

Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha. (*)

(DOCM 159 de 01-08-2008)

(*) Modificado por Decreto 173/2009 de 10 de noviembre (DOCM 223 de 16/11/2009), por Decreto 18/2011 de 29 de marzo (DOCM 64 de 01/04/2011), por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013) y por Decreto 41/2017, de 4 de julio (DOCM 131 de 07/07/2017)

El Gobierno de Castilla-La Mancha ha decidido impulsar un conjunto de medidas y acciones en su política de vivienda, cuyo objetivo es avanzar en la plena efectividad del derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. A tal fin ha suscrito con los agentes económicos y sociales de la Región el Pacto por la Vivienda donde se incorporan un conjunto de medidas en materia de política de la vivienda en Castilla-La Mancha.

Los instrumentos y medidas que se incorporan a este Pacto tienen como objetivo facilitar el acceso a la vivienda, y, simultáneamente contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, un sector estratégico para Castilla-La Mancha por su importancia en la economía regional y su peso en el mercado laboral. En la actual coyuntura económica los análisis coinciden en la conveniencia de actuar rápidamente activando todos los proyectos de infraestructuras y vivienda que ayuden a recuperar el ritmo de inversión empresarial. En este sentido, la política de la vivienda permite conciliar perfectamente dos objetivos: de un lado, durante el proceso de edificación, se consigue activar el sector de la construcción y generar demanda en sectores de la industria auxiliar tan importantes para la economía de Castilla-La Mancha. De otro lado, la vivienda terminada cubre un objetivo social que figura entre las principales preocupaciones de la ciudadanía y, por ende, en las prioridades de la acción del Gobierno de Castilla-La Mancha.

Dentro de las medidas previstas en el Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha se ha previsto la regulación de una nueva tipología de viviendas, denominada Viviendas de Iniciativa Público-Privada, que se incorporan a la política de vivienda sin sustituir ninguna de las otras tipologías con protección pública actualmente existentes, que seguirán vigentes y con el mismo grado de apoyo y atención que tenían anteriormente como elementos clave para el desarrollo de la política de vivienda.

También se regula en este Decreto el nuevo régimen de adjudicación de viviendas con protección pública, simplificando los trámites y agilizando su gestión. El presente Decreto sustituye del sistema de baremación utilizado hasta ahora, estableciendo el sorteo por cupos como un nuevo sistema de adjudicación más idóneo que permite a la Administración Regional dar una respuesta rápida en la selección de las personas adjudicatarias.

A su vez, con el fin de aprovechar las posibilidades que ofrece el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha se realizan las adaptaciones necesarias que permitan funcionar armoniosamente los procedimientos administrativos de adjudicación de viviendas, que a su vez precisan de los datos contenidos en este Registro.

Como novedad, se regula el procedimiento por el que las viviendas con protección pública de promoción privada se pueden ofertar a los demandantes inscritos en el Registro, con el fin de facilitar la relación entre oferta y demanda de estas viviendas.

Por último, se incorporan a través de este Decreto las nuevas medidas puestas derivadas de la aplicación del Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Entre ellas, se deben destacar las destinadas a posibilitar que las viviendas libres de nueva construcción puedan pasar a ser calificadas como viviendas protegidas a petición del promotor, siempre que cumplan los requisitos para ello, ofreciendo de esta manera una solución eficaz a la comercialización del stock de viviendas libres.

Para la elaboración del presente Decreto, han sido consideradas las observaciones de la Mesa del Pacto por la Vivienda y de las distintas asociaciones y colectivos representados en la Comisión Regional de la Vivienda. Igualmente se ha dado audiencia al Ministerio de Vivienda de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del Convenio suscrito en fecha 29 de diciembre de 2005.

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 29 de julio de 2008,

Dispongo:

Título I

Viviendas de Iniciativa Público-Privada

Artículo 1. Definición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.

Artículo 2. Regulación.

Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada se registrarán por las mismas normas y tendrán las mismas características que la normativa vigente establece para las viviendas de precio tasado, con las excepciones establecidas en el presente Decreto.

