanización Protegida, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 2. a) de este artículo, podrá percibir las subvenciones cuya cuantía se indica a continuación:

- Cuantía general: 1.300 euros por cada vivienda con protección pública a construir.
- Cuantía adicional: El promotor indicado podrá percibir una cuantía adicional de 500 euros por cada vivienda con protección pública a construir con una superficie útil inferior a 70 metros cuadrados.

b) Áreas de Urbanización Prioritaria.

El promotor de actuaciones protegidas en materia de suelo en Áreas de Urbanización Prioritaria, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 2. b) de este artículo, podrá percibir las subvenciones cuya cuantía se indica a continuación, en función de si existe o no la previa adquisición onerosa de suelo, y de determinadas características en cuanto a la superficie de las viviendas a construir:

Cuando exista adquisición onerosa de suelo, la cuantía general de la subvención será de 2.800 euros por cada vivienda con protección pública a construir, con una cuantía adicional de 500 euros por cada vivienda con protección pública de superficie útil igual o inferior a 70 metros cuadrados.

Cuando no exista adquisición onerosa de suelo, la cuantía general de la subvención será de 2.500 euros por cada vivienda con protección pública a construir, con una cuantía adicional de 500 euros por cada vivienda con protección pública de superficie útil igual o inferior a 70 metros cuadrados.

2. Requisitos.

a) Áreas de Urbanización Protegida.

El promotor de actuaciones protegidas en materia de suelo en Áreas de Urbanización Protegida, para poder obtener las ayudas establecidas en el apartado 1. a), deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Acreditar previamente la existencia del título o derecho que permita efectuar la urbanización, tales como:

- La propiedad del suelo.
- Una opción de compra.
- Un derecho de superficie.
- Un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo.
- O cualquier otro título, que a juicio de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se considere suficiente.

2. Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de, al menos, un 50 por ciento de las viviendas con protección pública de nueva construcción.

El cómputo del plazo se iniciará a partir de la concesión de la subvención a que se refiere el apartado 1. a).

3. Adjuntar a la solicitud de las ayudas, una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en el formato y con los documentos y planos necesarios y suficientes para comprobar las especificaciones que como mínimo se indican a continuación:

- La aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos.
- Los costes de la urbanización.
- La edificabilidad residencial.
- El número de viviendas a construir ya sean libres o con protección pública.
- Las tipologías de las viviendas con protección pública y todas sus características, en especial la superficie útil de las mismas.
- La programación temporal pormenorizada de la urbanización y de la edificación.
- El precio de venta de las viviendas con protección pública.
- Los demás usos previstos del suelo.
- El desarrollo financiero de la operación.
- Los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

4. La presentación de la solicitud de ayudas deberá realizarse con anterioridad a la posible obtención de préstamo convenido para la construcción de viviendas con protección pública.

5. No haber obtenido la unidad de ejecución o parte de la misma sobre la que se soliciten las ayudas indicadas en el apartado 1 a), ayudas financieras con cargo al presente o a anteriores planes de vivienda estatales o autonómicos.

6. Será necesaria la inscripción 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 con protección pública previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las ayudas establecidas en el apartado 1 a), en especial la superficie útil de las viviendas.

b) Áreas de Urbanización Prioritaria.

El promotor de actuaciones protegidas en materia de suelo en áreas de urbanización prioritaria, para poder obtener las ayudas establecidas en el apartado 1. b), deberá cumplir, además de todos los requisitos indicados para el promotor en áreas de urbanización protegida, los siguientes:

1. Será necesaria la formalización del convenio de colaboración a que se refiere el apartado 3. b).

2. Para poder incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar al objeto de determinar el importe de la subvención a que se refiere el apartado 1. b), será necesario que dicha adquisición no se haya producido en el momento de la solicitud de las ayudas. Por tanto siempre en todo caso, la adquisición del suelo deberá ser posterior a la solicitud de las ayudas.

3.- Procedimiento.

a) Áreas de Urbanización Protegida.

Los promotores que pretendan la declaración de una actuación protegida, deberán dirigir su solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

A dicha solicitud deberán acompañarse los siguientes documentos:

- Fotocopia del DNI del solicitante.
- En el caso de personas jurídicas, copia de los documentos que acrediten la personalidad de los mismos, tales como escritura de constitución, de modificación u otras.
- Copia del documento que acredite la representación con que interviene el solicitante.
- Originales de los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos indicados en el apartado 2. a).
- Nota simple del Registro de la Propiedad, acreditativa de la situación registral de la finca sobre la que se insta la declaración como actuación protegida.
- Autorización expresa a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para poder recabar los datos que pudieran ser necesarios de otros organismos públicos a los efectos de la concesión de las ayudas solicitadas.

Una vez presentada la solicitud, la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, cuando sea necesario, concederá al solicitante un plazo improrrogable de diez días para la subsanación de defectos formales o para completar la mencionada solicitud. La falta de subsanación o de presentación de documentos por parte del interesado, se considerará desistimiento en la solicitud, dando lugar a resolución acordando el archivo del expediente.

