

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. [2009/17214]

La Constitución Española insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho, reconocido en su artículo 47, de toda la ciudadanía española a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A su vez, el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda.

En los últimos cuatro años, el Decreto 38/2006, de 11 de abril, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, ha sido el marco normativo en el que se ha desarrollado la política de vivienda en nuestra Región. Sin embargo, la política de vivienda ha seguido ampliando sus actuaciones durante este período de tiempo, dotándose de instrumentos dirigidos a la construcción de nuevas viviendas protegidas y a mejorar el acceso y uso de la vivienda por parte de las personas y los colectivos con mayores dificultades.

Así, el 12 de mayo de 2008 el Gobierno Regional firmó con los agentes económicos y sociales el Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha, cuyas principales novedades fueron recogidas en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. En el mismo se contempla un programa de actuaciones con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y, simultáneamente, contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, destacando, entre otras, la regulación de una nueva tipología de viviendas denominada Viviendas de Iniciativa Público-Privada, la simplificación de los trámites y agilización de la gestión del régimen de adjudicación de viviendas con protección pública, o las destinadas a posibilitar la calificación de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas.

Posteriormente, el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuyo artículo 16 contempla la posibilidad de la celebración de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda. Como consecuencia de ello, la Ministra de Vivienda y el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda firmaron el 4 de junio de 2009 el Convenio relativo a la aplicación del Plan en Castilla-La Mancha, incrementando los recursos públicos destinados a la promoción y el uso de vivienda.

Más recientemente, el 4 de agosto de 2009 el Gobierno Regional firmó el Pacto por Castilla-La Mancha con las Administraciones Públicas de ámbito local de la Región y los agentes económicos y sociales, desde el que se insta a acometer acciones encaminadas a reactivar la actividad del sector, a fomentar la construcción de vivienda protegida y a impulsar las ayudas para la adquisición y el alquiler de vivienda.

Además de la trayectoria descrita de la política de vivienda en Castilla-La Mancha, los dos últimos años vienen marcados por una crisis económica de escala mundial y generada en el seno del sistema financiero, que está provocando un notable estancamiento de la actividad económica, una importante dificultad para generar empleo y una elevación de la tasa de paro, todo ello acompañado de una falta de liquidez del sistema financiero que dificulta el acceso a crédito tanto de empresas, como de familias, obstaculizando todavía más la dinamización de la actividad económica y del consumo.

En este contexto, el sector de la vivienda está siendo particularmente perjudicado. Así, por el lado de la oferta, la crisis de la actividad constructora en edificación ha provocado la acumulación de viviendas acabadas o en construcción, con dificultades de comercialización, debido a un exceso de oferta en los últimos años y a una distorsión entre oferta y demanda derivada de que la construcción de viviendas no siempre se ha realizado donde se necesitaban; a lo que se suma el freno de la construcción de viviendas nuevas, con el consiguiente efecto negativo sobre la creación de empleo.

Por el lado de la demanda, la crisis se manifiesta en la relación inversa entre los precios de mercado de la vivienda (de compra y de alquiler) muy elevados y la caída de la capacidad económica de los hogares. Circunstancias a las que se añade la dificultad de acceso a préstamos para las hipotecas, generando todo ello una importante caída de la adquisición de vivienda, particularmente, de nueva construcción.

Los antecedentes de la política de vivienda indicados así como la situación actual del sector de la vivienda presentados, determinan el complejo marco de referencia en el que se incardina el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Tanto es así, que este V Plan Regional se propone, desde una perspectiva estructural del medio y largo plazo, mejorar el acceso a la vivienda de la población castellano-manchega con mayores dificultades, estableciendo un fundamento de referencia estable y a la vez flexible de los instrumentos de política de vivienda de nuestra Región. Y también, desde una perspectiva coyuntural, aboga por recuperar el empleo en el sector, impulsando la reactivación de la actividad constructora, aprovechando asimismo la oportunidad de dar salida al stock de viviendas existentes, para atender las necesidades actuales de vivienda. Todo ello puesto al servicio, en definitiva, de seguir avanzando ante el gran reto de la política de vivienda: lograr el mejor ajuste posible de la oferta y la demanda de vivienda según las circunstancias imperantes en cada momento.

Para ello, este V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 impulsa con especial interés la cooperación entre el Gobierno regional, la Administración General del Estado y los Ayuntamientos; la colaboración entre los ámbitos público y privado en materia de vivienda; la construcción de vivienda protegida; el alquiler de viviendas; la rehabilitación urbana; y la renovación de viviendas y edificios.

El Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación se estructura en seis ejes de actuación. El Eje 1, relativo a la Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, distingue tres grandes líneas de actuación, la promoción de viviendas protegidas nuevas para venta, la promoción de viviendas protegidas nuevas para alquiler, y la promoción de Alojamientos Protegidos, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos muy vulnerables. El Eje 2 concreta las Ayudas para personas inquilinas, constituyendo una de las líneas de actuación que experimenta mayor impulso. El Eje 3 se destina a Ayudas para la adquisición de vivienda, diferenciando entre vivienda de nueva construcción, de especial relevancia en el conjunto de actuaciones previstas, y vivienda usada. El Eje 4 alude a las Actuaciones de rehabilitación, que también se fomentan de forma significativa, distinguiendo entre Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS), Áreas de Renovación Urbana (ARUS), Ayudas para la Erradicación del Chabolismo y Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética. El Eje 5 incorpora las medidas de Adquisición y urbanización de suelo. Y finalmente el Eje 6 incluye los Instrumentos de información y gestión del Plan, necesarios para dar a conocer las actuaciones previstas en el V Plan Regional a la ciudadanía, así como para ponerlas en marcha.

El V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación incorpora importantes novedades con respecto al IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010 y sigue la línea marcada por los compromisos adoptados en el seno de los acuerdos con todos los agentes económicos y sociales que intervienen en la política de vivienda.

En primer lugar, amplía el número de personas, familias y colectivos beneficiarios de las ayudas por adquisición o alquiler de vivienda. Así, aumenta el número de colectivos con derecho a protección preferente, incorporando las personas separadas o divorciadas y las personas sin hogar, y otros colectivos en riesgo de exclusión. Asimismo, eleva el límite máximo de ingresos anuales para acceder a las mismas de 1,5 a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), es decir, incrementa alrededor del 70% el límite ingresos máximos anuales para que una familia de tres o cuatro miembros pueda acceder a las ayudas.

En segundo lugar, promueve un tratamiento especial a los jóvenes y favorece el acceso a la vivienda de colectivos vulnerables o con dificultades, disponiendo de ayudas específicas o más elevadas que para el resto de la población en diversas actuaciones, tanto para adquisición como alquiler de vivienda.

En tercer lugar, impulsa la figura de los Alojamientos Protegidos, un tipo de vivienda para alquiler, destinados a colectivos especialmente vulnerables y también a la comunidad universitaria o personal investigador y científico.

En cuarto lugar, incorpora una serie de medidas específicas para dar salida al stock de viviendas sin vender. Así, permite la recalificación de promociones completas, previo ofrecimiento de las mismas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, de venta en alquiler y viceversa, asumiendo en cada caso las obligaciones y la financiación propias de cada régimen. También permite a las promotoras el alquiler de viviendas protegidas calificadas para la venta. Asimismo, permite calificar como vivienda protegida a todas aquellas viviendas en construcción con licencia de obra previa al 1 de septiembre de 2008, y ofrece la posibilidad de que en un año las viviendas libres puedan ser consideradas como viviendas usadas, siendo excepcionalmente durante el año 2009 innecesario el transcurso del año para viviendas con licencia de primera ocupación.

En quinto lugar, reactiva la construcción de viviendas protegidas, promoviendo que las viviendas que se construyan en suelo propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sean Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o de Régimen General.

En sexto lugar, estimula el alquiler de vivienda en varios frentes. Así, crea una nueva modalidad, el alquiler con opción a compra, medida que va acompañada de un aumento en la cuantía de las ayudas a personas inquilinas y de los colectivos beneficiarios de ayudas al alquiler. Además, incorpora dos nuevas ayudas para la promoción de Viviendas de Protección Oficial para alquiler y aumenta la cuantía de las ayudas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

En séptimo lugar, refuerza la rehabilitación y renovación de tejidos urbanos con más ayudas y modalidades, desde el momento que amplía los supuestos de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) a la rehabilitación de centros urbanos y municipios rurales, e incorpora las Áreas de Renovación Urbanas (ARUS), Ayudas para la Erradicación del Chabolismo y Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética.

En octavo lugar, incorpora, como interesante novedad en el ámbito de vivienda, las ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

Y, por último, contempla el diseño de mecanismos para anticipar el abono de ayudas a las personas beneficiarias de las mismas.

En cuanto a los contenidos del presente Decreto, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, supone, por una parte, la plasmación normativa necesaria para hacer efectivo el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y por su parte, el desarrollo de las ayudas y acciones específicas de la política regional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2012.

Formalmente, el presente Decreto está dotado de una estructura sencilla y cohesionada, agrupando las disposiciones con un mismo objeto, y su contenido se divide en 84 artículos, además de nueve disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales, así como tres anexos.

En el Título I "Disposiciones Generales" determina el objeto y ámbito de aplicación del Decreto y se definen los distintos colectivos beneficiarios, entre ellos las personas que tengan la consideración de beneficiarias con derecho de protección preferente. A su vez, el Título I se divide en 4 capítulos.

El Capítulo I "Actuaciones Protegidas y Viviendas con protección pública" determina las actuaciones protegidas, los sistemas de acceso y los diversos tipos de vivienda. En atención a las formas de promoción se incluye una nueva forma de promoción intermedia como son las Viviendas de Iniciativa Público-Privada, producto del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, firmado por el Gobierno Regional y los agentes económicos y sociales, y plasmado en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. Entre las formas de acceso a las viviendas se recoge la clásica distinción entre viviendas para adquisición y viviendas para alquiler. No obstante, en las viviendas para alquiler se permite la inclusión de la cláusula de opción a compra, como mecanismo que permite a la persona usuaria el disfrute de la vivienda con perspectivas futuras de adquisición de la propiedad, deduciendo del precio parte de las rentas ya satisfechas.

El Capítulo II regula "Condiciones de acceso", en el que se determina los requisitos de acceso a la vivienda, ya sea en compra o en alquiler.

El Capítulo III regula "Precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública". El sistema previsto para la limitación de precios y rentas es una fórmula matemática. El primero de los factores es el Módulo Básico Estatal, cuya cuantía fija el Consejo de Ministros, al que se le aplicará el coeficiente de Viviendas de Protección Oficial, cuya cuantía varía según la tipología de vivienda protegida, y el coeficiente de la localidad, permaneciendo en este punto la división de las localidades de Castilla-La Mancha en dos áreas geográficas y dos ámbitos territoriales de precio máximo superior. En casos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, además se les aplicará unos coeficientes propios. Para la determinación de la renta máxima anual, se partirá del precio de referencia, cuya cuantía coincide con el precio máximo de venta de una vivienda de su misma tipología y ubicación destinada a la venta, al que se le aplicará un coeficiente porcentual en función de la clase de vivienda. De igual forma se regula el sistema de actualización de precio o de su modificación en circunstancias concretas.

El Capítulo IV, sobre “Disposición, gestión y uso extraordinario de las viviendas protegidas”, regula las limitaciones a la disponibilidad de vivienda, de igual forma establece las medidas de gestión de viviendas, previendo las recalificaciones de promociones y permitiendo a la promotora, en circunstancias extraordinarias, el alquiler de viviendas destinadas a la venta. En la regulación de los derechos de tanteo y retracto se ha tenido en cuenta las novedades que sobre la materia se ha establecido en la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, que modifica el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El Título II regula la “Financiación de actuaciones protegidas” y, a su vez, se divide en 7 capítulos. El Capítulo I de “Modalidades de financiación y compatibilidad de ayudas” describe como mecanismos de financiación a los préstamos cualificados, que a su vez diferencia entre los préstamos convenidos previstos en la normativa estatal y los préstamos en condiciones más ventajosas de mercado que se incluyan en los convenios que, a tal efecto, se suscriban por la Consejería competente en materia de vivienda. De igual manera, se contempla la subsidiación de los préstamos y las ayudas directas en forma de subvención.

El Capítulo II regula las “Vivienda protegida de nueva construcción para venta”. En este punto, la Sección 1ª describe las “Medidas para fomentar la promoción de viviendas”, mientras que la Sección 2ª regula la “Adquisición de viviendas con protección pública”. Entre estas últimas destacan las ayudas directas en forma de subvención, incluyendo dentro de las mismas la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, la ayuda por adquisición de viviendas de promoción pública, la reducción de aranceles y las ayudas autonómicas por adquisición de vivienda protegida.

El Capítulo III configura las medidas para el “Fomento del alquiler”. La Sección 1ª prevé, entre las medidas de “Promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción en alquiler”, una nueva ayuda a la promoción en función de la tipología y el plazo de duración del régimen de alquiler. La Sección 2ª determina las medidas para favorecer la “Promoción de Alojamientos Protegidos” y la Sección 3ª regula las “Ayudas a las personas inquilinas”, previendo en este último caso una ayuda anual de 3.200 euros por vivienda.

El Capítulo IV contempla las distintas “Ayudas específicas para jóvenes”. En las tres secciones que componen el capítulo se determinan las diferentes medidas específicas a favor de jóvenes. De este modo, se determina la preferencia de los jóvenes al cobro de la ayuda a personas inquilinas. De igual manera, se aumenta la cuantía de las ayudas en caso de adquisición de vivienda y se regulan ayudas exclusivas en favor de jóvenes, como la ayuda para financiar gastos de Notaría y Registro por la compra de vivienda protegida.

El Capítulo V regula las medidas de financiación por “Adquisición y urbanización de suelo”. Dividido en tres secciones, regula las ayudas en función, principalmente, de la tipología de vivienda protegida a construir o de su localización.

El Capítulo VI regula las “Actuaciones en materia de rehabilitación”. Dividido en cuatro secciones, configura las ayudas por la creación de las Áreas de Rehabilitación Integral, las Áreas de Renovación Urbana, las ayudas para Erradicación del Chabolismo y, por último, las ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética.

En el Capítulo VII, dentro del concepto “Otros instrumentos de gestión”, se recogen las condiciones básicas para la financiación de los sistemas de información a la ciudadanía de las ayudas previstas en el presente Decreto.

Por último, se incluyen nueve disposiciones adicionales, donde principalmente se adapta la normativa existente en materia de vivienda al V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, nueve disposiciones transitorias, en las se incluyen una nueva regulación aplicable a las viviendas calificadas o declaradas al amparo de normas anteriores, la disposición derogatoria única y ocho disposiciones finales, en las que se recogen diversas habilitaciones normativas, ámbito de vigencia y entrada en vigor. Como Anexos se incluyen tres, en primer lugar, el cuadro sobre número de actuaciones susceptibles de ayuda por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el período 2009-2012, en segundo lugar, la relación de municipios de Castilla-La Mancha por Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior y Áreas Geográficas, y en tercer lugar, un glosario de términos.

El presente Decreto es fruto de un amplio consenso entre el Gobierno Regional y todos los agentes económicos y sociales que participan en la política de vivienda, cuya contribución ha sido clave para su elaboración. Asimismo, el presente Decreto tiene la aprobación por unanimidad de la Comisión Regional de la Vivienda y se ha dado en audiencia al Ministerio de Vivienda.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, habiéndose informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de octubre de 2009,

Dispongo:

Título I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

El presente Decreto tiene por objeto la aprobación del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, en aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha y en adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Personas beneficiarias de las ayudas públicas y otras medidas de fomento, y procedimiento de concesión de ayudas.

1. Podrán ser personas beneficiarias de los préstamos y de las ayudas señaladas en el presente Decreto quienes cumplan los requisitos previstos con carácter general y para cada tipo de actuación protegida en el mismo, y, en su caso, en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

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

- a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en compra a la vivienda.
- b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
- c) Jóvenes menores de 36 años.
- d) Personas mayores de 65 años.
- e) Mujeres víctimas de la violencia de género.
- f) Víctimas del terrorismo.
- g) Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- h) Familias numerosas.
- i) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
- k) Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- m) Personas afectadas por operaciones en áreas de renovación urbana o áreas de rehabilitación integral que sea necesario realojar.
- n) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3. No podrán acogerse a la financiación del presente Decreto quienes incumplan las condiciones establecidas en el artículo 74.2 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y demás normativa concordante.

4. Las personas beneficiarias de las subvenciones podrán subcontratar con uno o varios terceros la ejecución total o parcial de la actividad subvencionable, en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

5. El incumplimiento de las condiciones exigidas en el presente Decreto para obtención de las ayudas conllevará la pérdida del préstamo convenido, de la subsidiación, así como el reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, sin perjuicio de la posible sanción, en los términos previstos en el artículo 23 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

6. Las personas beneficiarias de las ayudas previstas en el presente Decreto y financiadas exclusivamente con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha deberán tener su domicilio fiscal en Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73.3.b) del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.

7. Las ayudas a la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional y a la urbanización de suelo previstas en los artículos 28.3, 42.3 y 56 del presente Decreto se tramitarán conforme al procedimiento de concurrencia competitiva previsto en el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, cuya tramitación se realizará conforme a las prescripciones sobre procedimiento de concesión, gestión y justificación que se determine en Orden de desarrollo.

El resto de subvenciones se consideran de carácter excepcional, según lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero, debido a su carácter excepcional y por la naturaleza del interés público y social de las actuaciones a desarrollar, rigiéndose por lo establecido en el presente Decreto y por las prescripciones sobre procedimiento de concesión, gestión y justificación que determine la Orden de desarrollo y ejecución a la que se refiere la Disposición Final Cuarta del presente Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las ayudas de carácter excepcional previstas en el Título II, Capítulo VII del presente Decreto sobre "Otros instrumentos de gestión" se tramitarán conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

Capítulo I

Actuaciones Protegidas y viviendas con protección pública

Artículo 3. Actuaciones protegidas.

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

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a venta, uso propio, alquiler o alquiler con opción a compra, incluidas en este último supuesto las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.
2. Adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usadas para su utilización como vivienda habitual.
3. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas.
4. La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.
5. La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.
6. La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
7. La gestión e información a la ciudadanía de las ayudas públicas y otras medidas de fomento en materia de vivienda dentro del ámbito regional de Castilla-La Mancha.

Artículo 4. Sistemas de acceso a las viviendas con protección pública.

Las viviendas con protección pública podrán ser cedidas de tres formas:

- a) Compraventa.
- b) Alquiler.
- c) Alquiler con opción a compra.

El sistema de acceso a las viviendas con protección pública se determinará en función de la clase de promoción y del tipo de vivienda con protección pública, así como en función de la programación que en cada momento realice la Consejería con competencia en materia de vivienda respecto de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 5. Clases de promociones de viviendas con protección pública.

Las promociones de viviendas con protección pública podrán ser:

- a) Promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada.
- b) Las promovidas por Iniciativa Pública-Privada, como fórmula intermedia de promoción de viviendas.
- c) Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Artículo 6. Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

1. Tienen la consideración de Viviendas de Iniciativa Pública Regional:

- a) Las viviendas con protección pública que se sitúen en suelos que formen parte del patrimonio público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o que habiendo formado parte de dicho patrimonio, hayan sido 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 pertenecientes al Sector Público Regional, o bien a otras Administraciones Públicas o empresas adscritas a las mismas, así como a promotoras privadas, personas físicas o jurídicas.