Artículo 3. Características de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

1. Superficie. La superficie útil máxima de estas viviendas será de 70 metros cuadrados. Podrá disponer de una plaza de garaje y de un trastero vinculados, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.
2. Precios Máximos. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada de nueva construcción en primera transmisión será el resultado de aplicar al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil previsto para las viviendas de precio tasado el coeficiente 1,10 sobre el precio fijado para la respectiva área geográfica.

El precio máximo de venta por garaje y trastero no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil. A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable del garaje y trastero 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.

3. (*) Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y posteriores 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.

(*) Modificado por Decreto 173/2009 de 10 de noviembre (DOCM 223 de 16/11/2009)

4. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar los precios máximos establecidos en los apartados anteriores cuando se modifique el Precio Básico Nacional o concurran circuns-

tancias que así lo aconsejen.

Artículo 4. Duración del Régimen aplicable.

1. El régimen jurídico de estas viviendas durará 10 años desde su declaración definitiva. No obstante, si existiese financiación cualificada, el régimen jurídico se mantendrá mientras subsista la misma.
2. No obstante lo anterior, será de aplicación las limitaciones a la facultad de disponer reguladas en el artículo 25 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, sobre Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

Artículo 5. (*) Derogado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 6. Selección de entidades o personas promotoras.

1. La promoción y construcción de estas viviendas requerirá la selección de cada uno de los proyectos de vivienda a través de un procedimiento que respetará los principios de publicidad, transparencia y libre concurrencia de las promotoras interesadas, en aquellos municipios en los que existan suficientes demandantes inscritos en el Registro de Demandantes de viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha.
2. El procedimiento de selección de promociones finalizará mediante Convenio suscrito por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y la promotora de la actuación. El Convenio establecerá un plazo máximo para el inicio y finalización de las obras, así como la mención expresa de que el incumplimiento de los referidos plazos faculta a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a su resolución.

De igual modo, en el Convenio se fijarán los compromisos de la Consejería competente en materia de vivienda, respecto de la financiación de la promoción y la adjudicación de viviendas a favor de las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

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.

(*) Modificado por Decreto 173/2009 de 10 de noviembre (DOCM 223 de 16/11/2009)

Artículo 7. Tipos de ayudas.

Las ayudas financieras de vivienda podrán adoptar la forma de préstamos convenidos o cualificados y ayudas directas.

Artículo 8. Préstamos.

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las Entidades Financieras podrán convenir el volumen de recursos financieros puestos a disposición de las promotoras y personas adquirentes de las Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

En dichos Convenios se determinará, entre otros aspectos, el interés máximo de los préstamos hipotecarios, tanto fijo como variable y el plazo de amortización. En el marco de un régimen de competitividad, las entidades financieras podrán pactar unas condiciones de los préstamos hipotecarios más beneficiosas para las promotoras y adquirentes de estas viviendas.

Podrán beneficiarse de los préstamos convenidos o cualificados las promotoras de Vivienda de Iniciativa Público-Privada, una vez obtenida la calificación provisional de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos fijados en los Convenios señalados en este artículo.

La cuantía máxima del préstamo a la promotora será el 80% del precio máximo de venta de la vivienda y el garaje y trastero previsto en este Decreto.

2. El adquirente de una Vivienda de Iniciativa Público-Privada, podrá beneficiarse de este préstamo cualificado, ya sea por subrogación a la promotora o directamente en los términos fijados en los convenios señalados

en este artículo.

3. Esta financiación podrá ser compatible con la prevista en el correspondiente Plan Estatal de Vivienda, y se sujetará a las previsiones normativas que lo regulen y, en su caso, a los Convenios con Entidades Financieras suscritos al efecto siempre que las ayudas recibidas no sean superiores al coste de la vivienda y sus anejos vinculados.

Artículo 9. Ayudas directas.

Se podrán reconocer ayudas directas a la adquisición de Vivienda de Iniciativa Público-Privada en los términos que prevea el Plan de Vivienda de Castilla-La Mancha vigente en cada momento.

Artículo 10. (*) Adjudicación de viviendas.

Corresponderá a la promotora adjudicar la totalidad de las viviendas que conforman la promoción

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Título II

Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública

Capítulo I

Adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional

Sección 1ª (*) Viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Procedimiento Ordinario

(*) Nueva redacción al título de la Sección por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 11. (*) Definición.