Una vez presentada la solicitud, o subsanada en los términos y plazos indi-

cados en el párrafo precedente la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo dictará resolución sobre el expediente y la notificará al interesado, en un plazo de un año a contar desde la fecha de presentación de la solicitud. Los plazos de resolución y notificación indicados se interrumpirán desde la fecha del requerimiento de subsanación o mejora de solicitudes, hasta la fecha de presentación ante la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la contestación a dicho requerimiento. La falta de resolución expresa en dicho plazo, habilitará para entender denegada la solicitud en los términos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La resolución por la que se declare protegida la actuación y se concedan las ayudas solicitadas, pondrá fin al procedimiento administrativo indicado. En todo caso, el pago de las subvenciones a que se refiere el apartado 1. a) se realizará en función del desarrollo y justificación de la inversión en la actuación. A tal efecto, la resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo contendrá las siguientes especificaciones:

- Declaración como protegida de la actuación, con las especificaciones necesarias para su correcta identificación.
- El importe de las subvenciones a percibir por el interesado.
- Los plazos para el pago de dichas subvenciones
- Los documentos y certificaciones necesarias para acreditar el cumplimiento de los plazos indicados y por tanto proceder a los pagos.
- Los recursos procedentes contra la propia resolución.

Contra la resolución que ponga fin al procedimiento indicado, cabrá recurso de alzada ante el Consejero de Vivienda y Urbanismo, en los términos establecidos en la legislación vigente sobre procedimiento administrativo. La resolución del mencionado recurso, pondrá fin a la vía administrativa, abriendo la posibilidad al interesado de acudir a la vía contencioso-administrativa.

La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá dictar disposiciones de desarrollo que complementen el procedimiento indicado en los párrafos anteriores.

La concesión y abono de las ayudas previstas en el apartado 1 de este artículo quedará en todo caso condicionada al cumplimiento de los requisitos expuestos y a la existencia de crédito presupuestario de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en los términos establecidos en el artículo 19.2 del presente Decreto.

b) Áreas de Urbanización Prioritaria.

Para poder acogerse a las ayudas indicadas para las Áreas de Urbanización Prioritaria a que se refiere el apartado 2 de este artículo, será necesario que se formalice el convenio de colaboración a que se refiere el artículo 46.2 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, entre las Administraciones y con el contenido que establece el mencionado artículo.

Capítulo II. Urbanización de suelo en la promoción convenida y en la promoción concertada de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 75. Concepto, beneficiarios y ayudas.

1. En las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, el adjudicatario de los concursos a los que se refiere el artículo 15.1.c), podrá obtener, para el caso de que fuera necesario proceder a la previa urbanización del suelo para la posterior construcción de las viviendas, las siguientes subvenciones en función del tipo de vivienda y la localización de la promoción:

- Viviendas de protección oficial de régimen especial para venta (VPORE):

· Subvención de entre 2.600 euros y 3.750 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

· Subvención de entre 3.000 y 4.350 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

· En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se incrementarán respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

- Grupo A: en un 50 por ciento.

- Grupo B: en un 20 por ciento.

- Grupo C: en un 10 por ciento.

- Viviendas de protección oficial de precio general (VPOPG):

· Subvención de entre 1.300 y 2.200 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

· Subvención de entre 1.500 y 2.500 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

· En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se incrementarán respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

- Grupo A: en un 50 por ciento.

- Grupo B: en un 20 por ciento.

- Grupo C: en un 10 por ciento.

- Viviendas de protección oficial de régimen especial para alquilar (VPOA-RE):

· Subvención de entre 6.800 y 9.000 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

· Subvención de entre 8.000 y 10.600 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

· En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se incrementarán respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

- Grupo A: en un 50 por ciento.

- Grupo B: en un 20 por ciento.

- Grupo C: en un 10 por ciento.

- Viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB):

· Subvención de entre 4.000 y 5.500 euros por vivienda en promociones en área geográfica 2.

· Subvención de entre 4.500 y 6.000 euros por vivienda en promociones en área geográfica 1

· En los ámbitos territoriales de precio máximo superior que se puedan declarar, las subvenciones se incrementarán respecto de la prevista para el área geográfica 1, en las siguientes proporciones:

· Grupo A: en un 50 por ciento.

· Grupo B: en un 20 por ciento.

· Grupo C: en un 10 por ciento.

2. En los Convenios por los que se rija la promoción convenida, y en los pliegos de los concursos en los casos de promoción concertada, se fijará la cuantía exacta de las subvenciones dentro de los límites indicados en el apartado anterior.

Capítulo III. Urbanización Convenida

Artículo 76. Concepto

Al objeto de colaborar con los Ayuntamientos de la Región en la urbaniza-

ción de suelos integrantes de los patrimonios públicos municipales, con destino a la construcción de viviendas con protección pública en los términos establecidos en el Capítulo III del Título IV del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, tendrá la consideración de actuación protegida en materia de suelo, la suscripción de convenios entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Ayuntamientos interesados, de la forma indicada en el artículo siguiente.

Artículo 77. Procedimiento y Ayudas

1. Al objeto de lo establecido en el artículo anterior, la Consejería de Vivienda y Urbanismo, previa petición del Ayuntamiento interesado, elaborará estudios de viabilidad técnico-urbanística, económica y social, sobre la urbanización de suelos integrantes de patrimonio público municipal con destino a la promoción de viviendas con protección pública.

2. Tras la elaboración de los estudios a que se refiere el párrafo anterior, la Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá firmar convenios de colaboración con el Ayuntamiento interesado al objeto indicado en el artículo anterior. En dichos convenios se establecerá que el coste de la urbanización será sufragado por la Consejería de Vivienda y Urbanismo, que sería retribuida por esta actuación con solares urbanizados. Se fijará también el coste concreto de la urbanización y el número de solares, así como la forma de transmisión de su dominio a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En los convenios se podrá determinar también acordar la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción convenida.