2. La intervención de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción y construcción de viviendas con protección pública podrá efectuarse, mediante:

a) La Promoción Directa, que puede llevarse a cabo mediante cualquiera de las siguientes formas de actuación:

1 Promoción por la Consejería competente en materia de vivienda. Corresponderá a ésta la gestión completa de la promoción, supervisión y aprobación de los proyectos de construcción o rehabilitación, así como la contratación, vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Las viviendas así construidas pasarán a formar parte del patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de conformidad con lo establecido en el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda, y por tanto los procedimientos de adjudicación y financiación le corresponden a ésta.

2 Promoción por Empresas pertenecientes al Sector Público Regional. La Consejería competente en materia de vivienda podrá encomendar en las formas previstas en Derecho a empresas adscritas a la Administración regional o Administraciones consorciadas, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de aquella, asumiendo dichas empresas o entes, la gestión y el riesgo empresarial para el desarrollo de las promociones encomendadas.

Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de dichas empresas o entes. La cesión o transmisión de estas viviendas se efectuará a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, a través de los procedimientos de adjudicación de viviendas previstos en la normativa vigente.

b) Promoción Convenida: La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas con protección pública con cualquier Administración o entidad de carácter público, incluidos patronatos, sociedades y empresas públicas, existentes o constituidas al efecto.

En dichos convenios se establecerán las condiciones de participación en la promoción, aportación de suelo y grado de financiación, posibles ayudas públicas, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como los plazos, costes, financiación y abono, y cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración.

La contratación y ejecución de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la entidad u organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.

En este tipo de promoción se podrá acordar acudir a la promoción concertada para la construcción de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional. A tal efecto podrán establecerse ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

c) Promoción Concertada: La Consejería competente en materia de vivienda podrá colaborar con promotoras privadas, cooperativas y promotoras individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a las mismas de suelo público mediante concursos, así como mediante otras fórmulas previstas en derecho para la construcción de viviendas con protección pública.

Entre estas fórmulas estará la cesión mediante concurso del derecho real de superficie sobre suelos propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción, construcción y posterior aprovechamiento mediante cesión en alquiler, de viviendas con protección pública.

Los pliegos de dichos concursos fijarán, entre otras determinaciones, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración, incluidas, en su caso, ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

3. Durante el periodo de vigencia del presente Decreto, prevista en la Disposición Final Octava, las Viviendas de Iniciativa Pública Regional que se construyan sobre suelos de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o que hayan sido cedidos o enajenados por la misma, serán Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Promoción Pública o Alojamientos Protegidos. Para determinar la tipología de vivienda concreta a construir de cada promoción se atenderá a la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, determinará las condiciones y las circunstancias para la construcción de otros tipos de viviendas con protección pública previstos en la Ley 2/2002, de 7 de febrero, reguladora de modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Artículo 7. Tipos de viviendas con protección pública.

A efectos del presente Decreto, los tipos de vivienda con protección pública son los siguientes:

- a) Viviendas con protección pública para venta.
- b) Viviendas con protección pública para alquiler.
- c) Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

Artículo 8. Viviendas con protección pública para venta.

Son viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, y que sean así calificadas o declaradas al cumplir las siguientes características en función del tipo de vivienda:

1. Viviendas de Protección Oficial.

A) Las Viviendas de Protección Oficial para venta podrán calificarse o declararse como:

- a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial: Son viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM.
- b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: Son viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado: Son viviendas destinadas a adquirentes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 6,5 veces el IPREM.

B) Superficie. La superficie útil mínima será de 40 metros cuadrados, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos del régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, y la superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, excluidos garajes y trasteros.

En caso de viviendas destinadas a personas con movilidad reducida permanente, este límite máximo en cuanto a superficie útil podrá incrementarse en un 20 por 100, mientras que en los supuestos de viviendas para familias numerosas o familias con dependientes a su cargo, este límite máximo será de 120 metros cuadrados. No obstante, a efectos de financiación, la superficie útil máxima computable será de 90 metros cuadrados, excluidos garajes o trasteros. En todo caso, en cada promoción, el número de viviendas destinadas a familias numerosas o familias con dependientes a su cargo no podrá exceder del 5 por 100 del total, sin perjuicio del porcentaje mínimo previsto en el artículo 16.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. Si ofrecidas estas viviendas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha quedaran vacantes por no existir demanda suficiente por parte de familias numerosas, podrán ser adquiridas por personas que no tengan tal condición, siempre que cumplan los requisitos generales para ser adquirentes de estas viviendas.

C) Plazos de protección. Por prescripción del artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, la duración del régimen de protección, que excluye descalificación voluntaria, será de carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas hubieran sido promovidas en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años, y de 30 años si las viviendas hubieran sido promovidos en otros suelos.

D) Garajes y trasteros. A efectos de financiación sólo se permitirá como anejos una plaza de garaje y un trastero por cada vivienda, que siempre vendrán vinculadas a la misma. En caso de que existan más plazas de garaje que viviendas, éstos quedarán sometidos en primera transmisión al límite de precio del resto de garajes del edificio. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de una vivienda a que se adquiriera una plaza de garaje no vinculada a dicha vivienda.

2. Viviendas de Precio Tasado: Son las viviendas con protección pública reguladas en el artículo 4 de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas con protección pública, y en el Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, destinadas a adquirentes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 7,5 veces el IPREM.

Será de aplicación a las Viviendas de Precio Tasado lo previsto en la letra D). del apartado anterior de este artículo sobre garajes y trasteros.

3. Viviendas de Iniciativa Público-Privada: Son viviendas con protección pública reguladas en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, destinada a adquirentes cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 7,5 veces el IPREM y reúnan las condiciones previstas en dicho Decreto.

Artículo 9. Viviendas con protección pública para alquiler.

Son viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas al alquiler, que sean así calificadas o declaradas protegidas al cumplir las siguientes características en función del tipo de vivienda:

1. Viviendas de Protección Oficial.

Las Viviendas de Protección Oficial en alquiler podrán calificarse o declararse como:

a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial: Son viviendas destinadas a personas inquilinas con ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: Son viviendas destinadas a personas inquilinas con ingresos familiares corregidos que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado: Son viviendas destinadas a personas inquilinas con ingresos familiares corregidos que no excedan de 6,5 veces el IPREM.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior para la determinación de superficies y plazo de protección, garajes y anejos, así como la imposibilidad de descalificación voluntaria. La duración mínima del régimen de alquiler será de 10 ó de 25 años, que deberá figurar en la calificación o declaración provisional.

2. Vivienda de Renta Tasada: Son Viviendas de Precio Tasado destinadas a alquiler. Los ingresos familiares corregidos de la persona inquilina no podrán exceder de 7,5 veces el IPREM. La duración mínima del régimen de alquiler será de 5 años desde la declaración definitiva.

A estas viviendas les será de aplicación la determinación de superficies y plazo de protección, régimen de garajes y anejos, así como la imposibilidad de descalificación voluntaria, previstas en el artículo anterior sobre Viviendas de Precio Tasado.

3. Viviendas de Iniciativa Público-Privada para alquiler: Se trata de Viviendas de Iniciativa Público-Privada inicialmente declaradas en venta, reconvertidas a alquiler en las condiciones y circunstancias que, en su caso, se determine, mediante Orden, de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Viviendas de Promoción Pública. Son viviendas con protección pública destinadas, principalmente, a la integración social de los colectivos especialmente vulnerables y que reúnan las características del artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Estas viviendas se beneficiarán del sistema de financiación y ayudas previstas en el presente Decreto si cumplieran las siguientes características:

- a) Las viviendas estarán vinculadas al régimen de alquiler protegido por un plazo mínimo de 25 años. Pasado este plazo, se podrán transmitir por venta u opción de compra por el precio máximo previsto en el artículo 16.5 del presente Decreto. El plazo de duración del régimen de protección de estas viviendas será permanente.
- b) Las rentas máximas se determinarán conforme a lo dispuesto en los artículos 14.5 y 15.5 del presente Decreto.
- c) Los ingresos familiares máximos corregidos de las personas inquilinas no deberán exceder de 2,5 veces el IPREM.
- d) En lo no regulado expresamente, se estará a lo previsto en las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

Artículo 10. Alquiler con opción a compra.

1. En las Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años, en las Viviendas de Renta Tasada y en las Viviendas de Iniciativa Público-Privada para alquiler, podrá incluirse en los respectivos contratos de alquiler una cláusula de opción de compra a favor de la persona inquilina, en cuyo caso éste podrá adquirirla en las condiciones previstas en el artículo 16.4 del presente Decreto.

Para el ejercicio de la opción de compra será necesario:

A) Que hayan transcurrido 10 años desde la calificación definitiva para las referidas Viviendas de Protección Oficial. Este plazo se reduce a 5 años en las Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada en alquiler.

B) Que la persona inquilina haya permanecido ininterrumpidamente en la vivienda como mínimo durante los últimos 5 años en los supuestos de las Viviendas de Protección Oficial referidas. Este plazo se reduce a 2 años para los casos de Vivienda de Renta Tasada y Vivienda de Iniciativa Público-Privada en alquiler.

C) Que la persona inquilina esté al corriente en el pago de la renta y demás gastos derivados de los servicios de que disfrute, en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2. En los supuestos de Vivienda de Promoción Pública, la persona inquilina podrá ejercitar la opción de compra sobre las mismas en los plazos y con los precios señalados en los artículos 9.4 y 16.5 del presente Decreto, sin per-

juicio del cumplimiento de las demás condiciones aplicables a este tipo de vivienda reguladas en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Artículo 11. Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

1. Los Alojamientos Protegidos para colectivos especialmente vulnerables se destinarán a albergar a los siguientes colectivos:

- a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el IPREM.
- b) Jóvenes, menores de 36 años.
- c) Personas mayores de 65 años.
- d) Mujeres víctimas de violencia de género.
- e) Víctimas del terrorismo.
- f) Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- g) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
- h) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- i) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- j) Personas afectadas por operaciones en áreas de renovación urbana o en áreas rehabilitación integral que sea necesario realojar.
- k) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. Los Alojamientos Protegidos para otros colectivos específicos se destinarán a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o personal investigador y científico.

3. Los alojamientos acogidos a este programa deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) La promoción podrá ser de iniciativa pública o privada.
- b) Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.
- c) Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.
- d) La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por 100 del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.
- e) A efectos de financiación por el presente Decreto, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por 100 del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.

A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje vinculadas a los alojamientos, según la normativa municipal. Su superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, en el caso de los destinados a otros colectivos específicos.

- f) La duración del régimen de protección, que excluye descalificación voluntaria, será de carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo, si los alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años, y de 30 años, si las viviendas hubieran sido promovidos en otros suelos, por prescripción de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 2006/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

4. El régimen de ocupación de estos alojamientos será el alquiler protegido. En todo caso, para la determinación de las cláusulas del contrato de alquiler y su duración, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y a las demás circunstancias que se prevean, en su caso, en la Orden que a tal efecto apruebe la Consejería competente en materia de vivienda.

La adjudicación de los Alojamientos Protegidos de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional se realizará en consonancia con la normativa vigente de adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional.

5. Como excepción a lo previsto en el artículo 12.1, las personas ocupantes de los Alojamientos Protegidos podrán ser titulares de otra vivienda, tanto libre como protegida.

Capítulo II

Condiciones de acceso

Artículo 12. Requisitos para acceder a las viviendas con protección pública y a su financiación.

1. Quienes demanden el acceso a los diferentes tipos de viviendas y a su financiación, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las especialidades previstas para cada una de las líneas de ayuda:

A) Será necesaria la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa vigente.

B) No se podrá exceder los ingresos máximos previstos para cada tipología de vivienda. El cálculo de estos ingresos se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 13 del presente Decreto.

C) Ninguno de los miembros de la unidad familiar ha de ser titular de un derecho de pleno dominio o de un derecho real de uso y de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública en España, o sobre otra vivienda libre en España, salvo que en este último caso hayan sido privados de su uso por causas no imputables a las personas interesadas.

Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando el valor de la vivienda o del derecho de la persona interesada sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por 100 del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se elevará al 60 por 100 para los casos de viviendas adquiridas por los siguientes colectivos:

- a) Personas mayores de 65 años.
- b) Mujeres víctimas de violencia de género.
- c) Víctimas del terrorismo.
- d) Familias numerosas.
- e) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- f) Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- g) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

Se excepcionará el cumplimiento previsto en este número cuando la titularidad corresponda en virtud de herencia o legado, a algún hijo o hija menor de edad o persona incapacitada judicialmente, o cuando cualquiera de los miembros sea titular «mortis causa» de la nuda propiedad sobre una vivienda, o cotitular «mortis causa» del dominio con alguna persona ajena a la unidad familiar.

En todo caso se considerará incumplido este requisito en los supuestos en que alguno de los miembros de la unidad familiar, en los dos años anteriores al momento del visado, hubiera transmitido a título gratuito los derechos de dominio o uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con protección pública, o la hubiera cedido por cualquier título a sus parientes en línea recta o colateral hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, o a su cónyuge, salvo separación o divorcio, o a sociedades o entidades cuyas acciones, participaciones u otras de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas.

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

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

- a) La adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad como consecuencia del cambio de residencia del titular.
- b) Cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que era titular por haber incrementado el número de miembros de la unidad familiar.
- c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar de la persona solicitante.
- d) Cuando se trate de mujeres víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo.
- e) En los supuestos de pérdida de la titularidad o del derecho de uso y disfrute de la vivienda debido a la extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

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

E) De igual modo, para acceder a las ayudas financieras para la promoción y compra de viviendas de protección oficial y para la compra de viviendas usadas será necesaria la obtención previa del préstamo convenido, salvo en los supuestos permitidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. El contrato de compraventa deberá contener las cláusulas obligatorias previstas en el artículo 22 el Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

3. Tanto los contratos de compraventa como los de alquiler deberán ser visados en los términos del artículo 23 el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

4. De igual modo las actuaciones para las que se solicite ayudas deberán haber sido calificadas o declaradas por las Delegaciones Provinciales de la Consejería con competencia en vivienda y las viviendas objeto de dichas actuaciones deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente de la unidad familiar, sin perjuicio de lo establecido respecto a la cesión temporal de vivienda.

Artículo 13. Ingresos familiares corregidos.

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

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa o relativas al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda. Si la persona solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligada a ello, deberá presentar, además de la certificación de la exención de dicha obligación, certificación de retenciones de los ingresos percibidos.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda podrá recabar cuanta información considere necesaria para la verificación de los ingresos familiares declarados.

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

c) El número de veces del IPREM resultante se ponderará mediante la aplicación de los siguientes coeficientes correctores multiplicadores, cuyas cuantías dependerán del área geográfica donde este ubicada la vivienda, el número de miembros de la unidad familiar y demás circunstancias familiares previstas en este apartado.

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

- (1) Incluye familias monoparentales con 1 hijo o hija.
- (2) Incluye familias monoparentales con 2 o más hijos o hijas.
- (3) Estos colectivos son: personas dependientes o con discapacidad, mujeres víctimas de violencia de género y víctimas del terrorismo.
- (4) A los efectos de este artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del presente Decreto para la definición de estos términos.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los coeficientes correctores multiplicadores indicados, cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen, con sujeción a los límites establecidos, en su caso, en la normativa Estatal.

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

4. Cuando se trate de promotoras para uso propio agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, la persona solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo y, en su defecto, en el momento del visado del contrato que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados al solicitar la subsidiación del préstamo y, en su defecto, en el momento del visado del contrato, no superan en más de un 20 por 100 a los que se determinan en el presente Decreto para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, la persona solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

5. El resto de personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha seguirán beneficiándose del acceso a una vivienda y de las ayudas financieras correspondientes, si los ingresos familiares a los que se refiere este artículo, nuevamente acreditados en el momento de la solicitud de ayudas, no superan en más de un 10 por 100 a los que se determinan en el presente Decreto para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, la persona solicitante podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a préstamos convenidos ni ayudas económicas directas, siempre que el momento de su inscripción siga cumpliendo los requisitos exigidos por la normativa vigente para acceder a esa clase de vivienda.

Capítulo III

Precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública

Artículo 14. Precio máximo de las viviendas con protección pública.

1. El precio máximo de venta de las viviendas con protección pública para venta se establece mediante la aplicación del Módulo Básico Estatal en función de la tipología de la vivienda y de su localización. El Módulo Básico Estatal será el que determine en cada momento el Consejo de Ministros. En el momento de la publicación del presente Decreto y de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, su valor se sitúa en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

En concreto, para determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil se aplicará la siguiente fórmula:

A) Viviendas de Protección Oficial

$$P = MBE * C_{vpo} * CL$$

De donde:

- P es el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- MBE es el Módulo Básico Estatal.

- El Cvpo es el coeficiente de Vivienda de Protección Oficial.
- CL es el coeficiente de localización.

El coeficiente de Vivienda de Protección Oficial (Cvpo) tendrá los siguientes valores:

a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

- En Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) B y C, y en Área Geográfica 1, el coeficiente Cvpo será igual a 1,40.
- En Área Geográfica 2, será de 1,20.

b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

- En ATPMS B y C, y en Área Geográfica 1, será 1,60.
- En Área Geográfica 2, será 1,40.

c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.

- En ATPMS B y C, y en Área Geográfica 1, será 1,80.
- En Área Geográfica 2, será 1,60.

El coeficiente de localización (CL) tendrá los siguientes valores:

- a) En ATPMS B será 1,29.
- b) En ATPMS C será 1,15.
- c) En Área Geográfica 1 y 2 será de 1,00.

B) Viviendas de Precio Tasado.

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20.

C) Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

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

2. Precio máximo de venta de las viviendas usadas.

A) El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas usadas, salvo lo previsto en el apartado B) de este número, será el que corresponda a una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta y en la misma ubicación. En caso de ulteriores transmisiones de estas viviendas, y mientras dure su régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será el que corresponda en el momento de la venta a una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta y en la misma ubicación.

B) Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida calificada o declarada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación.

3. Precio máximo de venta de garajes y trasteros.

El precio máximo de venta de garajes y trasteros vinculados a la vivienda no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Este límite de precio se aplicará, en su caso, a los garajes no vinculados sólo en la primera transmisión.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes y trasteros será de 25 y 8 metros cuadrados respectivamente, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con independencia de que las superficies reales fueran superiores.

En el caso de promociones mixtas, el precio máximo de los garajes o trasteros no vinculados coincidirá con el precio máximo de venta de la tipología predominante en cuanto al número de viviendas.

4. En el supuesto de promotoras para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de una promotora individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el apartado 1 de este artículo, en los términos del artículo 28 del Decreto 3/2004 de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

5. El precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda protegida destinada al alquiler coincidirá con la cuantía del precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de una vivienda destinada a la venta de su misma tipología y ubicación.

El precio máximo legal de referencia de las Viviendas de Promoción Pública será el 80 por 100 del precio máximo de referencia previsto para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General en alquiler vigente en el momento de la calificación provisional.

Artículo 15. Rentas máximas de las viviendas con protección pública.

1. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de una Vivienda de Protección Oficial en alquiler a 25 años será el 2,45 por 100 del precio máximo de referencia de la vivienda.

Para el caso de Vivienda de Protección Oficial en alquiler a 10 años, la renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, será el 3,85 por 100 del precio máximo de referencia de la vivienda.

2. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de las Viviendas de Renta Tasada y las Viviendas de Iniciativa Público-Privada para alquiler será el 5,5 por 100 del precio máximo de referencia correspondiente.

3. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de viviendas libres que se rehabiliten para destinarlas a alquiler, será el 3,85 por 100 del precio máximo de referencia. La cuantía de este último será equivalente al precio máximo de venta por metro cuadrado para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.

4. Las rentas máximas aplicables a los Alojamientos Protegidos serán las previstas para las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para alquiler a 25 años, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, y de Régimen General, para otros colectivos. Se imputará un máximo del 30 por 100 de la superficie destinada a servicios comunes o asistenciales, cuyo precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, será el del régimen y ubicación correspondiente. La prestación de los servicios comunes o asistenciales podrá suponer un incremento de la renta hasta el máximo correspondiente a una Vivienda de Protección Oficial de Régimen Concertado para alquiler a 25 años.

5. La renta máxima anual, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas que se califiquen como Viviendas de Promoción Pública será del 3 por 100 del precio máximo legal de referencia.

No obstante lo anterior, la persona inquilina de una Vivienda de Promoción Pública de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus Organismos Autónomos o demás entidades integradas o dependientes de la misma, tendrá derecho a una reducción de la renta consistente en un porcentaje de la renta inicial o revisada que le corresponda abonar, en función de la circunstancia que en cada caso concurra:

A) Si los ingresos familiares corregidos de la persona inquilina:

- Fueran inferiores o iguales a 1,5 veces el IPREM, la reducción será del 50 por 100 de la renta.

- Fueran superiores a 1,5 veces el IPREM e inferiores o iguales a 2,5 veces el IPREM, la reducción será del 25 por 100 de la renta.

B) Si se tratara de mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, o familias con dependientes a su cargo, la anterior reducción, con independencia de los ingresos, será del 50 por 100 de la renta.

C) Las anteriores reducciones no serán de aplicación a los alquileres formalizados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, ya que éstos se seguirán beneficiando, en su caso, de las ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

La ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, no será de aplicación a los contratos que se formalizaran con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

6. La renta establecida deberá figurar en el visado del contrato de alquiler y se actualizará anualmente en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo, conforme establece el apartado 3 del artículo 31 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

7. Además de la renta, los gastos del alquiler y uso de la vivienda a cargo de las personas propietaria e inquilina serán los establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo regulación específica en las normas reguladoras de los distintos regímenes a los que pertenezcan las viviendas con protección pública, conforme establece el artículo 32 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Artículo 16. Precio máximo de venta de viviendas con protección pública destinadas a alquiler y alquiler con opción de compra.

1. Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación o declaración definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años, podrán venderse al precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta.

2. Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación o declaración definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años, podrán venderse a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, de referencia establecido en la calificación o declaración provisional de la misma.

Si el plazo de tenencia en régimen de alquiler hubiera de prolongarse por encima de 10 años, por exigencia de la legislación de arrendamientos urbanos, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en el mismo porcentaje que el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo.

3. Precio máximo de venta de Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada. Para el caso de Viviendas de Renta Tasada o Viviendas de Iniciativa Público-Privada en alquiler, transcurridos 5 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, podrán venderse al precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, que corresponda a una vivienda del mismo tipo y en la misma ubicación, declarada provisionalmente en el momento de la venta.

4. Precios máximos de venta de viviendas con protección pública con opción de compra.

A) Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación o declaración provisional, minorado en al menos el 50 por 100 de la renta satisfecha por quien ejerza la opción a compra. Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el presente apartado no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

B) Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será el que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y de la misma ubicación, calificada o declarada provisionalmente en el momento del ejercicio de la opción de compra, minorado en al menos el 50 por 100 de la renta satisfecha por quien ejerza la opción a compra. Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el presente apartado no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas, en su caso.

5. Precio máximo de venta de las Viviendas de Promoción Pública. Una vez transcurrido el período de vinculación al régimen de alquiler de las Viviendas de Promoción Pública previsto en el presente Decreto, podrán enajenarse por un precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, de venta equivalente al 64 por 100 del precio máximo de venta de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la venta. Para los supuestos de que la venta se realizara a favor de la persona inquilina de la vivienda, del precio máximo de venta señalado anteriormente se deducirá como mínimo el 75 por 100 de las rentas satisfechas.

Artículo 17. Actualización de precios y rentas máximas.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los precios y rentas máximas, así como los coeficientes necesarios para su fijación, cuando concurran circunstancias que así lo aconsejen.

En todo caso, se producirá una actualización automática del precio de las viviendas con protección pública en los supuestos de modificación por el Consejo de Ministros de la cuantía del Módulo Básico Estatal, regulado en el artículo 9 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Rehabilitación y Vivienda 2009-2012.

Artículo 18. Modificación de los precios máximos de venta y de referencia.

Los precios máximos de venta y de referencia de las viviendas protegidas de nueva construcción figurarán en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, ni en ésta, ni en la calificación o declaración definitiva, una vez obtenido por la promotora el préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

- a) En caso de alteración de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos en el presente Decreto, y, en todo caso, nunca podrán suponer la alteración del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.
- b) Si la vivienda no se vendiera ni alquilara en un plazo de 1 año a contar desde la fecha de la resolución de la calificación o declaración definitiva, los precios máximo de venta y de referencia para esa vivienda coincidirán con los señalados para una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada o declarada provisionalmente en el momento de la venta o alquiler.
- c) En los supuestos de alquiler de vivienda en venta, si la venta se produjera una vez finalizado el alquiler, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 in fine del presente Decreto.

Artículo 19. Ámbitos Territoriales de precio máximo superior y Áreas geográficas.

1. A los efectos del presente Decreto, los municipios de Castilla-La Mancha se organizan en Ámbitos territoriales de precio máximo superior y Áreas geográficas, según lo dispuesto en el Anexo II del mismo.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de un municipio a un Área Geográfica, atendiendo a los costes, al Módulo Básico Estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen de conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proponer al Ministerio de Vivienda la declaración de nuevos Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior, de los grupos A, B y C, o la modificación de los que se establezcan en la forma, con el procedimiento y con los límites máximos establecidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Capítulo IV

Disposición, gestión y uso extraordinario de las viviendas protegidas

Artículo 20. Limitaciones a la facultad de disponer.

1. Las viviendas promovidas, adquiridas, o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, se destinarán a residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas, y deberán ser ocupadas por las mismas dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable. Se exceptúan las viviendas destinadas para alojamiento y para realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión de los mismos.

2. La transmisión inter vivos o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, requerirá autorización administrativa, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Durante este plazo se requerirá la previa cancelación del préstamo y, si se hubieran obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

La autorización exigida en el párrafo anterior podrá concederse en los siguientes supuestos:

- a) En viviendas destinadas para alquiler cuya titularidad corresponda a entidades sin ánimo de lucro y sociedades que incluyan en su objeto social el alquiler de viviendas.
- b) Por cambio de localidad de residencia de la persona titular de la vivienda.
- c) Por necesidad de una vivienda de mayor superficie o más adecuada a necesidades específicas, por el incremento del número de miembros de la unidad familiar para supuestos de familias numerosas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros o en el caso de personas mayores de 65 años.
- d) Para personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género o víctimas del terrorismo, que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
- e) Cuando concurren otros motivos extraordinarios debidamente justificados.

Una vez transcurridos 10 años desde la formalización del contrato de compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso de la vivienda y de sus anejos, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

3. En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones inter vivos de la propiedad de las mismas y de sus anejos o para la cesión de su uso y de sus anejos será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

La transmisión de las viviendas sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a la vivienda con protección pública de que se trate y estén inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, salvo las excepciones previstas en la normativa vigente.

4. Las limitaciones establecidas en este artículo, así como los derechos de adquisición preferente previstos en el artículo 25 del presente Decreto, se harán constar expresamente en los títulos por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio. Cuando dichos actos se formalicen mediante escritura pública u otro documento público, se acompañará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo, se acompañará la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso. En ambos casos, dichas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 53 de la Ley de Suelo, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y sus disposiciones complementarias de carácter registral.

5. Las ayudas personales establecidas en el presente Decreto quedan vinculadas a la persona beneficiaria. A estos efectos tendrán la consideración de segundas transmisiones las cesiones, traspasos y cualquier cambio de titularidad inter vivos de viviendas que se produzcan una vez que se haya dictado resolución concediendo cualquier tipo de ayuda.

6. El órgano administrativo competente para autorizar la facultad de disponer de las viviendas a que se refiere este artículo, será en todos los casos la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

7. Mientras subsista el régimen de protección de la vivienda no será posible la descalificación voluntaria.

Artículo 21. Competencias para la concesión de ayudas.

El órgano competente para resolver sobre la concesión de las ayudas previstas en el presente Decreto será, salvo que expresamente se señale otro, y sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos en materia presupuestaria, la Delegación Provincial de la Consejería con competencia en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Artículo 22. Gestión de las viviendas protegidas en alquiler.

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas para alquiler podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el alquiler de viviendas, con la

obligación, por parte de los entes gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en presente Decreto.

2. Las personas propietarias de viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarla por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando las personas adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Las nuevas personas propietarias deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en el presente Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de las personas transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstas hubieran obtenido.

Las personas propietarias a que se refiere este apartado podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

Artículo 23. Recalificación de promociones.

Se podrá modificar el régimen de acceso a las Viviendas de Protección Oficial, de propiedad a alquiler o viceversa, a solicitud de la promotora y siempre que sea por promociones completas, con los siguientes requisitos:

a) La recalificación de promociones completas de Viviendas de Protección Oficial para venta como Viviendas de Protección Oficial para alquiler conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para la persona propietaria, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

b) La recalificación de promociones completas de Viviendas de Protección Oficial para alquiler como Viviendas de Protección Oficial para venta, antes de su calificación o declaración definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para la persona propietaria, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Artículo 24. Alquiler de viviendas protegidas en venta.

1. Excepcionalmente, en el caso de las Viviendas de Iniciativa Pública Regional calificadas o declaradas para venta, podrá autorizarse a la promotora el alquiler de viviendas aisladas si una vez tramitado el procedimiento ordinario de adjudicación de viviendas previsto en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha y ofrecidas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, quedaran vacantes.

La autorización del alquiler de las mismas quedará condicionada a los siguientes requisitos:

a) El precio máximo de referencia coincidirá con el precio máximo de venta de la vivienda reflejado en la calificación o declaración provisional.

b) El contrato deberá ser visado y la renta máxima a satisfacer por la persona inquilina coincidirá con la de una Vivienda de Protección Oficial en alquiler del mismo régimen a 10 años y en la misma ubicación. Si se tratase de Viviendas de Precio Tasado, o de Viviendas de Iniciativa Público-Privada, se aplicará la renta prevista para las Viviendas de Renta Tasada.

La autorización del cambio de uso de venta a alquiler será a solicitud de la promotora, sin perjuicio de tercero y mediante resolución de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, extendiéndose en la calificación o declaración la correspondiente diligencia, en la que deberá figurar la renta máxima y restantes limitaciones.

El plazo en el que la vivienda debe destinarse al alquiler será el que se determine en el contrato o contratos respectivos. Extinguidos los mismos, si la promotora procediera a la venta de la vivienda, su precio máximo de venta será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida en venta calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y de la misma ubicación. Si la venta se realiza a favor de quien haya sido persona inquilina de la misma, el precio se minorará como mínimo el 30 por 100 de las rentas satisfechas.

2. Esta misma disposición será de aplicación a las Viviendas de Iniciativa Pública-Privada cuya adjudicación corresponda a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de acuerdo con el artículo 10.2 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

3. De igual forma se permitirá a la promotora de viviendas con protección pública de promoción privada su alquiler en las condiciones y con los requisitos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Para autorizar el alquiler de las mismas, se requerirá el ofrecimiento de estas viviendas a las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, para acreditar que no existen personas interesadas.

4. No será de aplicación lo previsto en el artículo 20 del presente Decreto sobre la necesidad de cancelación del préstamo convenido y reintegro de ayudas.

Artículo 25. Derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. Las viviendas con protección pública, en tanto dure su régimen, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 y 85 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, debiendo figurar esta sujeción en las correspondientes declaraciones o calificaciones provisionales o definitivas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 20.4 del presente Decreto respecto de la necesidad de que figuren en el título y a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Estos derechos tendrán carácter preferente a cualesquiera otros de naturaleza análoga, a excepción del retracto reconocido al condueño.

2. Las personas propietarias de las viviendas con protección pública sujetas a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión. La notificación debe incluir, como mínimo, la identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión, el título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de inscripción registral del mismo, las fórmulas jurídicas previstas para la transmisión y sus condiciones.

3. El derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que la notificación haya entrado en el Registro del órgano competente.

4. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento íntegro de la enajenación.

5. El derecho de tanteo se ejercerá hasta por un precio máximo igual al vigente para las viviendas con protección pública de la tipología de que se trate en la correspondiente área geográfica en la fecha en que se pretenda la enajenación.

El derecho de retracto se ejercerá por el precio de transmisión, que no podrá superar el máximo vigente para las viviendas con protección pública a que se refiere el párrafo anterior.

6. De ejercitarse el derecho de tanteo o el de retracto por parte de la persona titular de los mismos, si ha existido sobreprecio, sólo se abonará a la persona oferente o en su caso a la adquirente, el establecido para el régimen al que pertenezca la vivienda. Todo ello sin perjuicio de las acciones que puedan corresponder a la persona adquirente contra la transmitente y al ejercicio de la potestad sancionadora que compete a la Administración por razón de la materia.

7. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto indicados en este artículo a favor de terceros incluidos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, que hubieran demandado vivienda usada, estableciéndose el orden según antigüedad de inscripción.

La actuación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en este artículo, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero. A tal efecto, en las escrituras públicas de otorgamiento de la transmisión de la propiedad, resultantes del ejercicio a favor de tercero de estos derechos, se indicará expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

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

8. Los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo serán de aplicación únicamente en las transmisiones onerosas inter vivos, excepto las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de comunidad conyugal o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

9. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento concreto para el ejercicio del derecho de tanteo o retracto expuesto en este artículo.

Titulo II

Financiación de actuaciones protegidas

Capítulo I

Modalidades de financiación y compatibilidad de ayudas

Artículo 26. Modalidades de financiación.

1. La financiación de las actuaciones protegidas podrá adoptar las siguientes modalidades:

A) Préstamos convenidos: Son aquellos concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

Para los supuestos de financiación estatal de actuaciones previstas en el presente Decreto, los préstamos se concederán en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y dichas entidades, con las características establecidas en el artículo 12 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

B) Otros préstamos: Para los supuestos de financiación de la promoción y adquisición de Viviendas de Precio Tasaado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, los préstamos se adecuarán a lo establecido en los distintos convenios de colaboración suscritos entre la Consejería competente en materia de vivienda y las entidades financieras.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá celebrar convenios con entidades de crédito públicas y privadas en orden a la concesión de préstamos en condiciones más favorables que las de mercado, para la financiación de promoción y adquisición de vivienda protegida.

C) Ayudas financieras. Dentro de las mismas, a su vez, se puede distinguir:

a) Subsidiación de los préstamos convenidos de conformidad con lo establecido en los artículos 14 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, por le que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- b) Ayuda Estatal Directa a la Entrada prevista en el Real Decreto 2066/2088, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- c) Otras subvenciones previstas en el presente Decreto.

2. La concesión y abono de las ayudas financieras quedarán condicionados a la existencia de crédito presupuestario y al número de actuaciones convenidas entre el Ministerio de Vivienda y la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto 2066/2088, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y según lo acordado en los correspondientes Convenios suscritos entre ambas Administraciones, así como las fijadas en el Anexo I del presente Decreto.

La financiación de las subvenciones recogidas en el presente Decreto se realizará con cargo a los créditos de las siguientes partidas presupuestarias:

17.06.G/431A/42
17.06.G/431A/43
17.06.G/431A/46
17.06.G/431A/47
17.06.G/431A/48
17.06.G/431A/72
17.06.G/431A/73
17.06.G/431A/76
17.06.G/431A/77
17.06.G/431A/78.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar el número de actuaciones previsto anualmente en el Anexo I, así como el de las distintas líneas y sublíneas siempre y cuando no suponga aumento del gasto y no supere el máximo del número de actuaciones previsto para cada una de las líneas.

4. El número máximo de actuaciones convenidas susceptibles de ayuda establecidas en el Anexo I se incrementará automáticamente en el mismo número de actuaciones con la asignación de las reservas de recursos de eficacia, de conformidad a lo establecido en la Cláusula Quinta del Convenio entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha con el Ministerio de Vivienda suscrito 4 de junio de 2009.

Artículo 27. Compatibilidad de ayudas.

1. Las ayudas reguladas en el presente Decreto serán compatibles con cualquier tipo de ayudas que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha u otras Administraciones Públicas concedan a actuaciones protegidas de vivienda, dentro de los límites normativamente establecidos y siempre que expresamente no se señale su incompatibilidad.

2. La suma del préstamo convenido y, en su caso, de las ayudas financieras tanto autonómicas como estatales, excluida la subsidiación de los préstamos convenidos, la ayuda por gastos de Notaría y Registro y la reducción de aranceles previstos en el presente Decreto, no podrán superar el precio o presupuesto protegido. A tal efecto, se considera dentro de este último el precio por garajes, trasteros y demás anejos, siempre que estén vinculados a la vivienda.

3. Además, en los supuestos de adquisición de viviendas protegidas en venta, las ayudas financieras a la persona adquirente, tanto autonómicas como estatales, con las exclusiones señaladas en el número anterior, no podrán superar el 20 por 100 del precio o presupuesto protegido, para cuyo cómputo no se tendrá en cuenta el precio de garajes, trasteros y demás anejos vinculados así como los tributos que graven la transmisión. Este porcentaje se elevará hasta el 22 por 100 en caso de ayudas a jóvenes y del 25 por 100 en los siguientes supuestos: Mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo, familias numerosas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, familias monoparentales con hijos o hijas y familias con dependientes a su cargo. Estos porcentajes pasan a ser el 10 por 100, 12 por 100 y 15 por 100, respectivamente, en los supuestos de adquisición de viviendas protegidas en venta por parte de adquirentes con ingresos familiares con más de 1,5 y hasta 2,5 veces el IPREM.

En el caso de superación, se minorará la ayuda autonómica para la adquisición de la vivienda prevista en el presente Decreto.

Estos porcentajes de limitación de la ayuda no se tendrán en cuenta en los supuestos en que la cuantía de Ayuda Estatal Directa a la Entrada, aisladamente considerada, supere los mismos, en cuyo caso se reconocerá esta ayuda por las cuantías previstas en los artículos 33 ó 48 del presente Decreto.

4. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los anteriores porcentajes en los supuestos de variaciones de precios u otras circunstancias sobrevenidas.

Capítulo II

Vivienda protegida de nueva construcción para venta

Sección 1ª. Promoción de Viviendas con Protección Pública en venta

Artículo 28. Financiación a la promoción de viviendas con protección pública en venta.

1. Las promotoras de viviendas con protección pública de nueva construcción destinadas a la venta podrán acogerse a las siguientes medidas de financiación:

a) Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción destinadas a la venta, una vez calificadas o declaradas provisionalmente, podrán obtener los préstamos convenidos definidos en el artículo 26.1.A) del presente Decreto, que se otorgarán conforme a las condiciones y características establecidas en el artículo 33 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

b) Las promotoras de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción destinadas a la venta, y una vez declaradas provisionalmente como protegidas, podrán obtener, en su caso, los préstamos previstos en el artículo 26.1.B) del presente Decreto.

2. Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción para venta podrán obtener, en su caso, las ayudas en materia de urbanización de suelo, áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y eficiencia energética, previstas en el presente Decreto, en las condiciones y previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los Capítulos V y VI de este Título.

3. Las promotoras de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, de nueva construcción podrán obtener las siguientes ayudas:

a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para venta:

- Subvención de 8.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 9.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
- Subvención de 10.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 11.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General para venta:

- Subvención de 4.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 5.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
- Subvención de 6.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 7.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y criterios para la concesión de estas ayudas.

Sección 2ª. Adquisición de Viviendas don Protección Pública en Venta

Artículo 29. Financiación de la adquisición de viviendas con protección pública en venta.

1. Las personas adquirentes de viviendas con protección pública de nueva construcción y, en su caso, viviendas usadas, podrán beneficiarse de las siguientes medidas:

- a) Establecimiento de precios máximos de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas con protección pública.
- b) Préstamos convenidos para la adquisición de Viviendas de Protección Oficial de conformidad con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- c) Préstamos previstos en el artículo 26.1.B. del presente Decreto en los supuestos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada.
- d) Subsidiación de préstamos convenidos.
- e) Ayuda Estatal Directa a la Entrada, en los términos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- f) Otras ayudas en forma de subvenciones.
- g) Reducción de los aranceles notariales y registrales aplicables en la transmisión de viviendas con protección pública.

Artículo 30. Precios máximos de venta.

Las personas adquirentes de vivienda con protección pública se beneficiarán de los precios máximos de venta, por metro cuadrado de superficie útil, establecidos en el presente Decreto, en función del tipo de vivienda y de su ubicación.

Artículo 31. Préstamos.

1. Las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial, tanto de nueva construcción como usadas, con unos ingresos máximos ponderados de hasta 6,5 veces el IPREM, podrán beneficiarse de los préstamos convenidos, de hasta el 80% de su precio, en las condiciones y con las características establecidas en los artículos 42 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. En los supuestos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, las personas adquirentes que cumplieran las condiciones previstas en la normativa vigente, podrán beneficiarse de los préstamos previstos en el artículo 26.1.B. del presente Decreto.

Artículo 32. Subsidiación de los préstamos convenidos.

Las personas adquirentes en primer acceso a la propiedad de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y Régimen General de nueva construcción podrán beneficiarse de la subsidiación de los préstamos convenidos en la forma y con las condiciones definidas en el artículo 43 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

También se subsidiarán los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no exceda el de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, calificadas en ese momento y en la misma ubicación.

La cuantía de la subsidiación será la siguiente:

Ingresos de las personas adquirentes (N.º veces IPREM)	Cuantía general (€ anuales/10.000 euros de préstamo)	Cuantía adicional: Colectivos establecidos en las letras a, h, i, j del artículo 2.2 del presente Decreto (€/10.000 euros de préstamo)
≤ 2,5	100	55
> 2,5 ≤ 3,5	80	33
> 3,5 ≤ 4,5	60	33

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda. La renovación deberá solicitarse por la persona beneficiaria de la subsidiación dentro del quinto año del período inicial, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la

concesión de la ayuda. No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

En cualquier caso, la cuantía adicional para los colectivos siguientes: unidades familiares con ingresos que no excedan de 2,5 veces el IPREM, familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo, únicamente será aplicable a los 5 primeros años de subsidiación. Tras la renovación, si ésta se produjese, el importe de esta ayuda será el establecido con carácter general.

Artículo 33. Ayuda Estatal Directa a la Entrada.

a) Concepto: La Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad fija en euros determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares de la persona solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda, o de la suma de los valores de la edificación y del suelo, en caso de la promotora para uso propio.

b) Personas beneficiarias: Podrá ser obtenida por las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o General, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

c) Requisitos: La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por 100 del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

Se exceptúa el supuesto de fallecimiento de alguno de las personas titulares del préstamo convenido.

d) Cuantía: La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares de la persona solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de las personas adquirentes - (N.º veces IPREM)	Cuantías generales	Familias numerosas; Familias monoparentales: Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo	Mujeres víctimas de violencia de género; Víctimas de terrorismo; Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias o compensatorias
≤ 2,5	8.000	12.000	11.000
> 2,5 ≤ 3,5	7.000	10.000	9.000
> 3,5 ≤ 4,5	5.000	8.000	7.000

Si la vivienda está situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, las cuantías indicadas en los párrafos anteriores se incrementarán en los siguientes importes:

- 600 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B.
- 300 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C.

En todo caso, estas cuantías se actualizarán automáticamente a las cuantías fijadas por el Consejo de Ministros, para el caso de que éste hiciera uso de la posibilidad de modificación de la AEDE prevista en el apartado 5 del artículo 44 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 34. Ayudas a la compra de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

Las personas adquirentes en primera transmisión de Viviendas de Protección Oficial podrán beneficiarse de la subvención a que se refiere la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que

se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos en dicha disposición.

Artículo 35. Reducción de aranceles.

Las personas adquirentes de Viviendas de Protección Oficial podrán beneficiarse de la reducción establecida en la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, respecto de los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos convenidos correspondientes a dichas viviendas.

Artículo 36. Ayuda autonómica para la adquisición de vivienda con protección pública.

1. Las personas adquirentes en primer acceso en propiedad de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción, que estuvieran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y siempre que en su caso hubieran obtenido la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, podrán obtener las siguientes subvenciones, con las cuantías en euros que se determinan, en función del nivel de ingresos, la tipología de la vivienda con protección pública, la localización de la misma, y, en su caso, de las circunstancias personales o familiares por las que se adscriba la persona interesada en alguno de los colectivos especiales. En los supuestos de colectivos especiales, las personas interesadas sólo podrán beneficiarse de la ayuda de mayor cuantía prevista en este apartado, sin que pudieran adicionar ambas.

A los efectos de este artículo se consideran colectivos especiales: Familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, personas separadas o divorciadas al corriente de pago de pensiones, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

Las cuantías máximas de estas ayudas serán las siguientes:

A) Ayudas por adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

		Carácter general	Colectivos especiales
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	12.000 €	22.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	11.000 €	20.000 €
	Área Geográfica 1	10.000 €	17.500 €
	Área Geográfica 2	9.000 €	15.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	4.500 €	6.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	3.500 €	5.500 €
	Área Geográfica 1	3.000 €	5.000 €
	Área Geográfica 2	2.000 €	4.000 €

B) Ayudas por adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

		Carácter general	Colectivos especiales
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	22.000 €	33.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	18.000 €	28.000 €
	Área Geográfica 1	12.000 €	20.500 €
	Área Geográfica 2	10.000 €	17.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.500 €	7.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.500 €	6.500 €
	Área Geográfica 1	4.000 €	6.000 €
	Área Geográfica 2	3.000 €	5.000 €

C) Ayudas por adquisición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

		Carácter general	Colectivos especiales
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.000 €	6.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.000 €	5.000 €
	Área Geográfica 1	3.000 €	4.000 €
	Área Geográfica 2	2.000 €	3.000 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	4.000 €	5.000 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	3.000 €	4.000 €
	Área Geográfica 1	2.000 €	3.000 €
	Área Geográfica 2	1.000 €	2.000 €

Esta misma ayuda será aplicable a Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado y Viviendas de Precio Tasado, siempre que en estos dos supuestos las viviendas se incluyeran en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

2. Las mismas ayudas previstas en el número anterior serán de aplicación respectivamente en los casos de segundas y posteriores transmisiones de viviendas protegidas previstas en el número anterior, en las condiciones y con los requisitos previstos en el mismo.

Artículo 37. Primer acceso a la propiedad de viviendas protegidas.

A los efectos previstos en esta sección, se considera primer acceso a la propiedad de viviendas protegidas en los supuestos de personas que nunca hubieran sido titulares de una vivienda en propiedad, o que han sido privadas de

su uso por causas no imputables a las personas interesadas, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, se equipara a adquirentes en primer acceso a la propiedad a las personas que habiendo accedido a una vivienda en propiedad, sean víctimas de terrorismo, mujeres víctimas de violencia de género y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.

Estas personas podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido 10 años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Capítulo III

Fomento del alquiler

Sección 1ª. Promoción de Vivienda con Protección Pública en alquiler

Artículo 38. Financiación a la promoción de vivienda con protección pública en alquiler.

1. Las promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al alquiler podrán obtener las siguientes ayudas:

- a) Préstamos convenidos u otros préstamos hipotecarios en condiciones más favorables que las de mercado.
- b) Subsidiación de los préstamos convenidos.
- c) Ayudas para fomentar la urbanización de suelo.
- d) Ayudas económicas en forma de subvenciones.
- e) Ayudas específicas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción convenida y concertada en alquiler.
- f) Ayudas específicas para la promoción de Viviendas de Promoción Pública.

Artículo 39. Préstamos.

1. Préstamos convenidos.

Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler de nueva construcción podrán obtener préstamos convenidos en las condiciones establecidas en los artículos 27.1 y 28.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Las promotoras de Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción para alquiler, podrán obtener, en su caso, los préstamos previstos en el artículo 26.1.B. del presente Decreto.

Artículo 40. Subsidiación.

1. Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler de nueva construcción, podrán obtener una subsidiación de los préstamos convenidos en función de la tipología de vivienda y el plazo de amortización del préstamo.

A) Subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 25 años. La subsidiación se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 25 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial	Viviendas de Protección Oficial de Régimen General	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado
Duración máxima de la subsidiación (años)	25	25	25
Cuantía de la Subsidiación (€/año por cada 10.000 € de préstamo)	350	250	100

B) Subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 10 años. La subsidiación se extenderá a toda la vida del préstamo, incluido el período de carencia, sin exceder de 10 años, y se sujetará al siguiente baremo:

	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial	Viviendas de Protección Oficial de Régimen General	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	10
Cuantía de la Subsidiación (€/año por cada 10.000 € de préstamo)	350	250	100

Artículo 41. Ayudas para la rehabilitación y la urbanización de suelo.

Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler podrán beneficiarse de las ayudas establecidas por urbanización de suelo, áreas de rehabilitación integral, áreas de renovación urbana y eficiencia energéticas previstas en el presente Decreto, en las condiciones y previo el cumplimiento de los requisitos previstos en los Capítulos V y VI de este Título.

Artículo 42. Subvención a la promoción de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y de Régimen General y la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

1. Ayudas a la promoción de Viviendas de Protección Oficial para alquiler.

Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y General para alquiler de nueva construcción que hayan obtenido los préstamos convenidos a que se refieren los artículos 27.1 y 28.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán obtener además una subvención con las siguientes cuantías:

	Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 25 años		Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 10 años	
	Régimen Especial	Régimen General	Régimen Especial	Régimen General
Cuantía General (€/m ² útil)	350	250	250	200
Cuantías adicionales por ubicación en un ATPMS (€/m ² útil)	B	30	30	
	C	15	15	

La Dirección General competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, a solicitud de la promotora, podrá proponer al Ministerio de Vivienda la autorización del anticipo a la promotora de la percepción de hasta el 50 por 100 de la subvención,

previa certificación de la iniciación de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Asimismo, dicho anticipo podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención cuando la promotora se comprometa a reducir, en un punto porcentual respecto a las establecidas con carácter general, la renta a percibir durante los primeros cinco años.

Las cantidades cuyo anticipo se autorice deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención.

2. Ayudas a la promoción de Viviendas de Promoción Pública.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá cofinanciar con el Ministerio de Vivienda la promoción de Viviendas de Promoción Pública, con los requisitos y condiciones previstos en el artículo 31 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. El porcentaje máximo de financiación con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se establecerá mediante acuerdo en la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento.

3. Ayudas autonómicas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Las promotoras de Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, podrán obtener las siguientes ayudas:

a) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para alquiler:

- Subvención de 19.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 21.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
- Subvención de 23.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 26.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b) Viviendas de Protección Oficial de Régimen General para alquiler:

- Subvención de 11.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 12.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
- Subvención de 13.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 15.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y criterios para la concesión de ayudas.

Sección 2ª. Promoción de Alojamientos Protegidos

Artículo 43. Financiación a la promoción de Alojamientos Protegidos.

1. Las promotoras de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años, de Régimen Especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de Régimen General para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos.

Las cuantías de las subvenciones, por metro cuadrado de superficie útil, serán las siguientes:

	Alojamientos para colectivos especialmente vulnerables.	Alojamientos para otros colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil)	500	320

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria.

3. Las promotoras podrán renunciar a la obtención del préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

Sección 3ª. Ayudas a las Personas Inquilinas

Artículo 44. Personas beneficiarias.

1. Las personas inquilinas de vivienda podrán obtener las ayudas previstas en el artículo 45 del presente Decreto, siempre que cumplieran los siguientes requisitos:

- a) Ser titular de un contrato de alquiler de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El contrato de alquiler tendrá una duración no inferior a un año y deberá contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.
- b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente. A tal efecto deberá empadronarse en la vivienda alquilada, debiendo presentar prueba suficiente de tal empadronamiento.
- c) Que al menos uno de las personas titulares del contrato de alquiler disponga de una fuente regular de ingresos. A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos los trabajadores por cuenta propia o ajena, los becarios de investigación y los perceptores de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral o certificado de cotización de al menos seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud.
- d) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todas las personas titulares del contrato de alquiler.
- e) No podrán acceder a las ayudas previstas en este apartado las personas inquilinas de viviendas protegidas para venta cuyo alquiler se hubiera autorizado conforme a lo dispuesto en el artículo 24.

No será exigible el cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados b), c) y d) de este artículo en alguno de los siguientes supuestos:

- 1 Mujeres víctimas de violencia de género.
- 2 Víctimas del terrorismo.
- 3 Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- 4 Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, familias con dependientes a su cargo.
- 5 Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- 6 Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente relacionados en el artículo 2.2 del presente Decreto. En todo caso tendrán una preferencia absoluta las personas jóvenes en conformidad con lo dispuesto en la Sección 3ª del Capítulo IV del Título II del presente Decreto.

3. No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante:

- a) Sea titular de otra vivienda, salvo que estén ubicadas en localidades diferentes, o no disponga de su uso o disfrute, o que la vivienda resultara sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias sociales o familiares o se trate de mujeres víctimas de violencia de género.
- b) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, o fuera cónyuge de la persona propietaria de su vivienda.
- c) Sea socia o partícipe de la persona jurídica que actúa como titular.
- d) Sea beneficiaria de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, por el que se aprueba la Renta Básica de Emancipación.
- e) Se tratara de personas inquilinas de Viviendas de Promoción Pública.

Artículo 45. Cuantía, duración y formas de pago de la ayuda.

1. Las ayudas a las que se refiere esta sección consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de 3.200 euros anuales por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de alquiler.

2. La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

3. No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, 5 años desde la fecha de su reconocimiento.

4. La subvención se abonará a la persona inquilina a trimestre natural vencido. Para el cobro de la subvención será imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de las rentas. La falta de pago de cualquiera de las mensualidades de la renta determinará la pérdida total de la subvención y la reclamación de las cantidades ya abonadas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el artículo 2.5 del presente Decreto.

La subvención se abonará en la cuenta bancaria facilitada por la persona solicitante a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

Capítulo IV

Ayudas específicas para jóvenes

Sección 1ª. Disposiciones Generales para Jóvenes

Artículo 46. Definición de jóvenes.

A los efectos del presente Decreto, se consideran jóvenes a las personas que acrediten, en el momento de la solicitud de la actuación protegida que en cada caso corresponda, y en la fecha que para cada una de ellas se establece, no tener cumplidos, ni cumplir ese mismo día, los 36 años de edad.

En el caso de unidades familiares compuestas por dos o más personas, se considerará como joven a la unidad familiar si la persona con mayores ingresos cumple los anteriores requisitos.

Artículo 47. Ayudas para jóvenes.

1. Las personas jóvenes definidas en el anterior artículo podrán beneficiarse de las ayudas establecidas con carácter general en el presente Decreto si cumplen los requisitos previstos en el mismo. Además podrán beneficiarse de las siguientes ayudas:

- a) Ayuda Estatal Directa a la Entrada para jóvenes.
- b) Ayuda autonómica a jóvenes para la adquisición de vivienda protegida.
- c) Ayuda para gastos de Notaría y Registro.
- d) Preferencia de cobro de las ayudas a personas inquilinas.

2. De igual forma, las personas jóvenes menores de 30 podrán beneficiarse de la Renta Básica de Emancipación con las condiciones y en las circunstancias previstas en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba la Renta Básica de Emancipación, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo.

Sección 2ª. Ayudas para Jóvenes por Adquisición de Viviendas

Artículo 48. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) para jóvenes.

1. Para el caso de primer acceso en propiedad a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial, General y vivienda usada, por jóvenes que reúnan los demás requisitos exigidos con carácter general para ser personas beneficiarias de esta ayuda, la cuantía de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada dependerá de los ingresos familiares de la persona solicitante, en los siguientes términos:

- A) Jóvenes con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM: la cuantía será de 9.000 euros.
- B) Jóvenes con ingresos superiores a 2,5 y hasta 3,5 veces el IPREM: la cuantía será de 8.000 euros.
- C) Jóvenes con ingresos superiores a 3,5 y hasta 4,5 veces el IPREM: la cuantía será de 6.000 euros.

Si la vivienda está situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, las cuantías indicadas en los párrafos anteriores se incrementarán en:

- 600 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B.
- 300 euros, cuando se trate de un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C.

2. Se concederán las cuantías previstas en el artículo 33 del presente Decreto, en el supuesto de que la persona joven beneficiaria pudiera pertenecer a alguno de los siguientes colectivos:

- a) Familias numerosas.
- b) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- c) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.
- d) Mujeres víctimas de violencia de género.
- e) Víctimas de terrorismo.
- f) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias o compensatorias.

3. Las cuantías previstas en este artículo se actualizarán en los supuestos y las condiciones previstas en el artículo 33 del presente Decreto.

Artículo 49. Ayuda autonómica a jóvenes para la adquisición de vivienda protegida.

1 Las personas jóvenes adquirentes en primer acceso de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción, que estuvieran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y siempre que, en su caso, hubieran obtenido la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, podrán obtener las siguientes subvenciones, con las cuantías en euros que se determinan, en función del nivel de ingresos, la tipología de la vivienda con protección pública y la localización de la misma.

Las cuantías máximas de estas ayudas serán las siguientes:

A) Ayudas a jóvenes para adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

		Jóvenes
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	20.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	18.500 €
	Área Geográfica 1	16.500 €
	Área Geográfica 2	15.000 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.500 €
	Área Geográfica 1	4.000 €
	Área Geográfica 2	3.000 €

B) Ayudas a jóvenes para adquisición de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.

		Jóvenes
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	31.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	26.500 €
	Área Geográfica 1	19.000 €
	Área Geográfica 2	16.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	6.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	5.500 €
	Área Geográfica 1	5.000 €
	Área Geográfica 2	4.000 €

C) Ayudas a jóvenes para adquisición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

		Jóvenes
≤ 1,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	5.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	4.500 €
	Área Geográfica 1	3.500 €
	Área Geográfica 2	2.500 €
> 1,5 y ≤ 2,5 IPREM	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	4.500 €
	Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	3.500 €
	Área Geográfica 1	2.500 €
	Área Geográfica 2	1.500 €

Esta misma ayuda será aplicable a Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado y Viviendas de Precio Tasado, siempre que en estos dos supuestos las viviendas se incluyeran en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

2. Las mismas ayudas previstas en el apartado anterior serán de aplicación respectivamente para en los casos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas previstas en el número anterior en las condiciones y con los requisitos previstos en el mismo.