El procedimiento ordinario para la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa consistirá en un sorteo entre las personas inscritas en el Registro de demandantes que presenten solicitud en los términos previstos en los artículos 15 y 16 de este Decreto.

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 12. (*) Reserva de viviendas.

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 a los que hace referencia el artículo 7.4 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

2. En el supuesto de que el número de viviendas reservadas a cada cupo fuera superior al de solicitudes adscritas al mismo, dichas viviendas pasarán al cupo general.

3. Cuando el reducido número de viviendas que integran la promoción no permita cumplir con las reglas dispuestas en los apartados anteriores, será la Comisión Provincial de Vivienda la que determine la existencia de cupos de reserva, sin perjuicio de la reserva obligatoria de viviendas para discapacitados.

4. Se establecerá un cupo mínimo del 10% de las viviendas para deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social del Parque público regional de vivienda para alquiler

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 13. Personas interesadas.

1. (*) Podrán participar en el procedimiento de adjudicación todas las personas inscritas en el Registro de demandantes, o que hayan solicitado la inscripción con anterioridad a la conclusión del plazo de presentación de solicitudes de la convocatoria, y que cumplan con los demás requisitos de acceso por compra o alquiler a cada una de las viviendas objeto de adjudicación según la normativa vigente.

Asimismo, para poder acceder a una vivienda de iniciativa pública regional de promoción directa, habrán de acreditarse unos ingresos mínimos del conjunto de la unidad familiar, en los que la suma de los rendimientos íntegros definidos por la normativa reguladora del IRPF, sean iguales o superiores a una vez el Iprem para el acceso a una vivienda en compraventa o en alquiler con opción a compra, y a 0,5 veces el Iprem para el acceso a una vivienda en alquiler

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

2. A los efectos de selección de demandantes prevista en este Decreto, se entenderá por unidad familiar:

a) Los cónyuges no separados legalmente y si los hubiera los hijos e hijas menores de edad, con excepción de los que con el consentimiento del padre y/o de la madre, vivan independientemente de éstos, y los hijos e hijas mayores con incapacidad judicialmente declarada y bajo su patria potestad.

b) En los casos de separación legal o divorcio o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos e hijas que convivan con uno u otra y que reúnan los requisitos del apartado anterior.

c) Las referencias a la unidad familiar se hace extensiva a las parejas de hecho reconocidas legalmente.

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

(*) Modificado por Decreto 173/2009 de 10 de noviembre (DOCM 223 de 16/11/2009)

Artículo 14. (*) Convocatoria.

1. El procedimiento ordinario de adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se iniciará mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Vivienda, que contendrá lo previsto en el Anexo I.

En las promociones destinadas a ser cedidas en régimen de propiedad, se iniciará inmediatamente después de haber obtenido la calificación o declaración provisional.

En las promociones que han de ser cedidas en alquiler o en alquiler con opción a compra, el procedimiento se iniciará al menos con seis meses de antelación a la fecha prevista para la terminación de las obras.

2. Se realizará un solo procedimiento de selección por cada promoción de viviendas y, en su caso, por cada una de las fases, sin perjuicio de que la convocatoria pudiera unificar en un solo procedimiento la adjudicación de viviendas previstas en más de una fase o promoción, si las características de la vivienda y las circunstancias de lugar y tiempo así lo aconsejasen.

3. El acuerdo de la convocatoria se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y se expondrá en los tablones de anuncios del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia 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 y de la entidad promotora.

En el acuerdo de convocatoria se indicarán los tablones de anuncios o medios de comunicación donde se publicarán las sucesivas resoluciones del procedimiento, pudiéndose articular mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, además la notificación electrónica a los interesados, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 15. (*) Solicitudes.

Será necesario presentar una solicitud para cada una de las convocatorias ante el Servicio Periférico correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda. El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días hábiles desde la publicación de la convocatoria en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 16. (*) Presentación de solicitudes.

1. Las solicitudes se deberán presentar a través de cualquiera de estos medios:

a) A través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En el caso de presentarse a través de las oficinas de Correos, deberán ser selladas y fechadas por el empleado de correos, antes de su certificación.

b) Envío telemático de datos a través del formulario incluido en la web institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.castillalamancha.es).