3. La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá realizar la urbanización directamente o encomendar la misma mediante convenio, a empresas adscritas a la Administración Regional, o a empresas mixtas con participación mayoritaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o a empresas privadas a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente en materia de contratación de las Administraciones Públicas.

4. Las actuaciones protegidas a que se refieren los apartados anteriores, podrán obtener las ayudas reguladas en el Capítulo I de este Título, siempre

que se cumplan las condiciones y requisitos en el mismo establecidos.

Título VIII. Instrumentos y Procedimientos Administrativos para la Ejecución del plan

Capítulo I. Oficina Regional y Oficinas Provinciales de Vivienda.

Artículo 78. Concepto e inicio de las actividades

1. La Oficina Regional y las Oficinas Provinciales de Vivienda son las oficinas creadas por el Decreto 256/2004, de 28 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 113/2002, de 27 de agosto sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005, y se establecen nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas, bajo la denominación de Oficina Regional y Oficinas Provinciales de Alquiler y Vivienda. Mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, se acordará el inicio de las actividades de las mencionadas Oficinas.

2. Dichas oficinas tendrán por objeto, además de la intermediación en materia de vivienda, el general de información sobre ayudas a la vivienda, el apoyo a la gestión por parte de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de expedientes de solicitud de ayudas en materia de vivienda con protección pública, y la llevanza de los Registros de viviendas con protección pública y de Demandantes de vivienda con protección pública, desarrollados en los Capítulos II y III del presente Título.

Artículo 79.- Funciones de la Oficina Regional de Vivienda

La Oficina Regional de Vivienda, establecida en la Dirección General de la Vivienda, tendrá las siguientes funciones:

- a) La coordinación y supervisión de las funciones desarrolladas por las Oficinas Provinciales de Vivienda.
- b) El Observatorio de Vivienda de Castilla-La Mancha, con la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la Región.
- c) Las relaciones con otras oficinas o agencias con objeto similar de otras Administraciones Públicas.
- d) Y en general, cualquier otra función que le sea encomendada específicamente por la Dirección General de la

Vivienda en relación con la vivienda con protección pública.

Artículo 80. Funciones de las Oficinas Provinciales de Vivienda

1. Las Oficinas Provinciales de Vivienda, establecidas en cada una de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, desarrollarán, bajo la dependencia directa de la mencionada Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en sus respectivos ámbitos territoriales las siguientes funciones:

- a) La prestación al ciudadano de la información en materia de vivienda con protección pública.
- b) El apoyo a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en la gestión de los expedientes de solicitud de ayudas en materia de vivienda con protección pública, incluidas las ayudas en materia de alquiler y de rehabilitación.
- c) La llevanza del Registro de viviendas con protección pública, y del Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública.
- d) La recepción y visado de los contratos de alquiler para la tramitación de las ayudas en materia de alquiler para arrendadores y arrendatarios.
- e) Cualquier otra función que les pueda ser encomendada por la Dirección General de la Vivienda en materia de vivienda.

2. La prestación de información se hará con sujeción estricta a la legislación vigente en materia de protección de datos.

3. El apoyo en la gestión de los expedientes de solicitud de ayudas comprenderá todas aquellas actuaciones que les sean requeridas por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo y que contribuyan a una gestión más eficiente y eficaz.

4. La llevanza de los Registros abarca todas las actuaciones, bajo la dependencia de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, previstas en los Capítulos siguientes.

5. Para la obtención de las ayudas en materia de alquiler previstas en las Secciones 4ª y 5ª del Capítulo III del Título II del presente Decreto, será requisito necesario que la oferta y el contrato de arrendamiento se realicen a través de estas Oficinas, con inde-

pendencia de los convenios que puedan formalizarse con otras oficinas o agencias públicas con objeto análogo, con el fin de poder tramitar las solicitudes de ayudas que sobre esta materia, se pudieran haber iniciado en dichas oficinas o agencias.

6. La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá acordar el establecimiento de otras oficinas en las poblaciones en las que por razones territoriales y de número de habitantes se estime necesario, que desarrollarán las funciones expuestas en los apartados anteriores dentro de su ámbito territorial y bajo la dependencia de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo respectiva y de la Dirección General de la Vivienda en los términos expuestos.

Artículo 81. Relación con otras oficinas con objeto análogo.

1. La Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá firmar convenios de colaboración con los colegios profesionales y asociaciones, especialmente con aquellos que tengan como objeto la intermediación y gestión en el mercado de viviendas con el objeto de desarrollar las funciones de las oficinas indicadas en los artículos anteriores.

2. Igualmente, se realizarán las gestiones necesarias a efectos de acordar los mecanismos de relación y coordinación de la Oficina Regional de Vivienda con otras oficinas tuteladas por alguna Administración pública, habida cuenta de las respectivas competencias, así como de la eventual existencia de oficinas o agencias similares a nivel estatal o municipal, con el objeto de iniciar la tramitación de los expedientes de ayudas que en materia de alquiler en particular o de vivienda con protección pública en general pudieran haberse incoado en el ámbito de la Región a través de dichas oficinas.

Capítulo II. Registro de viviendas con protección pública.

Artículo 82. Objeto, estructura y modalidades de viviendas registradas.