3. Se concederán las cuantías previstas en el artículo 36 del presente Decreto, en el supuesto de que la persona joven beneficiaria pudiera pertenecer a alguno de los siguientes colectivos:

- a) Familias numerosas.
- b) Familias monoparentales con hijos o hijas.

- c) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo.
- d) Mujeres víctimas de violencia de género.
- e) Víctimas del terrorismo.

Artículo 50. Ayudas para gastos de Notaría y Registro.

1. Esta ayuda tiene por objeto la financiación de los gastos de Notaría y Registro a jóvenes adquirentes en primer acceso de Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM y que estuvieran inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha previamente al visado del contrato, con la excepción de la autopromoción.

La cuantía de esta ayuda comprenderá:

- a) Gasto notarial derivado de la escritura pública de compraventa de la vivienda o escritura de obra nueva en los supuestos de autopromoción.
- b) Hasta dos copias de dichas escrituras.
- c) Gastos por la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

2. La cuantía de la ayuda cubrirá como máximo los gastos de Notaría y Registro que comprendan los anteriores elementos. En ningún caso podrá exceder de 450 euros.

3. Las mismas ayudas previstas en el apartado anterior serán de aplicación en los casos de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas previstas en el número anterior en las condiciones y con los requisitos previstos en el mismo.

4. Estas ayudas serán independientes de la reducción de aranceles prevista en la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 2066/2008, 12 diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Sección 3ª. Ayudas a Jóvenes Inquilinos

Artículo 51. Preferencia de cobro de la ayuda a personas inquilinas.

Las personas jóvenes se consideran beneficiarias con preferencia al cobro de la ayuda a personas inquilinas prevista en el artículo 45 del presente Decreto.

Capítulo V

Adquisición y urbanización de suelo

Sección 1ª. Actuaciones y Áreas Protegidas

Artículo 52. Actuaciones protegidas.

Al objeto del presente Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo, la urbanización del mismo, incluyendo en su caso su adquisición onerosa, para su inmediata edificación y destinado mayoritariamente a la promoción de Viviendas de Protección Oficial o Viviendas de Promoción Pública, en los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 53. Tipos de Áreas protegidas.

1 Son Áreas de Urbanización Protegida, aquéllas en las que al menos el 50 por 100 de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a Vivienda de Protección Oficial o Viviendas de Promoción Pública.

2 Son Áreas de Urbanización Prioritaria las siguientes:

- a) Aquellas en las que se destine al menos el 75 por 100 de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación a la promoción inmediata de Vivienda de Protección Oficial o Vivienda de Promoción Pública, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

b) Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un Área de Urbanización Prioritaria cuando, al menos, el 50 por 100 de la edificabilidad residencial total se destine a Vivienda de Protección Oficial para alquiler, Vivienda de Promoción Pública o Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para venta. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

En las Área de Urbanización Prioritaria la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

Sección 2ª. Requisitos y Financiación

Artículo 54. Requisitos.

1 Las promotoras deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Acreditar previamente la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotoras de viviendas, la construcción de, al menos, un 30 por 100 de las viviendas protegidas de nueva construcción. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Vivienda a la concesión de la subvención a la que se refiere el artículo 55 de este Decreto, salvo que el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable establezcan otro plazo diferente.

c) Adjuntar a la solicitud de financiación una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia. Asimismo, la memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.

2. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las Áreas de Urbanización Prioritaria, será necesario que se formalice un acuerdo de colaboración, en el marco de la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo, conforme al número de objetivos y del volumen de recursos estatales convenidos, se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y del Ayuntamiento correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

3. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

4. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Artículo 55. Financiación de las actuaciones protegidas.

Las promotoras de las actuaciones protegidas podrán obtener los préstamos previstos en el artículo 66.1 del Real Decreto 2066/2088, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Además podrá obtener una subvención, cuya cuantía se determinará en función de:

a) El porcentaje de edificabilidad residencial destinado a viviendas protegidas.

b) El porcentaje previsto de vivienda protegida que van a ser calificadas para alquiler o Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial, dentro del conjunto de las viviendas protegidas, en los grupos siguientes:

Grupo de la actuación protegida	Porcentaje de edificabilidad residencial protegida destinada a vivienda protegida en alquiler y/o a Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial
Grupo 1	40%
Grupo 2	20% < 40%
Grupo 3	< 20%

- c) La adquisición onerosa, del suelo, en su caso.
d) La ubicación del suelo en alguno de los ATPMS.

Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías máximas:

Porcentaje de edificabilidad residencial para viviendas protegida	Subvención general (€/vivienda protegida)	Subvención adicional en ATPMS (€/vivienda protegida)			Subvención adicional por vivienda protegida destinada a alquiler y/o a régimen especial (€/vivienda protegida)		
		A	B	C	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3
$\geq 50\% \leq 75\%$	700	300	235	115	1.700	1.500	300
> 75% (AUP)							
Sin adquisición de suelo	1.700	700	470	225			
Con adquisición de suelo	2.000						

Sección 3ª. Urbanización de suelo para la Promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Artículo 56. Urbanización de suelo en la promoción convenida y en la promoción concertada de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

En las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada y de promoción convenida, cuando se acuda a la promoción concertada, en caso de que fuera necesario proceder a la previa urbanización del suelo para la posterior construcción de las viviendas, el promotor podrá acceder a las siguientes ayudas:

A) Viviendas para venta:

a) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para venta:

- Subvención de 4.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 4.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
- Subvención de 5.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 5.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b) Vivienda de Protección Oficial de Régimen General para venta:

- Subvención de 2.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 3.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.
- Subvención de 3.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 4.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

B) Viviendas para alquiler:

a) Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial para alquiler y Viviendas de Promoción Pública:

- Subvención de 10.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 11.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1.

- Subvención de 12.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 13.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

b) Vivienda de Protección Oficial de Régimen General para alquiler:

- Subvención de 6.000 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 2.
- Subvención de 6.500 euros por vivienda en promociones en Área Geográfica 1
- Subvención de 7.000 euros por vivienda en promociones en ATPMS C.
- Subvención de 7.500 euros por vivienda en promociones en ATPMS B.

En todo caso, la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y criterios para la concesión de ayudas.

Capítulo VI

Actuaciones en materia de rehabilitación

Sección 1ª. Áreas de Rehabilitación Integral de Conjuntos Históricos, Centros Urbanos, Barrios Degradados y Municipios Rurales (ARIS)

Artículo 57. Actuaciones protegidas.

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral (en adelante, ARIS) consisten en actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que precisen la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda e intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. Podrán obtener la financiación establecida en esta Sección las siguientes actuaciones:

- a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3 La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral, en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en el presente Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 80.

Artículo 58. Condiciones de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS).

Las ARIS deberán cumplir las siguientes condiciones:

1 Condiciones generales:

- a) Deberán haber sido declaradas en los términos previstos en el artículo 61 del presente Decreto.
- b) El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.
- c) Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.
- d) Las viviendas que hayan obtenido ayudas de esta línea habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

2. Condiciones específicas de las ARIS en conjuntos históricos:

Para poder acceder a las ayudas de esta línea, el conjunto histórico deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Haber sido declarado como tal o tener al menos expediente incoado al efecto según la legislación aplicable.
- b) Disponer de un plan especial que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

3. Condiciones específicas de las ARIS en municipios rurales:

Las ayudas del presente Decreto correspondientes a esta línea de actuación serán destinadas a municipios rurales de menos de 5.000 habitantes, según lo establecido en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural. Excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 59. Personas beneficiarias.

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de esta Sección podrán ser las promotoras de la actuación, las propietarias de las viviendas o edificios, inquilinas autorizadas por la propietaria, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI y, en su caso, la entidad promotora de la declaración del Área.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Artículo 60. Financiación de las actuaciones protegidas.

1 Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos sin subsidiación y subvenciones destinados a las promotoras de las actuaciones.

2 El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

3. La promotora de la actuación podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, en las condiciones previstas en el artículo 48.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Las personas propietarias u ocupantes de los edificios y viviendas afectadas por las actuaciones de rehabilitación del ARI podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el periodo de amortización.

4. Las subvenciones para las actuaciones previstas en cada ARI serán las siguientes:

a) Una subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de 5.000 euros.

En ARIS de centros históricos y municipios rurales, la subvención para la rehabilitación se elevará a 6.600 euros, siempre que la cuantía global de las subvenciones no exceda del 50 por 100 del presupuesto protegido total del ARI.

b) Una subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del ARI, por un importe máximo del 20 por 100 del presupuesto de dichas obras, con el límite del 20 por 100 de la subvención establecida para el ARI en el párrafo anterior.

En ARIS de centros históricos y municipios rurales, el máximo será del 30 por 100 del presupuesto de las obras, con el límite del 30 por 100 de la subvención establecida en el apartado anterior para rehabilitación de viviendas.

c) Aquellas personas beneficiarias que acrediten que no superan unos ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM podrán acceder a las siguientes ayudas, que no podrán superar en ningún caso el coste de los servicios profesionales, ni las siguientes cuantías:

1 - Ayuda adicional a las obras de rehabilitación: El 5 por 100 del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 400 euros por vivienda.

2 - Proyectos: El 10 por 100 del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el proyecto, sin que exceda de 1.300 euros por vivienda.

3 - Direcciones de obra: El 7,5 por 100 del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas sin que exceda de 1.000 euros por vivienda.

4 - Ayuda adicional para familias numerosas, mayores de 65 años, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo. Esta subvención consistirá en el 7,5 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación, con un límite máximo de 3.200 euros por vivienda.

d) Subvención de hasta el 50 por 100 del coste de elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración del ARI, con un límite máximo de 15.000 euros.

e) Una subvención para financiar el coste de los equipos de información y gestión del ARI, correspondiendo al Ministerio de Vivienda la financiación de hasta el 50 por 100 de dicho coste, sin que en ningún caso pueda exceder

del 5 por 100 del presupuesto protegido total del ARI. Además, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento correspondiente podrán financiar el otro 50 por 100 del coste en los porcentajes que se determinen en los acuerdos de la Comisión Bilateral de Seguimiento. En ningún caso, la suma de las ayudas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá exceder del 10 por 100 del presupuesto protegido total del ARI.

Artículo 61. Procedimiento para la declaración del Área de Rehabilitación Integral y para la calificación de las actuaciones.

1. Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ARI, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante. Estos acuerdos podrán estar referidos a un ARI completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar.

De forma excepcional, y por razones de interés público debidamente motivadas, los acuerdos podrán permitir eximir a las promotoras de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a los metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y a personas solicitantes de ayudas financieras de cumplir las limitaciones relativas a los niveles de ingresos.

2. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la promotora de la declaración del Área deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.
- b) Una Memoria-Programa con el contenido establecido en el artículo 48.4.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- c) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento favorable a la tramitación de la actuación.

3. La promotora de la declaración deberá constituir un Equipo de Información y Gestión en el plazo máximo que se determine en los acuerdos correspondientes de la Comisión Bilateral de Seguimiento. Entre las funciones de este equipo están el asesoramiento a la ciudadanía, la visita a los inmuebles, el diagnóstico de las actuaciones necesarias, la redacción de la documentación técnica para obras que no requieran proyecto, la recepción de la documentación de las personas demandantes de ayudas para su tramitación posterior ante las Administraciones competentes y cuantas otras sean necesarias para el desarrollo de las actuaciones.

4 Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda resolver sobre la declaración del Área de Rehabilitación Integral y sobre las ayudas establecidas en las letras d) y e) del artículo 60.4, sin perjuicio de que la calificación provisional y definitiva de las actuaciones protegidas de rehabilitación en el ARI y la concesión del resto de las ayudas corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Sección 2ª. Áreas de Renovación Urbana (ARUS)

Artículo 62. Actuaciones protegidas.

1 El Área de Renovación Urbana (en adelante, ARU) consiste en la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisen de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de las personas residentes.

2 Podrán obtener la financiación establecida en esta Sección las siguientes actuaciones:

- a) La demolición de las edificaciones existentes.
- b) La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- c) La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- d) Los programas de realojo temporal de las personas residentes.

Artículo 63. Condiciones de las Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

Las ARUS deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deberán haber sido declaradas en los términos previstos en el artículo 66 del presente Decreto.
- b) El perímetro declarado del ARU incluirá un conjunto agrupado de más de 4 manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.
- c) Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.
- d) La mayor parte de las viviendas incluidas en el ARU deberá encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.
- e) La mayor parte de los edificios deberá encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo, excepto en casos suficientemente motivados acordados en la Comisión Bilateral de Seguimiento.
- f) Al menos un 60 por 100 de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el ARU, deberá estar destinada a uso residencial.
- g) Sólo podrán acogerse a esta financiación las viviendas resultantes de la renovación que cumplieran los parámetros previstos en el presente Decreto para las Viviendas de Protección Oficial.
- h) En el momento de solicitar financiación en el marco del presente Decreto, las ARUS incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o de ejecución necesarios.

Artículo 64. Personas Beneficiarias.

- 1 Las personas beneficiarias de las ayudas de esta Sección podrán ser las promotoras de la actuación.
- 2 Las promotoras del ARU deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por 100 de las viviendas protegidas objeto de las ayudas dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la Comisión Bilateral de Seguimiento.

Artículo 65. Financiación de las actuaciones protegidas.

- 1 La financiación de las actuaciones protegidas en ARUS consistirá en préstamos convenidos sin subsidiación y subvenciones destinados a las promotoras de estas actuaciones.
- 2 El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por 100 del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por 100.
- 3 La promotora de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido, sin subsidiación, en las condiciones establecidas en el apartado 52.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Las personas propietarias o ocupantes de las viviendas protegidas podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el momento de amortización.

- 4 Las subvenciones destinadas a la financiación de las actuaciones previstas en cada ARU serán las siguientes:

- a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes, por un importe máximo del 35 por 100 del presupuesto protegido del ARU, con una cuantía máxima media por vivienda renovada de 30.000 euros, no extensible a otras nuevas viviendas, libres o protegidas, que ampliaran el número de las viviendas preexistentes.
- b) Una subvención destinada a las obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 40 por 100 del presupuesto protegido de dichas obras, con un límite del 40 por 100 de la subvención establecida para el ARU en el párrafo anterior.

- c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 4.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.
- d) Una subvención para financiar el coste de los equipos de información y gestión del ARU, correspondiendo al Ministerio de Vivienda la financiación de hasta el 50 por 100 de dicho coste, sin que en ningún caso pueda exceder del 7 por 100 del presupuesto protegido total del ARU. Además, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento correspondiente podrán financiar el otro 50 por 100 del coste en los porcentajes que se determinen en los acuerdos de la Comisión Bilateral de Seguimiento. En ningún caso, la suma de las ayudas con cargo a los Presupuestos del Ministerio de Vivienda y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá exceder del 10 por 100 del presupuesto protegido total del ARU.
- e) Una subvención del 50 por 100 del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración, con un límite máximo de 18.000 euros.
- f) La promoción de nuevas viviendas protegidas que ampliaran el número de las preexistentes en el ARU, a que se refiere la letra a) del presente apartado, podrá acogerse a la financiación establecida con carácter general en el presente Decreto.

Artículo 66. Procedimiento para la declaración del Área de Renovación Urbana.

1 Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ARU, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante. Estos acuerdos podrán estar referidos a un ARU completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar.

2 Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la promotora de la declaración del Área deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Delimitación geográfica precisa del perímetro del ARU, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.
- b) Una Memoria-Programa con el contenido establecido en el artículo 48.4.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- c) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento favorable a la tramitación de la actuación.
- d) En su caso, instrumentos urbanísticos de ordenación y/o ejecución. Éstos deben contar al menos con la aprobación inicial.

3. La promotora de la declaración deberá constituir un Equipo de Información y Gestión en el plazo máximo que se determine en los acuerdos correspondientes de la Comisión Bilateral de Seguimiento. Entre las funciones de este equipo están el asesoramiento a la ciudadanía y cuantas otras sean necesarias para el desarrollo de las actuaciones.

4. Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda resolver sobre la declaración del Área de Renovación Urbana y sobre las ayudas establecidas en las letras a), b), c), d) y e) del artículo 65.4 del presente Decreto, sin perjuicio de que la calificación provisional y definitiva de las nuevas viviendas resultantes y la concesión del resto de las ayudas corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Artículo 67. Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas.

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas del ARU serán los fijados en el presente Decreto con los límites máximos establecidos para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Las personas titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos en los términos establecidos en el artículo 52.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, mientras que las nuevas personas titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para personas adquirentes de viviendas protegidas.

3. Las personas titulares de las viviendas sustituidas podrán adquirir la nueva vivienda sin necesidad de cumplir los requisitos de acceso a la vivienda previstos en el presente Decreto, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto para acceder a las medidas de financiación previstas en el presente Decreto.

4. Las nuevas personas adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción dentro del ARU deberán cumplir los requisitos de acceso y, en su caso, de financiación establecidos en el presente Decreto para cada tipología de vivienda.

5. Las personas titulares de las viviendas que hayan sido objeto de desalojo en ejecución del ARU tendrán preferencia absoluta en la adjudicación de las nuevas viviendas construidas. Para la determinación de la preferencia entre ellas se atenderá en orden inverso a la cuantía de sus ingresos familiares corregidos. No obstante, la promotora de la actuación y estas personas adquirentes podrán pactar la adquisición de otra vivienda protegida de distinta promoción. Este acuerdo de adjudicación tendrá preferencia a cualquier otro tipo de procedimiento de adjudicación previsto en la normativa vigente, incluidos los procedimientos previstos en el Capítulo I del Título II del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha.

Sección 3ª. Ayudas para la Erradicación del Chabolismo

Artículo 68. Actuaciones protegidas.

Se entenderá por situación de chabolismo el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 69. Personas beneficiarias.

Las personas beneficiarias de las ayudas podrán ser personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro.

Artículo 70. Financiación de las actuaciones protegidas.

La financiación para las actuaciones protegidas consistirá en subvenciones establecidas en los siguientes términos:

- a) Una subvención destinada al realojo de las familias ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de alquiler, cuya cuantía máxima para cada unidad familiar será el 50 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un máximo de 3.000 euros anuales por vivienda. La duración máxima de esta ayuda coincidirá con la del plan de realojos previsto en la Memoria-Programa cuyo contenido se define en el artículo 71.2, sin que pueda exceder de 4 años, y siempre condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.
- b) Una subvención del 50 por 100 del coste de la elaboración de la documentación necesaria para la delimitación y declaración, con un límite máximo de 5.000 euros.
- c) Una subvención para financiar el coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social, cuyo importe máximo será del 10 por 100 del importe total de las subvenciones al realojo de las unidades familiares del asentamiento establecidas en la letra a) de este artículo.

Artículo 71. Procedimiento para la financiación.

1 Para acceder a esta financiación deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la Comisión Bilateral de Seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento, de conformidad con lo que establece el artículo 5.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante. Estos acuerdos podrán estar referidos a un asentamiento completo o, dentro de éste, a una fase.

2 Con carácter previo al acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento, la persona beneficiaria promotora de la actuación deberá presentar una Memoria-Programa que incluya, al menos, la siguiente documentación:

- a) La delimitación geográfica precisa del asentamiento.
- b) Número de personas o de unidades familiares que lo componen.
- c) Condiciones físicas del asentamiento.