2. A la solicitud se adjuntará la documentación que se relaciona en el Anexo II, donde habrá de relacionarse la totalidad de las viviendas ofertadas por orden de preferencia; a tales efectos, se significa que se entenderá que se renuncia a la adjudicación de las viviendas no relacionadas.

3. En la solicitud deberá referirse la persona que representa la unidad familiar, cuyos datos serán los que se tengan en cuenta para la enumeración alfabética de las personas participantes en las listas provisionales y definitivas.

4. Sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar para cada uno de los procedimientos de selección de viviendas. A tal fin se agruparán, previa audiencia, las personas demandantes de una misma unidad familiar en una sola solicitud.

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 17. Subsanación de solicitudes.

Advertido un defecto formal en la solicitud presentada, o discordancia con los datos del Registro de Demandantes de Viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha, se requerirá a la persona interesada para que subsane en el plazo de 10 días hábiles desde que fue requerida, advirtiéndole que si así no lo hiciera se le tendrá por desistida de su petición, previa resolución expresa en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. (*) Lista provisional de participantes.

1. Una vez que se haya valorado la documentación presentada en atención a las circunstancias generales y específicas de los participantes en el procedimiento, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Vivienda, que podrá delegar en su Presidencia o Vicepresidencia, se procederá a la aprobación de la lista provisional de demandantes admitidos y excluidos, con especificación en este último caso de la causa de exclusión.

A tal efecto se clasificarán las distintas solicitudes admitidas por cada uno de los cupos específicos creados y cupo general, de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto.

En caso de cupos reservados a personas que deban preservar su identidad, su identificación se realizará mediante código especial acordado por la Comisión Provincial de Vivienda.

2. Esta lista se expondrá públicamente en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia 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, por un plazo de 15 días hábiles. Durante este plazo se podrán presentar alegaciones al listado. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular además la notificación a los interesados por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 19. (*) Lista definitiva de participantes.

1. Estudiadas y valoradas las alegaciones presentadas, la Comisión Provincial de Vivienda aprobará la lista definitiva de las personas admitidas al sorteo para cada uno de los cupos, y de las excluidas con expresión, en este último caso, de la causa de exclusión, trámite que la Comisión Provincial de Vivienda podrá delegar en su Presidencia o Vicepresidencia cuando no se hayan presentado alegaciones contra las listas provisionales.

2. Se asignará de forma aleatoria un número único a cada participante definitivamente admitido, salvo lo previsto en el artículo anterior para aquellas personas que deban preservar su identidad, con el que tendrá derecho a participar en el sorteo de cada uno de los cupos en los que haya de figurar incluido.

Las mencionadas listas se expondrán públicamente en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia 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, conteniendo la referencia al lugar, hora y día de celebración del sorteo. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular, además, la notificación a los interesados, por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

3. Contra las mismas podrá interponerse recurso de alzada en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su publicación, en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho recurso de alzada quedará resuelto antes de realizar el sorteo.

4. Junto a las mencionadas listas, se publicará la Resolución del Coordinador del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda acordando las bajas en el Registro de demandantes que se deriven del procedimiento, con expresión de la causa de baja según lo recogido en el artículo 13.4 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 20. (*) Celebración del sorteo.

1. En la fecha, hora y lugar fijados, se celebrará el sorteo en un único acto, que será público y podrá celebrarse ante Notario, en presencia de la Mesa prevista en el artículo 76.e) del Decreto 3/2004, de 20 de enero, sobre Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, que se encargará de dirigir y ordenar la celebración del mismo. De igual forma, el Secretario de la Comisión Provincial de Vivienda, o persona que lo sustituya, levantará Acta de la celebración e incidencias del sorteo, salvo que la celebración tenga lugar ante Notario, en cuyo caso se empleará el Acta levantada por éste.

2. Iniciada la sesión se sortearán en primer lugar las viviendas integradas en los cupos específicos en el orden que haya determinado la Comisión Provincial de Vivienda, finalizando con el sorteo del cupo general. A estos efectos se considerará que al último número de la lista le sigue el uno.