1. Para conocer la cuantía y características de todas las viviendas con protección pública existentes en la Región, se establece en cada una de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, un Registro de viviendas con protección pública, que será gestionado por las Oficinas Provinciales de Vivienda,

tal y como se ha indicado en el Capítulo anterior.

2. Las viviendas construidas al amparo del presente Plan, serán inscritas en el Registro de viviendas con protección pública correspondiente en función de la localización de las mismas de la forma indicada en el apartado anterior.

3. Dicha inscripción contendrá las especificaciones necesarias para identificar la vivienda: modalidad de promoción, tipología de la vivienda, superficie, datos del Registro de la Propiedad; sistema de acceso, año de construcción, fecha de calificación/declaración provisional y definitiva, fecha de adjudicación de la vivienda, fecha del contrato, fecha de ocupación de la vivienda y fecha de terminación del régimen de protección.

Artículo 83. Acceso y baja en el Registro.

1. Las viviendas de Iniciativa Pública Regional y las viviendas promovidas por otras Administraciones Públicas o empresas públicas adscritas a las mismas, serán inscritas en el Registro tras la obtención de la declaración o calificación provisional.

2. Las viviendas de promoción privada serán inscritas en el momento de la obtención de la declaración o calificación definitiva.

3. En cada uno de los casos previstos en los apartados anteriores, se actualizarán las correspondientes inscripciones con las demás especificaciones, conforme se vayan produciendo los distintos actos administrativos del correspondiente expediente de calificación/declaración.

4. La baja en el Registro se producirá en el momento en el que transcurra por completo el plazo de duración del régimen de protección procedente en cada caso, o en el momento en que se produzca la descalificación al régimen de protección de la vivienda

Capítulo III. Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública

Sección 1ª. Régimen jurídico

Artículo 84. Régimen general, objeto, competencia e inicio de las actividades

1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública regulado en el presente Decreto, es el instrumento administrativo que tiene por

objeto facilitar a través de los procedimientos indicados en las Secciones 3ª y 4ª 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 el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el resto de 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.

2. La organización y funcionamiento del Registro se rige por las normas aquí contenidas y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.

3. A la Dirección General de la Vivienda y a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, les corresponde la gestión del Registro a través de la Oficina Regional y las Oficinas Provinciales de Vivienda, tal y como se indica en el Capítulo I del presente Título, iniciándose sus actividades en la fecha en que se indique por la Orden de la Consejería de Vivienda y Urbanismo a que se refiere el artículo 78.

4. Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas con protección pública se regulará por lo dispuesto en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, a través de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 85. Obligación y gratuidad de la inscripción

1. Cualquier familia, tal y como aparece definida en el artículo 3 de este Decreto, interesada en acceder a viviendas con protección pública, con independencia de cual sea su forma de acceso, deberá de inscribirse 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 protec-

ción pública de Castilla-La Mancha será gratuita.

3. No obstante lo señalado en el apartado 1, las familias inscritas en otros Registros similares gestionados por Administraciones Públicas, no tendrán la obligación de inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública. Para poder resultar adjudicatarios de las viviendas con protección pública deberán presentar ante las Oficinas Provinciales de Vivienda la documentación que les sea requerida para tal fin, y autorizar expresamente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a solicitar los datos necesarios a los Registros en los que se hallen inscritos, y ello sin perjuicio de los Convenios que puedan formalizarse a los que se refiere el artículo 86.

4. En el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública existirá tanto un listado de demandantes sobre la base de las divisiones a que se refiere el artículo 88, como un listado de adjudicatarios de la forma definida en dicho artículo.

5. En los casos de adjudicatarios de una vivienda con protección pública, cuyos datos obrarán en el listado de adjudicatarios 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, 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.

6. Para los adjudicatarios de viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes (VPO-JOC), y para los casos en los que los adjudicatarios estén interesados en ejercer la opción de compra, en los términos y con las condiciones establecidas en el artículo 46, 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 adjudicatarios y en el Registro de Viviendas con protección pública, se hará constar el

cambio de régimen del alquiler a la propiedad.

Artículo 86. Coordinación con otros registros públicos similares

1. Se establecerán los mecanismos necesarios de relación y coordinación del Registro de demandantes de vivienda con protección pública, con otros registros públicos análogos a través de la Oficina Regional de Vivienda en su función de coordinación y supervisión.

2. Para la puesta en marcha del Registro así como para su posterior gestión, podrán firmarse convenios de colaboración en la forma indicada en el apartado anterior con Ayuntamientos de la Región que tengan interés en la gestión de este Registro dentro de su término municipal, así como con otras Entidades que faciliten la gestión del Registro. Y todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que corresponde a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. De la misma forma se podrán firmar convenios de colaboración con Ayuntamientos y con otras Administraciones Públicas que tengan y gestionen sus propios Registros, para la transmisión al Registro regulado en el presente Decreto, de los datos de las personas en ellos inscritos.

4. Todos los convenios señalados en los apartados precedentes, se formalizarán en los términos y con las garantías previstas en la normativa vigente sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 87. Tratamiento y protección de datos

1. Los datos contenidos en el Registro serán los necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a la vivienda con protección pública.

2. Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras administraciones públicas, previa autorización o consentimiento del interesado, cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación.