- d) Características socioeconómicas de la población.
- e) Un plan de realojos, que deberá incluir la programación temporal y económica de los mismos, la previsión de alojamiento y las medidas sociales complementarias para la población afectada.
- f) Las fórmulas de participación y los compromisos de cada una de las Administraciones y agentes institucionales y sociales, públicos o privados, implicados en la erradicación del asentamiento.
- g) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento favorable a la tramitación de la actuación.

3 La persona beneficiaria promotora de la declaración de la actuación deberá constituir un Equipo de Gestión y Acompañamiento Social en el plazo máximo que se determine en los acuerdos correspondientes de la Comisión Bilateral de Seguimiento. Entre las funciones de este equipo están el asesoramiento a la ciudadanía y cuantas otras sean necesarias para la gestión de la actuación.

4 Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda resolver sobre la declaración de la actuación protegida y sobre las ayudas previstas en esta Sección.

Sección 4ª. Ayudas Renove de Rehabilitación y Eficiencia Energética

Subsección 1ª. Ayudas Renove a la Rehabilitación de Viviendas y Edificios de viviendas existentes

Artículo 72. Objeto y Actuaciones protegidas.

Dentro del concepto Renove, se consideran actuaciones protegidas las siguientes:

1 Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables, en coordinación con la Consejería competente en materia de industria:

- a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por 100 de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria" del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.
- b) Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.
- c) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.
- d) Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad y DB-HR protección contra el ruido.

2 Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios:

- a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias, con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.
- b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.
- c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

3 Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas:

Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el

acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la normativa autonómica en materia de promoción de la accesibilidad. En particular:

- a) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.
- b) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.
- c) La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.
- d) La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.
- e) Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Artículo 73. Personas beneficiarias.

1 Las personas beneficiarias de las ayudas de esta Subsección podrán ser las promotoras de la actuación y las propietarias de las viviendas o edificios, inquilinas autorizadas por la propietaria o en comunidades de propietarios.

2 En los supuestos de rehabilitación para uso propio de elementos privativos de los edificios, los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM.

Artículo 74. Financiación de las actuaciones protegidas.

1 La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación a que se refiere esta Subsección consistirá en:

- a) Edificios de viviendas: préstamos convenidos, con o sin subsidiación, acompañados en este último supuesto de subvenciones.
- b) Viviendas: subvenciones.

2. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste total de la rehabilitación de las mismas.

En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del Módulo Básico Estatal vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

4. Será condición necesaria para poder acceder a la financiación establecida en esta línea, que al menos el 25 por 100 del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente y la accesibilidad del edificio.

5. No podrán obtener la financiación correspondiente a esta línea aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) o Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

Artículo 75. Financiación a la rehabilitación de edificios de viviendas.

1 Los préstamos convenidos tendrán las características previstas en el artículo 60 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2 La cuantía de la subsidiación de préstamos convenidos será la siguiente:

- a) Cuando la persona titular del préstamo sea inquilina o propietaria de una o varias viviendas en el edificio objeto de rehabilitación, y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM, la subsidiación será de 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.
- b) Cuando la persona titular del préstamo fuera propietaria una o varias viviendas en régimen de alquiler con contrato sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no se exigirá el requisito relativo a límite de ingresos familiares y la subsidiación será de 175 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido.

3 La subvención a la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios será incompatible con la subsidiación del préstamo convenido y tendrá una cuantía máxima del 10 por 100 del presupuesto protegido, con un límite de 1.100 euros por vivienda.

Además, podrán obtener una subvención las personas propietarias u ocupantes de las viviendas del edificio, promotoras de la rehabilitación, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM y cuya cuantía máxima será del 15 por 100 del presupuesto protegido, con el límite de 1.600 euros con carácter general, o de 2.700 euros cuando tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas. Para estos últimos colectivos, además, si sus ingresos fueran inferiores a 2,5 veces el IPREM, se concederá una subvención adicional, cuya cuantía será el 5 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación, con un límite máximo de 1.500 euros.

Artículo 76. Financiación a la rehabilitación de viviendas.

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones con las siguientes condiciones y cuantías:

- a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por 100 del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros con carácter general, o de 3.400 euros cuando las personas propietarias u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas. Para estos últimos colectivos, además, si sus ingresos fueran inferiores a 2,5 veces el IPREM, se concederá una subvención adicional, cuya cuantía será el 5 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación, con un límite máximo de 2.300 euros.
- b) En el supuesto de que la persona propietaria de una vivienda, promotora de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por el presente Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) de este artículo será como máximo de 6.500 euros.

Artículo 77. Financiación a la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante.

Se entenderá como actuación predominante, en obras de rehabilitación de edificios de una sola vivienda, la que resulte con mayor presupuesto tras desglosar el presupuesto de ejecución material en dos partes, correspondientes respectivamente a las obras de rehabilitación de edificio y las obras de rehabilitación de vivienda.

Artículo 78. Ayuda adicional a las actuaciones protegidas Renove.

Aquellas personas beneficiarias que acrediten que no superan unos ingresos familiares corregidos que no excedan de 2,5 veces el IPREM podrán acceder a las siguientes ayudas, que no podrán superar en ningún caso el coste de los servicios profesionales, ni las siguientes cuantías:

- a) Memorias valoradas para ejecución de obras que no requieran proyecto completo: El 5 por 100 del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad previstas, sin que exceda de 400 euros por vivienda.
- b) Proyectos: El 10 por 100 del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas en el proyecto, sin que exceda de 1.300 euros por vivienda.

c) Direcciones de obra: El 7,5 por 100 del presupuesto protegido correspondiente a las obras y medidas de seguridad adoptadas sin que exceda de 1.000 euros por vivienda.

Artículo 79. Competencia para la declaración de la actuación y concesión de ayudas.

La resolución sobre las calificaciones de las actuaciones protegidas Renove y sobre las ayudas establecidas en esta Subsección corresponde a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda donde se localice la actuación.

Subsección 2ª. Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas

Artículo 80. Ayudas en la promoción de viviendas con protección pública.

1 Las promotoras de viviendas protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, podrán acceder a una subvención con las siguientes cuantías:

	Niveles de calificación energética		
	A	B	C
Subvención (euros/vivienda)	3.500	2.800	2.000

2 Las mismas ayudas podrán obtenerse para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) y Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

3 Estas ayudas son incompatibles, siempre que se dirijan a la misma finalidad, con las correspondientes al Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el período 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

Artículo 81. Ayudas en materia de calidad y ahorro energético en la edificación: Vivienda Sostenible.

1 Las promotoras de viviendas calificadas o declaradas con protección pública de nueva construcción y, en su caso, las procedentes de rehabilitación, podrán obtener ayudas adicionales, siempre que dichas viviendas incorporen mejoras superiores a los requerimientos de la normativa de obligado cumplimiento relacionadas los siguientes aspectos:

a) Ahorro energético, con la finalidad de optimizar la energía empleada en todo el ciclo de vida de las viviendas desde la construcción, hasta su derribo, así como usar el mínimo de energía para obtener el confort térmico en el interior de las viviendas.

b) Ahorro hídrico, con el objeto de minimizar el gasto de agua con la implantación de sistemas que reduzcan el consumo de agua en las viviendas, así como la implantación de sistemas de reutilización de agua.

c) Uso de los sistemas constructivos y los materiales más adecuados a las condiciones climáticas, económicas y productivas de Castilla-La Mancha.

2 La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá las condiciones, parámetros objetivos y ayudas previstas para las viviendas sostenibles.

Capítulo VII

Otros instrumentos de gestión

Artículo 82. Objeto.

En este capítulo se recoge las condiciones de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de gestión e información a la ciudadanía de las ayudas y otras actuaciones en materia de vivienda recogidas en el presente Decreto.

En particular pueden recibir ayudas:

- a) Las actuaciones de difusión del sistema de ayudas previsto en el presente Decreto, así como su desarrollo y ejecución.
- b) Todas aquellas actuaciones que contribuyan a la aplicación y ejecución del sistema de ayudas previsto en el presente Decreto.

Artículo 83. Personas beneficiarias.

1 Las personas beneficiarias de estas ayudas podrán ser siguientes:

- a) Administraciones Públicas y empresas públicas.
- b) Fundaciones, asociaciones y entidades privadas, sin ánimo de lucro, cuya actividad esté relacionada con las actuaciones recogidas en el presente Decreto.
- c) Colegios profesionales u otras asociaciones de carácter análogo.

2. Será necesario para ser persona beneficiaria de estas ayudas cumplir los requisitos exigidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y demás normativa concordante.

Artículo 84. Ayudas.

La financiación de los instrumentos de información y gestión consistirá en subvenciones que se consideran de carácter excepcional, a tramitar conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero, y que se instrumentarán mediante Convenio a suscribir entre la Consejería competente en materia de vivienda y la persona o entidad beneficiaria de las ayudas.

Disposición adicional primera. Conceptos y denominaciones utilizados en el presente Decreto.

Los conceptos utilizados en este Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como Anexo III, sin perjuicio de las definiciones previstas en el articulado del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. Inicio de las actuaciones protegidas.

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

- a) Para la promoción y adquisición de viviendas con protección pública: la presentación de la solicitud de calificación o declaración provisional.
- b) Para la adquisición de viviendas usadas: la presentación de la solicitud del visado del contrato de compraventa.
- c) Para las ayudas a la persona inquilina: la presentación de la solicitud de ayuda acompañada del contrato de alquiler.
- d) Para las Áreas de Rehabilitación Integral, Áreas de Renovación Urbana y erradicación del chabolismo: la declaración de área.
- e) Para las actuaciones de rehabilitación en ARI, rehabilitación aislada y actuaciones protegidas Renove de rehabilitación y eficiencia energética: la solicitud de calificación provisional de la actuación.
- f) Para las actuaciones de urbanización y reurbanización del espacio público en ARI: la presentación de la solicitud de ayuda.
- g) Para las actuaciones protegidas en materia de suelo: la presentación de la solicitud de declaración de actuación protegida.
- h) Para la mejora de la eficiencia energética en la promoción de viviendas: la solicitud de calificación provisional.

Disposición adicional tercera. Publicidad de las actuaciones.

En la publicidad e información sobre viviendas con protección pública previstas en el presente Decreto por medio de anuncios en la prensa o por cualquier otro medio de difusión o publicidad será necesario que se incluyan los datos previstos en el artículo 34 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

En todos los actos de publicidad e información sobre las Viviendas de Iniciativa Pública Regional, sea cual sea la clase de promoción de las mismas, se hará constar, además de las especificaciones necesarias a las que se refiere el párrafo anterior, la intervención de la Consejería competente en materia de vivienda en la promoción. Asimismo en los convenios de la promoción convenida y en los pliegos de los concursos de la promoción concertada, se establecerá que en los actos de entrega de llaves de las viviendas a las personas adjudicatarias, deberá tener participación la Consejería competente en materia de vivienda mediante el sistema que en dichos documentos se establezca para cada caso.

En los casos de cofinanciación del Ministerio de Vivienda se hará constar su participación, acompañada de la leyenda Gobierno de España en los términos previstos en la Cláusula 6ª.4).2 del Convenio suscrito entre el Ministerio de la Vivienda y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición adicional cuarta. Vivienda usada.

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

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública adquiridas en segunda o posterior transmisión en las condiciones previstas en el presente Decreto.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a alquiler.

b) Viviendas libres en segundas y posteriores transmisiones adquiridas en las condiciones previstas en el presente Decreto.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa, adquiridas en las condiciones previstas en el presente Decreto. Se equipara con las anteriores las viviendas libres a las que se refiere la Disposición Transitoria Primera, 2.c) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Superficie. La superficie mínima será de 40 metros. La superficie máxima que ha de tenerse en cuenta para la determinación de su precio y para las medidas de financiación será de 90 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real fuera mayor, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Decreto sobre garajes y trasteros. Lo dispuesto en este número no será de aplicación a las viviendas previstas en la letra a) del apartado primero de esta Disposición, cuya superficie estará limitada por la tipología de vivienda a la que se refiera.

3. Ingresos máximos. Las personas adquirentes de estas viviendas tendrán que tener unos ingresos máximos corregidos que no excedan de 6,5 veces el IPREM. Lo dispuesto en este número no será de aplicación a las viviendas previstas en el apartado 1.a) de esta Disposición, cuyos ingresos máximos y demás requisitos de acceso serán los previstos por la normativa reguladora de la tipología de vivienda a la que se refiera. En todo caso si la persona adquirente de estas viviendas pretendiera beneficiarse de alguna de las ayudas previstas en el presente Decreto para vivienda usada, no podrá tener unos ingresos superiores a los exigidos para ser beneficiarias de las mismas.

4. Duración del régimen de protección. El plazo de protección de las viviendas usadas previstas en el apartado 1. b) y c) de esta Disposición será de 15 años a contar desde la fecha del visado del contrato o el de la duración del préstamo convenido si éste fuera superior.

Para las viviendas usadas previstas en el apartado 1.a) de esta Disposición, el plazo será el específicamente establecido en el presente Decreto respecto a cada tipología de vivienda salvo que en el momento del visado, el plazo de protección pendiente fuese inferior a 15 años, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior. En los supuestos de segundas y posteriores transmisiones de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, este plazo será el específicamente establecido en el presente Decreto respecto a cada tipología de vivienda, salvo que en el momento del visado el plazo de protección pendiente fuese inferior a 5 años, en cuyo caso el plazo de protección de la vivienda se prolongará 5 años a contar desde la fecha del visado del contrato.

En todos los supuestos de vivienda protegida previstos en el presente Decreto no será posible su descalificación voluntaria.

5. A lo efectos de precios máximo de venta se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2 del presente Decreto.

Disposición adicional quinta. Tratamiento de los datos de las mujeres víctimas de violencia de género y de víctimas de terrorismo.

Al objeto de preservar la identidad de las mujeres víctimas de violencia de género y de las víctimas de terrorismo en las actuaciones protegidas en materia de vivienda, desde la Consejería competente en materia de vivienda se desarrollarán, en coordinación con las asociaciones e instituciones que representen a los colectivos indicados, las medidas de gestión necesarias para intentar contribuir a la mencionada preservación, tales como codificaciones especiales u otras de carácter similar, y siempre con el estricto cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas y a las actuaciones protegidas establecidos en el presente Decreto.

Disposición adicional sexta. Calificación o declaración de las viviendas con protección pública.

Las viviendas reguladas en el presente Decreto serán calificadas o declaradas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con los apartados siguientes:

- a) Las viviendas con protección pública reguladas en el artículo 5.a) del presente Decreto serán calificadas o declaradas conforme a lo establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, en el presente Decreto y la normativa específica que le sea de aplicación, en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.
- b) Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional serán declaradas conforme a lo regulado en el Título II del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
- c) Las Viviendas de Promoción Pública serán calificadas en los términos previstos en el artículo 44 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
- d) Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada serán declaradas conforme al Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, al del Decreto 109/2008, de 29 de julio, por el que se aprueba el Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, al presente Decreto, y demás normativa concordante.

Disposición adicional séptima. Cláusulas de penalización en contratos de compraventa de vivienda protegida.

No se visarán contratos que, cuando incluyan cláusulas de penalización por renuncia a la adquisición por parte de personas adjudicatarias resultantes de procesos públicos de selección, ésta se deba a la denegación de financiación convenida por parte, de al menos, dos entidades de crédito. A tales efectos, las citadas entidades de crédito emitirán el certificado correspondiente que entregarán a la persona solicitante del crédito denegado.

Disposición adicional octava. Concepto de Vivienda de Protección Oficial a los efectos del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y concepto de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial a los efectos previstos en la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para la determinación del concepto de Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición adicional novena. Protección de los consumidores.

Será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, en cuanto se refiera a las actuaciones previstas en el presente Decreto.

Disposición transitoria primera. Régimen aplicable a las situaciones previas a la entrada en vigor del presente Decreto.

Será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, a las ayudas a la promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción, ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública, actuaciones en materia de rehabilitación, actuaciones

en materia de innovación, calidad y ahorro energético en la edificación, actuaciones en materia de suelo y ayudas para el fomento del alquiler, salvo los supuestos de ayudas a la adquisición de viviendas usadas para alquiler y ayudas a las personas propietarias de viviendas libres para alquilar, a las solicitudes presentadas desde el 1 de enero de 2009 hasta el 4 de octubre de 2009.

No obstante si las anteriores ayudas estuvieran financiadas por el Ministerio de Vivienda se aplicará las actualizaciones previstas en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1, del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición transitoria segunda. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector.

Hasta el 31 de diciembre de 2009, período prorrogable mediante acuerdo del Consejo de Ministros:

a) Las promotoras de viviendas libres, que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como Viviendas de Protección Oficial, para venta o alquiler, si éstas cumplen las características exigidas por la normativa vigente en el momento de obtener la licencia, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas como Viviendas de Protección Oficial en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de esa naturaleza. Y, si obtuvieran préstamo convenido, será subsidiado en las mismas condiciones.

b) Sin perjuicio de lo establecido en el presente Decreto respecto a ingresos máximos, podrán adquirir Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 7 veces el IPREM.

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, para considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando dichos actos o documentos hubieran sido emitidos con anterioridad al 24 de diciembre de 2008 y la vivienda cumpla las demás características del apartado 2.c) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

d) Las cuantías de las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas para alquiler, así como las correspondientes a áreas de urbanización prioritaria que obtengan préstamo convenido con la conformidad del Ministerio de Vivienda, y se acuerden en dicho plazo, se incrementarán en un 20 por 100.

e) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos directos concedidos durante 2009 con la conformidad del Ministerio de Vivienda, así como para las personas prestatarias subrogadas en préstamos concedidos, con la misma conformidad, a promotoras de viviendas protegidas para venta durante el mismo año.

Disposición transitoria tercera. Inclusión en el presente Decreto de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.

Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad a la fecha en que se publique la Orden del Ministerio de Vivienda a la que se refiere el apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán acogerse al presente Decreto durante el año 2009, siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, y previa solicitud de la persona interesada. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos declarados, cuando ello proceda, a número de veces el IPREM del año al que se refieren dichos ingresos.

Disposición transitoria cuarta. Precios de segundas y posteriores transmisiones.

El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública, calificadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.

Disposición transitoria quinta. Imposibilidad de descalificación voluntaria, recalificación de promociones y alquiler de viviendas protegidas en venta ya existentes.

Será de aplicación a las viviendas con protección pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, lo previsto en los artículos 20.7, 23 y 24 sobre imposibilidad de descalificación voluntaria, recalificación de promociones y alquiler de viviendas protegidas en venta.

De igual manera será aplicable a las viviendas con protección pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto las excepciones a la imposibilidad de transmitir inter vivos y la cesión de uso del artículo 20, en las condiciones y con los requisitos previstos en dicho artículo.

Disposición transitoria sexta. Conversión en Viviendas de Protección Oficial de las Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Renta Tasada existentes.

Las Viviendas de Precio Tasado, cuya calificación provisional se solicitara antes del 1 de septiembre de 2008, podrán convertirse en cualquiera de las categorías de Viviendas de Protección Oficial en venta previstas en el presente Decreto, si así se solicita a instancia de la promotora durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, siempre que cumplan los requisitos previstos en el presente Decreto en lo que se refiere a precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, superficie mínima y niveles máximos de ingresos de las personas adquirentes. En estos supuestos la superficie máxima que ha de tenerse en cuenta para la determinación de su precio y para las medidas de financiación será de un máximo de 90 metros cuadrados, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Decreto sobre garajes y trasteros y con independencia de su superficie real.