El sorteo se llevará a cabo conforme al siguiente procedimiento, cuando se emplee el sistema de bombo: un único bombo contendrá tantos números como solicitantes integren el cupo a adjudicar. Se procederá a extraer un único número, que determinará la primera persona seleccionada a partir de la cual se tendrán por seleccionadas las que le sigan numéricamente en la lista definitiva de participantes hasta cubrir el número de viviendas objeto de adjudicación, siendo también éste el orden de elección para cada una de las viviendas.

Además del sistema del bombo, podrá ser celebrado el sorteo por cualquier otro sistema de generación aleatoria de adjudicatarios.

Las personas que resulten adjudicatarias en alguno de los cupos específicos causarán baja en el listado de los demás cupos y en del cupo general.

3. Todas las personas seleccionadas conforme al apartado anterior formarán el listado de adjudicatarias, que contendrá un número de integrantes equivalente al número de viviendas objeto de adjudicación, ordenados según el orden de prioridad resultante del sorteo.

El listado de reserva quedará integrado por todas las demás personas solicitantes admitidas que no hayan sido seleccionadas, manteniendo el orden resultante del sorteo para el cupo general, para ser llamadas en caso de baja de cualquiera de las seleccionadas, con la excepción de las vacantes que puedan producirse en las viviendas reservadas al cupo de personas con movilidad reducida permanente, en que será preciso agotar con

carácter la previo la totalidad de las admitidas por orden de sorteo que integren el mencionado cupo
(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 21. (*) Publicación y notificación de las personas adjudicatarias.

1. Celebrado el sorteo según lo previsto en el artículo anterior, por Resolución del Coordinador del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, se aprobarán las listas definitivas, que estarán integradas por las siguientes:

a) Las listas definitivas de adjudicatarios, de forma separada para cada cupo, específicos y general, que contendrán necesariamente el nombre y apellidos, el D.N.I. y la vivienda adjudicada, salvo que se trate de personas respecto de las que se deba preservar su identidad, en cuyo caso, su identificación se realizará mediante un código especial acordado por la Comisión Provincial de Vivienda.

b) Las viviendas se adjudicarán por el orden de prioridad resultante del sorteo dentro de cada uno de los cupos específicos entre los demandantes definitivamente admitidos, acumulándose en el cupo general las que, inicialmente reservadas, hubieran resultado sobrantes.

c) La lista de reserva, integrada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios de vivienda, manteniendo el orden resultante del sorteo del cupo general para ser llamados en caso de baja de cualquiera de los seleccionados, y la lista de reserva del cupo de movilidad reducida permanente, para el caso de baja en la adjudicación de las viviendas adaptadas a dichas circunstancias.

2. Las mencionadas listas serán expuestas al público en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia 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. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular además la notificación a los interesados por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

3. Los adjudicatarios dispondrán de un plazo de 10 días hábiles para comunicar su aceptación o renuncia, a contar desde el día siguiente a la publicación y/o notificación de las listas de adjudicatarios.

4. Si la persona seleccionada renunciase a la vivienda adjudicada, no hubiera presentado su aceptación en plazo, o no fuera posible adjudicarle la vivienda por causas imputables a la misma, se declarará la pérdida del derecho de adjudicación de vivienda y causará baja en el Registro de demandantes. En caso de que no se produzca la efectiva ocupación de la vivienda por causas no imputables, no se procederá a la baja en el Registro de demandantes

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 22. (*) Condiciones para la adjudicación.

La adjudicación quedará condicionada, además de a su aceptación, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Formalización del correspondiente contrato.

b) Visado del contrato, según la normativa vigente.

c) Entrega de las cantidades a las que, en concepto de fianza o de aportación inicial del precio de la vivienda, venga obligado a satisfacer la persona seleccionada.

d) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 23. (*) Formalización del contrato.

Obtenida la calificación o declaración provisional se deberá formalizar el correspondiente contrato de compra-venta 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 de-

berán 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

(*) Modificado por Decreto 173/2009 de 10 de noviembre (DOCM 223 de 16/11/2009)

Artículo 24. Entrega de cantidades.

1. En concreto para la adjudicación de viviendas transmitidas en régimen de propiedad, la persona adjudicataria deberá efectuar el ingreso de las aportaciones previstas en la Resolución de adjudicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores.