3. De la misma manera, estos datos podrán ser comunicados, previa autori-

zación del interesado, a empresas promotoras interesadas en la utilización del Registro para los procedimientos de adjudicación de sus propias promociones en la forma prevista en el artículo 108 del presente Decreto.

4. El tratamiento de datos y la utilización de los mismos, así como los niveles de seguridad del Registro, se realizarán con sujeción estricta a la vigente normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Sección 2ª. Estructura del registro

Artículo 88. Divisiones del Registro

1. División General del Registro.

El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha será único, y se estructurará atendiendo a los ámbitos geográficos de demanda, el sistema de acceso a las viviendas, la tipología de las viviendas y las circunstancias específicas de los solicitantes. Todo ello de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.

Asimismo en el Registro existirá un listado de adjudicatarios de las viviendas con las especificaciones necesarias, formado por los datos de los demandantes que hubieran resultado adjudicatarios de alguna vivienda con protección pública por cualquiera de los procedimientos indicados en el Capítulo IV de este Título.

El Registro será gestionado por las Oficinas Provinciales de Vivienda bajo la coordinación de la Oficina Regional, de la forma indicada en el Capítulo I de este Título.

2. División por ámbitos geográficos de demanda.

El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha tendrá una primera división por ámbitos geográficos de demanda. A tal efecto, se tomarán como ámbitos geográficos de demanda de vivienda los establecidos en el Anexo 3 del presente Decreto. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, y atendiendo a circunstancias demográficas o socioeconómicas que así lo aconsejen, se podrá variar la demarcación territorial de los ámbitos geográficos de demanda indicados.

3. División por sistemas de acceso a las viviendas.

Se establecerá dentro del Registro una segunda división en función de que la demanda de vivienda con protección pública sea en propiedad, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

4. División por tipología de vivienda

A efectos de facilitar el acceso a los 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, definidas en el artículo 8 del presente Decreto.

5. División por circunstancias específicas del solicitante

Además de los grupos indicados en el apartado anterior, dentro del Registro se establecerán también las siguientes divisiones en función de las circunstancias específicas de los solicitantes:

- Jóvenes
- Personas con discapacidad.
- Personas con movilidad reducida permanente.
- Familias monoparentales.
- Familias numerosas.

Artículo 89. Relación entre las divisiones y solicitudes de inscripción

Toda solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, deberá indicar el ámbito geográfico de demanda para el que se formula, el sistema de acceso, la tipología de vivienda y el grupo en función de sus circunstancias específicas.

Para ello, el solicitante deberá detallar en su solicitud de inscripción lo siguiente:

- 1- Ámbito geográfico. El solicitante podrá señalar un máximo de tres ámbitos geográficos de demanda de entre todos los que se estructura la Región de la forma establecida en el Anexo III. Y dentro de cada ámbito, un máximo de tres municipios.
- 2- Sistema de acceso. El solicitante deberá consignar el sistema de acceso deseado. A tal efecto, el solicitante podrá consignar todos los sistemas de acceso, pero en cualquier caso deberá indicar en primer lugar el sistema preferido.
- 3- Tipología de la vivienda. Con independencia de la posterior comprobación por parte de la Oficina Provincial

de Vivienda correspondiente del nivel de ingresos del solicitante, el solicitante deberá indicar la tipología de vivienda deseada. En principio podrá optar a todas ellas sin perjuicio de la comprobación de ingresos indicada.

Si el solicitante se encuentra en alguno de los grupos indicados en el artículo anterior, deberá hacerlo constar en su solicitud.

Sección 3ª. Inscripción en el registro

Artículo 90. Requisitos

Para poder ser inscrito en el Registro, habrán de cumplirse y acreditarse de la forma en que se indica en el artículo siguiente del presente Decreto los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad o emancipado.
2. Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser ciudadano no comunitario, contar con permiso de residencia y trabajo vigentes, salvo en los supuestos en que este último no sea necesario.
3. Estar empadronado alguno de los miembros de la familia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
4. Cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública establecidos en el artículo 13 del presente Decreto.
5. No haber renunciado sin causa justificada, a la vivienda adjudicada en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción o adjudicación.
6. No mantener con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha deudas derivadas de impagos o de responsabilidad por deterioros ocasionados en viviendas adjudicadas al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda y suelo anteriores.

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 adjunta como Anexo IV, y que se facilitará en las propias Oficinas Provinciales de Vivienda, junto con la documentación exigida en cada caso.

Mediante la Orden a que se refiere el artículo siguiente, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo establecerá la relación de documentos que se exigirán con la solicitud de inscripción.

Artículo 92. Procedimiento

1. Examinadas las solicitudes presentadas, cuando existan defectos subsanables se notificará a los solicitantes la necesidad de subsanación. El solicitante dispondrá de un plazo de diez días hábiles, contados desde que le sea notificado el requerimiento, para efectuar la subsanación, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que expresará las circunstancias que la determinan y las normas aplicables.
2. La inscripción en el Registro no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma.
3. La Consejería de Vivienda y Urbanismo establecerá mediante Orden el procedimiento para la inscripción en el Registro.
4. La inscripción en el Registro da derecho a la participación en los correspondientes procedimientos de adjudicación, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de la Administración Regional se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas con protección pública.