Lo dispuesto en el apartado anterior será aplicable a las Viviendas de Renta Tasada que se solicitara su conversión en Viviendas de Protección Oficial en alquiler previstas en el presente Decreto.

Disposición transitoria séptima. Viviendas de Protección Oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

Se limitará a 30 años desde la calificación definitiva el plazo de protección de las Viviendas de Protección Oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, que a la entrada en vigor del presente Decreto estuviera en vigor su plazo de protección. Transcurrido dicho plazo se entenderán caducadas las afecciones al régimen de viviendas protegidas que consten en los Registros públicos.

Disposición transitoria octava. Ayudas a la persona inquilina de Viviendas de Promoción Pública.

Lo previsto en el artículo 15.5 del presente Decreto sobre rentas de Viviendas de Promoción Pública no será de aplicación a los contratos de alquiler formalizados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo, ya que se seguirán beneficiando, en su caso, de las ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Las ayudas previstas en el artículo 64 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, no serán de aplicación a los contratos de alquiler que se formalizaran con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria novena. Equiparación de viviendas protegidas conforme a anteriores normativas a las viviendas protegidas previstas en el presente Decreto.

A los efectos de segundas y posteriores transmisiones de vivienda protegida, se equiparán a las Viviendas de Protección Oficial de Precio General previstas en el presente Decreto, las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General calificadas o declaradas conforme al Decreto 38/2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

Disposición derogatoria única. Disposiciones derogadas.

1 Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del presente Decreto:

- a) Los Títulos I a VII y Capítulo V del Título VIII del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, sin perjuicio de lo previsto en las Disposiciones Transitorias del presente Decreto.
- b) El artículo 16.2 y la Disposición Adicional Sexta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.
- c) La Orden 25 de abril de 2005 de la Consejería de Relaciones Institucionales, por la que se convocan ayudas para gastos de Notaría y Registro a jóvenes adquirentes de viviendas con protección pública.

2 Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 3, con el siguiente contenido:

“3. Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada será el que corresponda, en el momento de la venta, a una Vivienda de Iniciativa Público-Privada declarada provisionalmente en la misma ubicación.”

Dos. Se modifica el párrafo primero del artículo 5, con la siguiente redacción:

“Además de las condiciones generales para la adquisición de vivienda con protección pública establecida en la normativa vigente, las personas adquirentes de Viviendas de Iniciativa Público-Privada no podrán tener unos ingresos máximos corregidos, conforme a la normativa vigente, superiores a 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.”

Tres. Se modifica el apartado 3 del artículo 6, con el siguiente contenido:

“3. Podrá ser de aplicación a la promoción de Viviendas de Protección Oficial el procedimiento de selección de proyectos y la garantía de venta a las personas adjudicatarias previstos en los dos primeros apartados del presente artículo 6 y en el artículo 10 del presente Decreto, en los términos que, en su caso, se determinen por la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, en aquellas ubicaciones donde exista carencia manifiesta de vivienda protegida.”

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 12, con la siguiente redacción:

“1. Previamente, del total de las viviendas a adjudicar, la Comisión Provincial de Vivienda determinará los cupos de reserva de viviendas a favor de los colectivos con derecho a protección preferente previstos en la normativa vigente. Todo ello sin perjuicio de la reserva de viviendas previstas en el artículo 15 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha. De igual manera habrá de establecerse, en su caso, un cupo a favor de mujeres víctimas de violencia de género, en conformidad con el derecho de adquisición preferente previsto en el artículo 13 de la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y de Protección a las Mujeres Maltratadas. En su caso, el porcentaje de viviendas reservadas a mujeres víctimas de violencia de género será, como mínimo, el porcentaje de mujeres víctimas de violencia de género con respecto al total de demandantes de vivienda protegida en esa localidad, según el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.”

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 13, con el siguiente contenido:

“3. El cumplimiento de los requisitos anteriores y las demás circunstancias alegadas por la persona que solicita la vivienda vendrá referido a la fecha de finalización del plazo de solicitud, sin perjuicio de lo establecido para los visados de contratos en la normativa vigente.”

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 14, con la siguiente redacción:

“3. La convocatoria se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y se expondrá en los tablones de anuncios de la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, de la Oficina

Provincial de Vivienda, del Ayuntamiento del Municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En la resolución de convocatoria se indicará el tablón de anuncios o medios de comunicación donde se publicarán las sucesivas resoluciones del procedimiento.”

Siete. Se modifica el apartado 3 del artículo 19, con el siguiente contenido:

“3. La lista definitiva con las unidades familiares admitidas y excluidas se expondrá públicamente en los tablones de anuncios de la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, de la Oficina Provincial de Vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página Web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.”

Ocho. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 21, con la siguiente redacción:

“1. Una vez celebrado el sorteo según lo previsto en el artículo anterior, se procederá a la publicación de la Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda aprobando las anteriores listas de las personas adjudicatarias y de reserva en los tablones de anuncios de la Delegación Provincial, de la Oficina Provincial de Vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2 Las personas interesadas dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para comunicar su renuncia o aceptación.”

Nueve. Se da nueva redacción al artículo 23, con el siguiente contenido:

“Artículo 23. Formalización del contrato.

Obtenida la calificación o declaración provisional se deberá formalizar el correspondiente contrato de compraventa o alquiler entre la Entidad u Organismo titular de la promoción y la persona adjudicataria. El contrato deberá contener, además de las referencias a los derechos y obligaciones que resulten del contrato visado, las condiciones de pago recogidas en la resolución de adjudicación, las limitaciones a la facultad de disponer, el derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las causas de resolución del contrato, y demás cláusulas establecidas en la legislación vigente sobre vivienda. De igual forma, se deberán adjuntar los restantes documentos previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y el Decreto 81/2007, de 19 de junio, por el que se regula el Libro del Edificio para edificios destinados a vivienda en Castilla-La Mancha, sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda”.

Diez. Se da nueva redacción al artículo 29, con el siguiente contenido:

“Artículo 29. Adjudicación de viviendas vacantes.

1 Para la adjudicación de Viviendas de Iniciativa Pública Regional que resulten vacantes, una vez tramitado el procedimiento ordinario y agotada la lista de reserva, se seguirá el siguiente procedimiento especial de adjudicación:

a) La adjudicación se tramitará sin necesidad de solicitud, entre las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha que hayan optado por la localidad donde esté la vacante y por el régimen de uso, en atención al orden de antigüedad de su inscripción en el Registro de Demandantes. En el caso de igualdad de fecha de inscripción se ordenará por fecha de solicitud de inscripción y, en caso de igualdad de esta última, se priorizará a la de mayor edad.

b) Notificada la adjudicación, si no fuera posible adjudicar la vivienda por causas imputables al adjudicatario o adjudicataria, se declarará la pérdida del derecho de adjudicación de vivienda y causará baja en el Registro de Demandantes. No obstante, no se procederá a la baja en el Registro de Demandantes si no se produce la efectiva ocupación de la vivienda por causas no imputables a la persona adjudicataria.

2 No obstante lo dispuesto en este artículo, cuando por el número de viviendas objeto del procedimiento de adjudicación y por el número de personas participantes en el procedimiento ordinario pudiera considerarse que se ha producido una participación mayoritaria en el proceso de adjudicación, la Dirección General competente en materia

de vivienda, a propuesta de la Delegación Provincial, podrá dictar resolución eximiendo de la aplicación del procedimiento especial para la adjudicación de vacantes.

3 Excepcionalmente, si una vez tramitados el procedimiento ordinario y, en su caso, el especial, quedaran viviendas vacantes, la Delegación Provincial podrá autorizar a la promotora la adjudicación directa de estas viviendas a personas no inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, siempre que cumplan con los requisitos previstos en la normativa vigente. Para ello será necesario que en el expediente administrativo conste certificado del Secretario del Ayuntamiento donde se localice la promoción, acreditando que se ha dado la publicidad exigida en los artículos 14, 19 y 21 del presente Decreto”.

Once. Se añade un nuevo artículo 29 bis, con el siguiente contenido:

“Artículo 29 bis. Adjudicación de Viviendas de Promoción Pública vacantes pertenecientes al parque público regional de vivienda.

Para la adjudicación de vacantes de promoción pública destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha incluidas las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional, se confeccionarán y aprobarán periódicamente, por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes ordenadas por antigüedad en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, cuyos ingresos no superen el 2,5 del IPREM. Se delegará en el Presidente de la Comisión y Delegado Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

- a) Las mujeres víctimas de violencia de género, personas dependientes o con movilidad reducida permanente y familias con dependientes a cargo tendrán atención preferente, sin ser necesario límite de ingresos.
- b) Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependiente o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. Del mismo modo, no se exigirá este requisito en el caso de que no existan solicitantes suficientes.

De las adjudicaciones así efectuadas, la Delegación Provincial dará cuanta a la Comisión Provincial de Vivienda.

Así mismo, la Comisión Provincial de Vivienda podrá acordar la atención preferente, en casos debidamente fundamentados, mediante informe social sobre necesidades de vivienda e integración social.”

Doce. Se da nueva redacción al artículo 31, con el siguiente contenido:

“Artículo 31. Promoción concertada.

Las Viviendas de Iniciativa Pública Regional de promoción concertada se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en las Secciones anteriores, sin perjuicio de que se puedan establecer otros procedimientos en los pliegos que sirvan de base para la selección de la persona adjudicataria de los concursos, que, en todo caso, deberán respetar la obligación de inscripción previa en el Registro Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, así como garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.”

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

Uno. Se suprime el apartado 5 del artículo 80, y el apartado 6 se renumera como apartado 5.

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 84, con el siguiente contenido:

“1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en el presente Decreto, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar a través de los procedimientos indicados en las Secciones 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 la legislación vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estu-

dios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la Región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.”

Tres. Se da nueva redacción del artículo 85, con el siguiente contenido:

“Artículo 85. Obligación y gratuidad de la inscripción.

1 Cualquier familia interesada en acceder a viviendas con protección pública, con independencia de cuál sea su forma de acceso, deberá de inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha con carácter previo y con la antelación mínima indicada en cada caso del presente Título.

2 La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha será gratuita.

3 En el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha existirá tanto un listado de demandantes sobre la base de las divisiones a que se refiere el artículo 88, como un listado de personas adjudicatarias de la forma definida en dicho artículo.

4 En los casos de personas adjudicatarias de una vivienda con protección pública, cuyos datos obrarán en el listado de personas adjudicatarias a que se refiere el apartado anterior, que necesitaran adquirir otra vivienda con protección pública más acorde con sus necesidades derivadas por cambios sociolaborales, tales como incremento del número de miembros de la unidad familiar, cambio de residencia por motivos laborales u otros motivos justificados, no se les exigirá la reinscripción como demandantes para poder optar a las nuevas viviendas. A tal efecto, en el Registro de Demandantes se adoptarán las medidas de gestión necesarias. Y todo ello con independencia de la acreditación del cumplimiento de los requisitos necesarios para poder acceder a las nuevas viviendas.

5 Para las personas adjudicatarias de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, tampoco se les exigirá la reinscripción como demandantes para poder ejercer la opción de compra indicada. A tal efecto, se adoptarán las medidas de gestión que sean necesarias. En el listado de personas adjudicatarias y en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, se hará constar el cambio de régimen del alquiler a la propiedad.”

Cuatro. Se da una nueva redacción del artículo 88, con el siguiente contenido:

1 Divisiones del Registro.

El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha será único y se estructurará atendiendo a las localidades, modalidades de acceso, tipología de viviendas demandadas y las circunstancias específicas de las personas solicitantes. Todo ello de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.

Asimismo en el Registro existirá un listado de personas adjudicatarias de las viviendas con las especificaciones necesarias, formado por los datos de las personas demandantes que hubieran resultado adjudicatarias de alguna vivienda con protección pública por cualquiera de los procedimientos previstos legalmente.

El Registro será gestionado por las Oficinas Provinciales de Vivienda bajo la coordinación de la Oficina Regional de Vivienda en la forma prevista en el presente Decreto.

2 Localidades demandadas.

El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha tendrá una primera división en función de las distintas localidades demandadas.

3 Sistemas de acceso a las viviendas.

Se establecerá dentro del Registro una división en función del sistema de acceso demandado, ya sea en propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra.

4 Tipología de vivienda.

A efectos de facilitar el acceso a las personas demandantes de vivienda con protección pública en función de las necesidades de superficie y nivel de ingresos, se practicarán en el Registro las divisiones necesarias en función de cada tipo de vivienda con protección pública.

5 Circunstancias específicas de la persona solicitante.

Dentro del Registro se establecerán también las siguientes divisiones en función de las circunstancias específicas de las personas solicitantes:

- a) Jóvenes.
- b) Personas con discapacidad.
- c) Personas con movilidad reducida permanente.
- d) Familias monoparentales.
- e) Familias numerosas o con dependientes a su cargo.
- f) Mujeres víctimas de violencia de género.
- g) Víctimas de terrorismo.
- h) La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar, suprimir o crear nuevas divisiones de colectivos de atención preferente en conformidad con lo dispuesto en materia de vivienda.”

Cinco. Se da nueva redacción del artículo 89, con el siguiente contenido:

“Artículo 89. Relación entre las divisiones y solicitudes de inscripción.

Toda solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha deberá indicar los siguientes puntos:

1 Localidades solicitadas. La persona solicitante deberá determinar la localidad o localidades próximas de Castilla-La Mancha donde demanda la vivienda.

2 Sistema de acceso. La persona solicitante deberá consignar el sistema de acceso, y en el supuesto de elegir varios, la preferencia entre ellos.

3 Tipología de la vivienda. Con independencia de la posterior comprobación correspondiente al nivel de ingresos de la persona solicitante, ésta deberá indicar la tipología de vivienda a las que quiere optar.

Si la persona solicitante se encuentra en alguno de los grupos indicados en el artículo anterior, deberá hacerlo constar en su solicitud.”

Seis. Se suprime el apartado 5 del artículo 90, y el apartado 6 se renumera como apartado 5.

Siete. Se da nueva redacción del artículo 91, con el siguiente contenido:

“Artículo 91. Solicitud de inscripción y documentación.

Las solicitudes de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha se presentarán debidamente cumplimentadas en el modelo oficial, que se facilitará en las propias Oficinas Provinciales de Vivienda y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, junto con la documentación exigida en cada caso. De igual forma las solicitudes se podrán presentar a través de los servicios telemáticos habilitados en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los términos que legalmente se establezca.

Mediante la Orden a que se refiere el artículo siguiente, la Consejería competente en materia de vivienda establecerá la relación de documentos que se exigirán con la solicitud de inscripción.”

Ocho. Se da nueva redacción del artículo 94, con el siguiente contenido:

“Artículo 94. Duración, baja y prórroga en el Registro.

1. La inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha tendrá una duración de dos años a contar desde la resolución administrativa de inscripción o renovación, o desde la fecha en que actúe el silencio positivo.
 2. La persona demandante inscrita estará obligada a renovar cada dos años su inscripción en el Registro. De no producirse la renovación de la inscripción en el plazo señalado en el apartado anterior, el Registro de oficio y sin necesidad de requerimiento alguno procederá a la baja de la persona interesada en la forma prevista en el apartado 7 de este artículo.
 3. La baja en el Registro podrá solicitarse en cualquier momento a petición de la persona interesada ante las Oficinas de Vivienda o las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda.
 4. Serán causa de baja en el Registro las siguientes:
 - a) Adjudicación, adquisición o alquiler de una vivienda con protección pública.
 - b) Aportar datos falsos en la solicitud.
 - c) No renovar la solicitud dentro del plazo establecido en el apartado segundo.
 - d) El incumplimiento del deber de actualización de datos.
 - e) No aportar documentación en el plazo indicado cuando sea requerido por la Administración a estos efectos.
 - f) Renunciar a la vivienda adjudicada por causas imputables a la misma.
 - g) No participar de forma reiterada en las convocatorias de adjudicación y ofertas de viviendas con protección pública que coincidan con las localidades, formas de acceso y tipologías elegidas.
 5. La adjudicación, adquisición y alquiler de una vivienda con protección pública será causa de baja en el Registro tal y como se establece en el apartado 4.a) de este artículo. Una vez producida la baja en este caso, los datos de la persona demandante pasarán al listado de adjudicatarias. No obstante las personas adjudicatarias en régimen de alquiler podrán permanecer, previa solicitud, como demandantes de vivienda en venta.
 6. La duración de la baja forzosa en el supuesto indicado en el apartado 4.b) será por un período de dos años y afectará a cualquiera de las personas integrantes de la solicitud.
 7. La baja será acordada por resolución de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.
 8. Para facilitar la comunicación con las personas inscritas en el Registro y agilizar los procedimientos de adjudicación se aplicarán, en su caso, las nuevas tecnologías, para lo que se podrá pedir que las mismas faciliten un teléfono móvil de contacto o una dirección de correo electrónico.
- Nueve. Se da nueva redacción al artículo 96, con el siguiente contenido:

“Artículo 96. Viviendas vacantes.

Para la adquisición de viviendas protegidas no será necesaria la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha en los supuestos en que tramitados los procedimientos de adjudicación de viviendas legalmente previstos por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, quedaran vacantes.”

Disposición final tercera. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Uno. Se da nueva redacción al artículo 9, con el siguiente contenido:

“Artículo 9. Calificación o declaración de viviendas con protección pública.

1. Las viviendas reguladas en el presente Decreto serán calificadas o declaradas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con los apartados siguientes:

a) Las Viviendas de Protección Oficial serán calificadas conforme a lo dispuesto en el presente Decreto y en su normativa específica, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido.

- b) Las viviendas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico serán declaradas con protección pública conforme a lo establecido en el presente Decreto y en la normativa específica que les sea de aplicación, en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.
- c) Las Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas de Iniciativa Pública-Pública serán declaradas como tales, de acuerdo con la regulación establecida en el presente Decreto.
- d) Las Viviendas de Promoción Pública serán calificadas como tales, de acuerdo con lo regulado en el Título II del presente Decreto.

2. La calificación o declaración se efectuará por promociones completas o bien por cada edificio o conjunto inmobiliario con zonas comunes, en los que exista continuidad en la edificación, que están acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3. Promociones mixtas. Las promociones de viviendas con protección pública podrán incluir varias clases y tipos de viviendas protegidas, excepto las Viviendas de Iniciativa Público-Privada, siempre que se realicen en fases distintas y con financiación diferenciada, y que del total de la promoción, al menos, el 80 por 100 de las viviendas sean Viviendas de Protección Oficial. A tal efecto deberá identificarse indubitativamente las diferentes fases tanto en la declaración o calificación como en la declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad, todo ello con independencia de la reconversión individual de viviendas de precio tasado.

4. Podrán calificarse como Viviendas de Protección Oficial, las incluidas en promociones de viviendas libres y las Viviendas de Precio Tasado, en las condiciones y circunstancias establecidas en la normativa reguladora de los distintos planes de vivienda. A tal efecto la promotora de las mismas deberá presentar la documentación necesaria para la solicitud de la calificación provisional de manera individualizada respecto de las mencionadas viviendas, para que queden indubitativamente identificadas.

5. Las promotoras deberán obtener la calificación o declaración provisional previamente a la venta, adjudicación o alquiler de las viviendas con protección pública incluidas en la promoción, y la calificación o declaración definitiva tras la terminación de las obras y previamente a la inscripción registral de la declaración de obra nueva terminada.