Artículo 93. Actualización de datos

1. Cualquier alteración que se produzca en los datos contenidos en la solicitud deberá comunicarse al Registro de demandantes en el plazo de dos meses desde que se produzca dicha alteración, para que procedan a su actualización, adjuntando la documentación que resulte preceptiva.
2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, en su caso, a la baja en el Registro, previa notificación al solicitante, y será causa suficiente de exclusión de los procedimientos de adjudicación, privarle de la condición de adjudicatario o denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor.

Artículo 94. Duración, baja y prórroga en el Registro.

1. La inscripción en el Registro tendrá una duración de dos años a contar

desde la resolución administrativa de inscripción o desde la fecha en que actúe el silencio positivo.

2. El Registro notificará al interesado con una antelación mínima de 15 días, un aviso con el objeto de que proceda a renovar su solicitud por igual periodo, disponiendo para ello de un mes desde que venza el plazo, transcurrido el cual, se tramitará la baja.

3. La baja en el Registro podrá solicitarse en cualquier momento a petición del interesado ante las Oficinas Provinciales de Vivienda.

4. Serán causa de baja en el Registro las siguientes:

- a) Adjudicación, adquisición o arrendamiento 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 establecido en el artículo 93.
- e) No aportar documentación en el plazo indicado cuando sea requerido por la Administración a estos efectos.

5. La adjudicación, adquisición y arrendamiento 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 del demandante pasarán al listado de adjudicatarios.

6. La duración de la baja forzosa por los casos indicados en las letras b) c) d) y e) del apartado 4, será por un periodo de un año y afectará a cualquiera de las personas integrantes de la solicitud.

7. La baja será acordada por resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Sección 4ª. Excepciones a la inscripción previa en el registro

Artículo 95. Autopromoción

Los promotores individuales de viviendas con protección pública de nueva construcción para uso propio, no tendrán la obligación de la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, regulado en este Capítulo, para poder realizar la promoción individual indicada. A partir del momento de la obtención de la declaración o calificación

definitiva de su vivienda, pasarán al listado de adjudicatarios.

Los promotores individuales a que se refiere este artículo, vendrán obligados a ocupar la vivienda en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva, salvo que medie justa causa.

Artículo 96. Otras viviendas con protección pública

Para la adquisición de las viviendas usadas definidas en el artículo 33.1.a), 33.1. d) y 33.1.e) del presente Decreto, no será preceptiva la previa inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública. No obstante, la acreditación de los requisitos para el acceso a estas viviendas, comportará la inscripción automática en el listado de adjudicatarios. Para la adquisición de las restantes viviendas usadas definidas en el mencionado artículo 33, sí será preceptiva la inscripción previa.

Capítulo IV. Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública

Sección 1ª. Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Artículo 97. Ámbito de aplicación

El procedimiento general regulado en esta Sección, será de aplicación en la adjudicación de Viviendas de Iniciativa Pública Regional definidas en el Capítulo III del Título I del presente Decreto.

Artículo 98. Inscripción previa y trámites comunes a las distintas modalidades

1. Para poder participar en los procedimientos de adjudicación de estas viviendas, será requisito indispensable hallarse previamente inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública con una antelación mínima al inicio del procedimiento de adjudicación de dos meses.

2. Además de lo previsto en el párrafo anterior, todos los procedimientos de adjudicación de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional, tendrán los siguientes trámites comunes:

- El inicio del mismo se realizará inmediatamente después de la calificación provisional de las promociones, sea cual sea el sistema de acceso a las viviendas.

- El procedimiento se iniciará conforme a lo establecido en los artículos siguientes.

- Los interesados en participar en el procedimiento de adjudicación, deberán presentar la solicitud debidamente cumplimentada en el modelo oficial contemplado en el Anexo V del presente Decreto.

- Los interesados deberán estar empadronados en alguno de los municipios de la Región, y deberán comprometerse en el modelo indicado en el apartado anterior, a fijar su residencia en la vivienda objeto de adjudicación para el caso de resultar adjudicatarios mediante el empadronamiento en la misma. Dicho empadronamiento deberá justificarse ante la Oficina Provincial de Vivienda con carácter previo a la formalización de la adjudicación, en el plazo máximo de un mes desde que les sea notificada su condición de adjudicatarios.

- La Administración Regional podrá recabar en cualquier momento del procedimiento de los interesados, cuantos datos y documentos estime precisos para la comprobación del cumplimiento de los requisitos que dan derecho al acceso a las viviendas.

- Los interesados en el procedimiento de adjudicación, autorizarán a la Administración Regional expresamente en el modelo de solicitud, a realizar cuantas comprobaciones resulten necesarias incluida la solicitud de datos a otras Administraciones.

3. La Consejería de Vivienda y Urbanismo mediante Orden, podrá complementar y adaptar los trámites indicados en el apartado anterior.

Artículo 99. Promoción directa

Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción directa, se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los artículos 78 a 92 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto, con la obligación de la inscripción previa en el Registro durante un plazo mínimo de dos meses de antelación al inicio del procedimiento.

Artículo 100. Promoción convenida.

Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción convenida, se adjudicarán bien por el procedimiento establecido en el artículo anterior, o por el procedimiento que se establezca en el Convenio correspondiente que

en todo caso deberá respetar la obligación de inscripción previa en el Registro durante un plazo mínimo de dos meses de los participantes en el procedimiento, con antelación al inicio del mismo, y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Artículo 101. Promoción concertada

Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada, se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los pliegos que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 15.1.c) del presente Decreto, que en todo caso, deberá respetar la obligación de inscripción previa en el Registro durante un plazo mínimo de dos meses de antelación al inicio del procedimiento, así como garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Artículo 102. Entrega de llaves y ocupación de las viviendas

1. La ocupación de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional deberá hacerse con carácter general en el plazo de tres meses a partir de la entrega de llaves, salvo lo dispuesto en la normativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas, previa autorización expresa de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por causa justificada. El incumplimiento supondrá la resolución del contrato.

2. Dicho plazo podrá ser de hasta ocho meses en el caso de futuros matrimonios, antiguos residentes que abandonaron el municipio por razones laborales, y los que acrediten una actividad laboral de seis meses en el último año en la localidad.

Sección 2ª. Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones públicas

Artículo 103. Necesidad de inscripción previa. Coordinación con otros registros

1. Para poder ser adjudicatario de las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas, será requisito indispensable hallarse inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública con una antelación mínima de dos meses al inicio del procedimiento de adjudicación.

2. La Consejería de Vivienda y Urbanismo, a través de la Oficina Regional de Alquiler y Vivienda, podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas que cuenten con Registros públicos de demandantes similares al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública regulado en este Decreto, con el fin de facilitar la transmisión de datos al objeto previsto en el apartado anterior. La utilización de los datos de los registros indicados, se hará con estricta sujeción a la legislación vigente en materia de protección de datos.

3. Igualmente la Consejería de Vivienda y Urbanismo podrá suscribir convenios con otras Administraciones Públicas con el objeto de facilitar la utilización del Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública en sus procedimientos de adjudicación.

Artículo 104. Procedimiento

1. Las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas se adjudicarán por el procedimiento que las mismas establezcan que respetarán, en todo caso, los principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia.

2. Las Administraciones Públicas a que se refiere esta Sección, vendrán obligadas a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin deberán comunicar por escrito a la Oficina Provincial de Vivienda correspondiente que gestiona el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, en el plazo de quince días que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

3. Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán ocupar las mismas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa. El incumplimiento de la ocupación de la vivienda dará lugar a la resolución de la adjudicación tras la tramitación del correspondiente expediente administrativo.

Sección 3ª. Promociones privadas de viviendas con protección pública

Artículo 105. Ámbito de aplicación

El procedimiento regulado en esta Sección, será de aplicación a la adjudicación de viviendas con protección pública de promoción privada, con la excepción de aquellas promovidas por

cooperativas, en las que se estará a lo establecido en la Sección cuarta del presente Capítulo.

Artículo 106. Inscripción previa en el Registro y Procedimiento de adjudicación.

1. Las viviendas con protección pública de promoción privada serán objeto de adjudicación, entre quienes estén inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, con una antelación de al menos dos meses, respecto a la fecha del contrato de compraventa o título de adjudicación.

2. Una vez obtenida la calificación provisional, los promotores privados remitirán a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo correspondiente, los contratos privados que firmen con los interesados para el visado de los mismos previsto en el artículo 23 del Decreto 3/2004, adjuntando a dichos contratos certificación de la Oficina Provincial de Vivienda relativa a la inscripción del interesado en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública en la que se hará constar expresamente la fecha exacta de su inscripción.

3. Tras la obtención de la calificación definitiva y una vez visado el contrato a que se refiere el apartado anterior, se procederá a la elevación a escritura pública de los contratos de la forma y en los plazos previstos en el artículo 23 del Decreto 3/2004.

4. La denegación de la declaración o calificación definitiva a que se refiere el artículo 14 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, conllevará además de lo establecido en el mencionado artículo, la reinscripción inmediata de los adjudicatarios de las viviendas en el Registro como demandantes de las mismas. Si se diera el caso previsto en la letra b) del artículo 14 del Decreto 3/2004, los adjudicatarios que hubieran obtenido de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo la rehabilitación del expediente a su favor, causarán baja en el Registro como Demandantes en el momento de la obtención de la calificación definitiva, pasando sus datos al listado de adjudicatarios.

5. Los promotores privados vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas.

A tal fin deberán comunicar por escrito a la Oficina Provincial de Vivienda correspondiente que gestiona el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, en el plazo de quince días que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

6. Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán ocupar las mismas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

Artículo 107. Entrega de cantidades a cuenta

1. En concepto de cantidades a cuenta, los promotores de viviendas con protección pública, además de lo establecido en el artículo 30 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, no podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

2. El promotor privado deberá presentar como garantía de la devolución total de las cantidades percibidas a cuenta contrato de seguro o aval bancario que habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

Artículo 108. Solicitud de adjudicación por la Oficina Provincial de Vivienda

1. El promotor privado de viviendas con protección pública podrá solicitar de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo con una antelación mínima de tres meses con respecto a la solicitud de calificación definitiva, que el procedimiento de adjudicación de las viviendas de su promoción sea realizado por la Oficina Provincial de Vivienda. Dicha solicitud será resuelta mediante Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en el plazo de un mes. El procedimiento seguido en este caso será el previsto en el presente Capítulo para la adjudicación de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de Promoción Directa. En estos casos en toda la publicidad de la promoción privada, se hará constar, además de las especificaciones establecidas en este Decreto, la adjudicación de las viviendas por la Consejería de Vivienda y Urbanismo a través del procedimiento indicado.

2. Para el caso de que quedaran viviendas vacantes en los procedi-

mientos de adjudicación de viviendas con protección pública de promoción privada, se estará a lo establecido en la Sección sexta de este Capítulo.