6. El plazo para iniciar las obras constará en la resolución por la que se conceda la declaración o calificación provisional, y será el establecido en la licencia municipal. La persona interesada deberá acreditar ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda el inicio de las obras en el plazo indicado, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las mismas.

7. El órgano competente para resolver, salvo que expresamente se señale otro, será la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda en la provincia donde se localice la actuación protegida.

8. Se acordará caducidad del procedimiento de calificación o declaración, conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incluyendo en la advertencia de caducidad a la promotora el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, la promotora no hubiera acreditado ante dicha Delegación, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.

9. Producida la resolución de caducidad y archivo de actuaciones, además de ser notificada a la promotora, será publicada por anuncio de la Delegación Provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y notificada a las personas interesadas con contrato visado de compraventa o alquiler de vivienda incluida en la promoción, o que hubieran entregado a cuenta o anticipado cantidades, con autorización de la Delegación Provincial.

10. En ningún caso la posibilidad de ampararse a planes de vivienda posteriores a su solicitud supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el artículo 12 del presente Decreto.

11. Las promociones de viviendas con protección pública reguladas en el presente Decreto, ostentarán en lugar visible, y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso del edificio, una placa metálica, según modelo oficial aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden.”

Dos. Se suprime el guión séptimo del apartado 1 del artículo 22.

Tres. Se suprime el último párrafo del apartado 2 del artículo 23.

Cuatro. Se da nueva redacción al artículo 28, con el siguiente contenido:

“Artículo 28. Precio máximo de venta.

1 Para las Viviendas de Protección Oficial y para las que se declaren expresamente protegidas, en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil en primera o en sucesivas transmisiones será el establecido en su normativa específica.

2 El precio de adjudicación o valor de la edificación, sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva en promociones para uso propio de las viviendas con protección pública, no podrá ser superior al precio máximo de venta.

3 En el caso de viviendas con protección pública promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, el conjunto de los pagos imputables al coste de la vivienda que efectúe el cooperativista o comunero por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión, no podrán ser superiores al precio máximo de venta de la vivienda, fijado de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, los de los seguros de percepción de cantidades a cuenta, en su caso, los de amortización e intereses del crédito, los honorarios facultativos, los de licencias de obras y otros de naturaleza análoga.

4 En las viviendas con protección pública sólo se permitirán como anejos vinculados un trastero y una plaza de garaje. En caso de existir más número de trasteros y garajes, su precio será el mismo que el de los vinculados. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de la vivienda protegida a que se adquiriera un anejo no vinculado.

5 En el caso de Viviendas de Protección Oficial promovidas sobre suelos destinados por el planeamiento municipal a viviendas protegidas, el valor de los terrenos sumado al presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del 20 por 100 del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública fijados en la calificación.

En las viviendas promovidas en suelos que formen parte del patrimonio público o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, el porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda será del 15 por 100 para la Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial y del 20 por 100 en el resto de Viviendas de Protección Oficial.

El porcentaje establecido en los apartados anteriores será del 25 por 100 para el caso de Viviendas de Precio Tasado o Viviendas de Renta Tasada.

Como valor de los terrenos se tomará el que figure en documento público de transmisión, siempre que dicho documento tenga menos de cinco años de antigüedad con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional. En caso de que no exista documento público tan reciente, se tomará el valor considerado a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.”

Cinco. Se da nueva redacción al artículo 34, con el siguiente contenido:

“Artículo 34. Publicidad.

1 Para la publicidad e información sobre viviendas con protección pública por medio de anuncios en la prensa o por cualquier otro sistema de propaganda será necesario que el texto incluya los siguientes datos:

- a) Número del expediente de calificación o declaración.
- b) Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotora.
- c) Fecha de calificación o declaración definitiva o, en su caso, fechas de calificación o declaración provisional y de terminación de las obras.

- d) Precio final de venta, en su caso, precio máximo de venta y de más gastos que se repercuta a la persona consumidora o usuaria y de los gastos adicionales por servicios accesorios, financiación y otras condiciones de pago similares. De igual forma, deberá determinar las condiciones de pago si se hubiera otorgado calificación o declaración definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación y la de si está autorizado para percibir a cuenta precio.
- e) Indicación relativa a que las viviendas habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente de la persona titular.
- f) Número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
- g) La dirección donde se podrá obtener mayor información sobre las características esenciales de las viviendas objeto de la promoción.

2 Asimismo, la publicidad de viviendas con protección pública se ajustará a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y demás normativa concordante en materia de consumo.”

Seis. Se da nueva redacción al artículo 42, con el siguiente contenido:

“Artículo 42. Promoción directa.

La promoción directa de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha puede llevarse a cabo mediante cualquiera de las siguientes formas de actuación:

- a) Promoción por la Consejería competente en materia de vivienda. Corresponderá a ésta la gestión completa de la promoción, supervisión y aprobación de los proyectos de construcción o rehabilitación, así como la contratación, vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas. Las viviendas así construidas pasarán a formar parte del patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en conformidad con el Decreto 22/1986, de 1 de abril, por el que se regulan las competencias y facultades de la Consejería de Política Territorial respecto del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de urbanismo y vivienda, y por tanto los procesos de adjudicación, titulación y financiación le corresponden a aquélla.
- b) Promoción por Empresas pertenecientes al Sector Público Regional. La Consejería competente en materia de vivienda podrá encomendar en las formas previstas en Derecho, a empresas adscritas a la Administración regional o Administraciones consorciadas, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de aquélla, asumiendo dichas empresas o entes, la gestión y el riesgo empresarial para el desarrollo de las promociones encomendadas. Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de dichas empresas o entes. La cesión o transmisión de estas viviendas se efectuará a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, a través de los procedimientos de adjudicación de viviendas previstos en la normativa vigente.”

Siete. Se da nueva redacción al artículo 43, con el siguiente contenido:

“Artículo 43. Promoción convenida.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas con protección pública con cualquier Administración o entidad de carácter público, incluidos patronatos, sociedades y empresas públicas, existentes o constituidas al efecto.

En dichos convenios se establecerán las condiciones de participación en la promoción, aportación de suelo y grado de financiación y ayudas. A tal efecto podrán establecerse ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.

Los convenios fijarán también las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como los plazos, costes, financiación y abono, y cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración.

La contratación y ejecución de las obras objeto del convenio se ajustará a las normas aplicables a la entidad u organismo que resulte titular de la promoción según el propio convenio.”

Ocho. Se añade un nuevo artículo 43 bis, con la siguiente redacción:

“Artículo 43 bis. Promoción concertada.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá colaborar con promotoras privadas, cooperativas y promotoras individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a los 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, en los términos previstos en la normativa vigente, sobre terrenos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para la promoción, construcción y posterior aprovechamiento mediante cesión en alquiler, de viviendas con protección pública.

Los pliegos de dichos concursos fijarán, entre otras determinaciones, las condiciones de titularidad, cesión, adjudicación y uso de las viviendas promovidas, así como cuantas medidas sean pertinentes para el buen fin de la promoción y su posterior gestión y administración, incluidas, en su caso, ayudas específicas a la urbanización y a la promoción pública de las viviendas con protección pública promovidas mediante esta fórmula.”

Nueve. Se da nueva redacción al artículo 44, con el siguiente contenido:

“Artículo 44. Viviendas de promoción pública.

1 Tendrán la consideración de Viviendas de Promoción Pública, aquellas viviendas con protección pública que, calificadas como tales, se incluyan en promociones desarrolladas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en cualquiera de las formas previstas en el presente Decreto, por cualquier otra Administración Pública o entidades sin ánimo de lucro.

2 Las viviendas incluidas en promociones calificadas de promoción pública no podrán en ningún caso ser objeto de descalificación y su plazo de protección será permanente.

3 Las Viviendas de Promoción Pública se destinarán, principalmente, a la integración social de los colectivos especialmente vulnerables.”

Diez. Se modifica el apartado 2 del artículo 52, con la siguiente redacción:

“2. La renta anual de las viviendas que se califiquen como Viviendas de Promoción Pública será del 3 por 100 del precio de referencia, salvo que la normativa de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico determine otra diferente.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá establecer una renta anual inicial inferior a la prevista en el apartado anterior para determinadas promociones, atendiendo a circunstancias específicas que puedan concurrir en las mismas.

Para la determinación de la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública se establece como valor de la vivienda y de sus anejos vinculados el menor de los siguientes importes:

- a) El coste que para la construcción de la misma deba desembolsar por todos los conceptos la entidad u organismo titular de la promoción. A estos efectos, en los estudios económicos de valoración y precio de cesión que se elaboren, se considerará que los locales comerciales de la promoción alcanzarán un valor, por metro cuadrado útil, equivalente al 50 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda.
- b) El resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 80 por 100 del precio máximo que hubiera alcanzado de haber sido calificada como Vivienda de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la calificación como viviendas de promoción pública.”

Disposición final cuarta. Desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones normativas sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

En todo caso la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda deberá aprobar, mediante Orden, las normas relativas al procedimiento de concesión, gestión y justificación de las ayudas previstas en el presente Decreto.

Disposición final quinta. Suscripción de convenios.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir Convenios con otras Administraciones, colegios profesionales, entidades financieras, asociaciones empresariales y profesionales, Universidades, o con cualquier otra entidad pública o privada que sean necesarios para la aplicación del presente Decreto.

Disposición final sexta. Medidas para gestionar y anticipar el abono de ayudas previstas en el presente Decreto.

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda a suscribir convenios de colaboración con entidades financieras y demás entidades colaboradoras cuya actividad esté relacionada con las actuaciones recogidas en el presente Decreto para anticipar el abono de las ayudas autonómicas previstas en el mismo.

Disposición final séptima. Marco normativo.

Las viviendas calificadas o declaradas conforme al presente Decreto se registrarán por las prescripciones establecidas en el mismo y, en cuanto no se oponga a él, por lo establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública. Supletoriamente se aplicarán las demás normas de Derecho Administrativo.

Disposición final octava. Período de vigencia y entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

La vigencia del presente Decreto podrá extenderse con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, en los términos que, en su caso, determinare el futuro Plan Estatal de Vivienda.

Dado en Toledo, el 10 de noviembre de 2009

El Presidente
JOSÉ MARÍA BARREDA FONTES

El Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda
JULIÁN SÁNCHEZ PINGARRÓN

Anexo I

Número máximo de actuaciones susceptibles de Ayuda a Cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, durante el período 2009-2012

Programas de actuaciones protegidas	AÑOS Y OBJETIVOS (Actuaciones a financiar de cada clase en número de viviendas)				
	TOTAL	2009	2010	2011	2012
1.Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción	14.065	3.115	3.345	3.665	3.940
1.A. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en venta	13.605	3.000	3.230	3.550	3.825
1.A.1. Viv. Protegida de régimen especial	1.380	250	280	400	450
1.A.2. Viv. Protegida de régimen general	9.225	2.000	2.200	2.400	2.625
1.A.3. Viv. Protegida de régimen concertado	3.000	750	750	750	750
1.B. Promoción de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	340	85	85	85	85
1.B.1. Alquiler en régimen especial 25 años	20	5	5	5	5
1.B.2. Alquiler en régimen general 25 años	40	10	10	10	10
1.B.3. Alquiler en régimen concertado 25 años	20	5	5	5	5
1.B.4. Alquiler en régimen especial 10 años	20	5	5	5	5
1.B.5. Alquiler en régimen general 10 años	200	50	50	50	50
1.B.6. Alquiler en régimen concertado 10 años	20	5	5	5	5
1.B.7. Alojamientos	20	5	5	5	5
1.C. Cofinanciación de viviendas de promoción pública	120	30	30	30	30
2. Programa de ayudas a inquilinos	2.300	480	480	640	700
3. Adquisición de vivienda usada	1.105	250	270	285	300
4. Rehabilitación.	13.840	2.860	2.980	3.770	4.230
4.1. Areas de Rehabilitación Integral (ARIS)	1.760	320	340	530	570
4.2. Areas de Renovación Urbana (ARUS)	460	110	110	110	130
4.3. Erradicación del chabolismo	120	30	30	30	30
4.4. Ayudas RENOVE	11.500	2.400	2.500	3.100	3.500
5. Suelo	2.560	480	480	800	800
5.1. Areas Prioritarias	1.600	320	320	480	480
5.2. Areas No Prioritarias	960	160	160	320	320

TOTALES	TOTAL	2009	2010	2011	2012
1. TOTAL VIVIENDAS	31.310	6.705	7.075	8.360	9.170
2. TOTAL SUELO (en nº de viviendas protegidas)	2.560	480	480	800	800
3. TOTAL VIVIENDAS+SUELO	33.870	7.185	7.555	9.160	9.970

Anexo II

Municipios de Castilla-La Mancha por Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior y Áreas Geográficas

A los efectos del presente Decreto, los municipios de Castilla-La Mancha se organizan en los siguientes grupos: Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, Área Geográfica 1 y Área Geográfica 2.

a) Pertenece al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, el municipio de Guadalajara.

b) Pertenece al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, los siguientes municipios:

- De la provincia de Albacete: Albacete.
- De la provincia de Ciudad Real: Ciudad Real.
- De la provincia de Cuenca: Cuenca.
- De la provincia de Guadalajara: Azuqueca de Henares.
- De la provincia de Toledo: Illescas, Talavera de la Reina y Toledo.

c) Pertenece al Área Geográfica 1:

De la Provincia de Albacete: Almansa, Balazote, Caudete, Chinchilla de Monte-Aragón, La Gineta, Hellín, La Roda, Tarazona de la Mancha y Villarrobledo.

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

De la Provincia de Guadalajara: 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: Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Argés, Bargas, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranque, Casarrubios del Monte, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Esquivias, Fuensalida, Lominchar, Madridejos, Magán, Méntrida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ocaña, Olías del Rey, Ontígola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz del Retamar, Seseña, Sonseca, Torrijos, Ugena, Valmojado, las Ventas de Retamosa, Villacañas, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan, Yeles, Yuncler y Yuncos.

d) El resto de los municipios de la Región estarán incluidos dentro del Área Geográfica 2.

Anexo III

Glosario de términos

1 Actuaciones protegidas.

Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y unidades familiares a las que se destina las actuaciones recogidas en el presente Decreto, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo.

2 Adquirentes de viviendas.

Se entienden como adquirentes de viviendas:

- a) Las personas físicas o jurídicas que compran las viviendas.
- b) Las personas adjudicatarias miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

c) Quienes acceden a la propiedad de la vivienda a través del alquiler con opción a compra, a partir del momento en que ejercen dicha opción.

d) Las promotoras individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

3 Alquiler con opción de compra.

Forma de acceso a la vivienda protegida por la cual se ocupa en alquiler durante un determinado período, que puede dar paso, si se ejerce la opción de compra, a la adquisición de la vivienda.

4 Ámbitos territoriales de precio máximo superior (ATPMS).

Son aquellas zonas así declaradas en las que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, y de las usadas adquiridas en el marco del presente Decreto, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

5 Áreas geográficas.

Son zonas que engloban varios municipios de la Región a los efectos de promoción, financiación, construcción, cesión de viviendas y precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas con protección pública.

6 Calificación o declaración de una actuación como protegida.

Es el acto administrativo emanado por el órgano competente de la Consejería competente en materia de vivienda, en virtud del cual se declara la protección de las actuaciones reguladas en el presente Decreto. La calificación puede ser provisional o definitiva.

7 Familias numerosas.

Son las familias así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de Medidas en Materia de Seguridad Social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos o hijas, cuando haya fallecido el otro progenitor.

8 Financiación de actuaciones protegidas.

Son las medidas y los recursos financieros o de otro tipo que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la Administración General del Estado destinan al cumplimiento del objeto del presente Decreto.

En todo caso estas ayudas son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a las personas destinatarias de aquéllas.

Dentro de estas ayudas se puede distinguir:

a) Préstamos convenidos y cualificados: Son aquellos concedidos a adquirentes y promotoras de vivienda protegida por las entidades de crédito públicas o privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda o la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las referidas entidades.

b) Ayudas financieras, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado o a los de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que pueden ser:

1 Subsidiación de los préstamos convenidos.

2 Subvenciones.

3 Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad y demás actuaciones previstas en la normativa vigente.

9 Grandes dependientes.

Son las personas así calificadas en aplicación de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

10 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

11 Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser persona beneficiaria de las viviendas y ayudas del presente Decreto y para determinar su cuantía.

Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

12 Personas inquilinas.

A los efectos del presente Decreto, son inquilinas, las personas que formalicen un contrato de alquiler de vivienda cuyo destino primordial, sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda en los términos establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

13 Personas con discapacidad.

Se entiende por personas con discapacidad, las comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

14 Precio máximo de referencia.

Es la cuantía máxima en euros por metro cuadrado de superficie útil que, con carácter teórico, se establece para las viviendas protegidas destinadas a alquiler, que sirve como referencia para la fijación, a partir del mismo, de las rentas máximas a aplicar y, en su caso, para determinar los precios máximos de venta de estas viviendas, una vez dejen de estar en alquiler, durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

Cuando se utiliza la expresión «precio máximo total de referencia» se incluye, a efectos de fijar ese precio máximo, a los anejos autorizados.

15 Precio máximo de venta, adjudicación y renta de las viviendas con protección pública.

Es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que, con carácter máximo, puede aplicarse en cada área geográfica de Castilla-La Mancha para la venta, adjudicación o renta de las distintas tipologías de viviendas objeto de las actuaciones protegidas, sin perjuicio de lo establecido para la venta de viviendas en alquiler una vez dejen de estar en alquiler y durante el plazo en el que sigan siendo protegidas.

16 Préstamos convenidos.

Son los préstamos concedidos por las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a adquirentes y promotoras de actuaciones protegidas, según las condiciones establecidas del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

17 Promotoras

Son promotoras las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien con recursos propios o ajenos la ejecución de las actuaciones protegidas en el ámbito y bajo las condiciones del presente Decreto. Asimismo, se entenderán por tales, las promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el mo-

mento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, así como las promotoras de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

En áreas de rehabilitación integral y de renovación urbana y en las ayudas para la erradicación del chabolismo, puede considerarse promotora al ente gestor que centralice y coordine las actuaciones protegidas.

18 Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda de aplicación, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la Región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

Será obligatoria la inscripción de las personas demandantes de viviendas acogidas al presente Decreto, ya sea en propiedad o en alquiler, sin perjuicio de las excepciones y especialidades previstas en la normativa reguladora del mismo.

19 Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Registro gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda y las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, a través de las Oficinas de Vivienda de Castilla-La Mancha, donde se inscribirán las distintas viviendas protegidas construidas conforme al presente Decreto en las condiciones y con los requisitos previstos en la normativa vigente.

20. Unidad familiar.

Se considera unidad familiar la que resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

Se entiende por familia monoparental la constituida por el padre o la madre y los hijos o hijas.

21 Viviendas con protección pública.

Son viviendas con protección pública las así calificadas o declaradas por las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda y que cumplan las condiciones previstas en la normativa vigente.

Las viviendas con protección pública podrán destinarse a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra, y han de constituir la residencia habitual y permanente de sus ocupantes, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa vigente.

22 Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

Son Viviendas de Iniciativa Pública Regional aquéllas en cuya financiación, promoción o construcción intervenga la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y que se desarrollen, a iniciativa de ésta, mediante promoción directa, convenida o concertada, según lo establecido en el presente Decreto.