Sección 4ª. Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas y otras entidades análogas.

Artículo 109. Ámbito de aplicación

El procedimiento descrito en esta sección, se aplicará a las viviendas con protección pública de promoción privada, promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios.

Artículo 110. Control de funcionamiento, de la adjudicación y control económico

1. Control de funcionamiento

Las cooperativas de viviendas promotoras de viviendas con protección pública destinadas a uso propio, deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y en el resto de la normativa aplicable en materia de vivienda, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro Especial de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Oficial creado por la disposición adicional tercera del Decreto 88/1996, de 14 de mayo, sin perjuicio de su inscripción en los Registros Públicos que, de conformidad con la legislación vigente sobre cooperativas, sea obligatoria.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la

misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras. De existir en la fase de constitución de la cooperativa, y antes de la inscripción de ésta en el Registro de Cooperativas, contrato para la gestión empresarial de la promoción o haberse adoptado otras decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior a la inscripción de la misma en el citado Registro.

d) Los miembros de la Junta de socios de la promoción deberán reunir necesariamente los requisitos exigidos para ser adjudicatarios de alguna de las viviendas de la promoción en la que se integren, siendo preceptivo que al menos uno de los miembros de dicha Junta forme parte del Consejo Rector de la cooperativa. Si la cooperativa sólo tuviese por objeto promover viviendas con algún tipo de protección pública todos los miembros del Consejo Rector deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a alguna de las ayudas financieras públicas previstas en el presente Decreto.

Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda y suelo, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

2. Control de la adjudicación

Las entidades a las que se refiere esta Sección deberán someter a aprobación previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

Las cooperativas de viviendas con protección pública, o sus entidades gestoras, deberán comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, antes de solicitar la calificación provisional, el listado provisional de adjudicatarios incrementado con un mínimo de un 20 por ciento de reservas, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. Dicho listado deberá ser conformado por inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública con una antelación mínima de dos meses. El listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario incluido en las reservas. A tal efecto se comenzará designando por orden de antigüedad en la inscripción en el Registro.

La Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda comportará la baja registral como demandantes y su inclusión en el listado de adjudicatarios.

Cuando estas entidades formen listados de interesados en acceder a viviendas con protección pública deberán sujetar su actuación a la normativa de protección de datos de carácter personal en la medida en que resulta de aplicación. Cuando el orden de inscripción en dichos listados constituya, aisladamente considerado o en unión de otras reglas, criterio para la adjudicación de las viviendas con protección pública, deberán comunicar con periodicidad no inferior a un año a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo las altas y bajas que se hayan producido.

Las entidades a que se refiere esta sección deberán entregar las viviendas a los adjudicatarios de las mismas en

el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin deberán comunicar por escrito a la Oficina Provincial de Vivienda correspondiente que gestiona el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública, en el plazo de quince días que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán ocupar las mismas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

3. Control económico

Las entidades a que se refiere esta sección, deberán cumplir las siguientes reglas de gestión económica:

a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la división del préstamo hipotecario.

b) El coste máximo de las viviendas con protección pública, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrá superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta 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 pueda desarrollar la entidad promotora.

c) Cuando la entidad promotora o su entidad gestora perciban de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas con protección pública, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda deberán garantizar las citadas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable sobre cooperativas.

El incumplimiento de lo establecido en la letra b), sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda res-

pecto de los órganos de la entidad promotora y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para interrumpir la financiación pública, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación a los restantes efectos. En todo caso, las cooperativas de viviendas deberán realizar las auditorías establecidas en la legislación de cooperativas aplicable.

La Administración de la Comunidad Autónoma podrá requerir en cualquier momento la entrega de sus resultados para autorizar la participación de cooperativas de viviendas en concursos para la enajenación de suelo público o solicitar financiación pública de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

Artículo 111. Responsabilidad de los administradores o gestores

1. Los administradores o gestores contratados por cooperativas, cuando sean distintos de los órganos de éstas, serán responsables de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

2. La responsabilidad derivada del apartado precedente se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir conforme a lo establecido en la legislación de cooperativas aplicable.

Artículo 112. Acreditación de ingresos

1. El solicitante individual de una cooperativa a las que se refiere esta Sección, tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento a los que se determinan en este Decreto para cada tipo de ayuda financiera. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir la vivienda sin derecho a percibir ayudas económicas directas.

Sección 5ª. Disposición de locales y otros Anexos no vinculados

Artículo 113. Enajenación de inmuebles no vinculados

La disposición de inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) No podrá disponerse en forma alguna de tales inmuebles a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas con protección pública u otros elementos anejos protegidos.

b) La enajenación o arrendamiento de tales bienes a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, o su valoración cuando sean propiedad de cooperativas, no podrá tener lugar por precio superior al aplicable a los elementos anejos protegidos salvo que se enajenen a terceros.

Artículo 114. Adjudicación directa en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Los inmuebles señalados en el artículo anterior que estén situados en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional, podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social. También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliera las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

Sección 6ª Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública vacantes.

Artículo 115. Viviendas de Iniciativa Pública Regional

1. Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional que no resultasen adjudicadas conforme a los procedimientos de adjudicación regulados en la Sección 1ª de este Capítulo, por inexistencia de solicitudes o por otras circunstancias análogas y las que habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa, podrán ser