2. La persona adjudicataria de vivienda en arrendamiento deberá depositar la fianza y domiciliar el pago de las rentas, debiendo proceder, en su caso, a la apertura de cuenta bancaria o libreta de ahorro para la referida domiciliación, domiciliación que en todo caso tendrá carácter obligatorio.

3. Un vez producida la formalización del contrato y entregadas las cantidades previstas en este artículo, la entidad u organismo adjudicatario deberá proceder a la entrega de llaves a la persona interesada.

Artículo 25. (*) Ocupación de la vivienda.

1. La ocupación de la vivienda deberá hacerse con carácter general en el plazo de tres meses a partir de la entrega de llaves. Dicho plazo podrá aumentarse cuando medie causa justificada no imputable al adjudicatario, previa autorización expresa de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las personas adjudicatarias deberán, además, empadronarse en la vivienda adjudicada en los plazos previstos en el anterior apartado

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 26. Pérdida de la adjudicación.

En el caso de que la persona seleccionada no suscribiera el contrato, no efectúe los ingresos establecidos al efecto, no atienda la obligación de domiciliación bancaria en el plazo indicado o no ocupe la vivienda en los plazos y con las condiciones señaladas en el artículo anterior, se entenderá, previa audiencia, que renuncia a la vivienda, procediéndose a la resolución de la adjudicación.

Lo regulado en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación de las demás causas de resolución de los contratos previstos en la normativa vigente.

Artículo 27. (*) Viviendas promovidas sobre suelos cedidos por los ayuntamientos.

En el caso de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa promovidas sobre suelos cedidos por los Ayuntamientos para tal fin, a petición de los mismos, se podrá establecer como requisito para participar en el procedimiento ordinario de adjudicación el empadronamiento en el municipio con la antigüedad que se determine, a propuesta del Ayuntamiento, por la Comisión Provincial de Vivienda.

En caso de que no se cubran las viviendas, las restantes podrán ser adjudicadas a personas inscritas en el Registro de demandantes sin necesidad de acreditar el requisito de empadronamiento en el municipio

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 28. Normas supletorias.

Las normas previstas en esta sección serán de aplicación supletoria a los demás procedimientos de adjudicación previstos en este Decreto, salvo que expresamente se determine lo contrario o la naturaleza y las características de cada uno de los mismos procedimientos impidan su aplicación.

Sección 2ª Procedimientos especiales de adjudicación

Artículo 29. (*) Adjudicación de viviendas vacantes.

1. Para la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa que resulten vacantes, una vez tramitado el procedimiento ordinario y agotada la lista de reserva, la Comisión Provincial de Vivienda podrá autorizar a la promotora la adjudicación directa de estas viviendas a personas demandantes que no participaron en el citado procedimiento ordinario, y a personas no inscritas en el Registro de demandantes, siempre que cumplan con los demás requisitos previstos en la normativa vigente.

No obstante, si variaran sustancialmente las condiciones de precio o régimen de cesión de las viviendas, la promotora deberá respetar el orden de preferencia de los solicitantes resultante del procedimiento ordinario y, en su caso, de las listas de reserva, como paso previo a la adjudicación directa a las personas señaladas en el párrafo anterior.

Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social

(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 29. Bis (*) Adjudicación de Viviendas de Promoción Pública vacantes pertenecientes al parque público regional de vivienda.

1. Para la adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública destinadas al alquiler que pertenezcan al parque público 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 de vivienda de promoción pública ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes, que acrediten unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el Iprem, y que no superen 2,5 veces el Iprem.

2. Se delegará en la presidencia o en la vicepresidencia de la Comisión Provincial de Vivienda la adjudicación en el momento en que se produzca cada vacante. Para ello seguirá los siguientes criterios:

a) Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

b) Asimismo serán objeto de atención preferente las personas con movilidad reducida permanente, dependientes o las familias con dependientes a su cargo, los jóvenes y las familias numerosas.

c) 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 dependientes 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, las Direcciones Provinciales darán cuenta a la correspondiente Comisión Provincial de Vivienda.

3. Además de los supuestos previstos en el apartado anterior, las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán acordar la atención preferente en aquellos casos que estén debidamente fundamentados mediante un informe social que evalúe respecto a la unidad familiar del adjudicatario, al menos:

a) La necesidad de vivienda.

b) La adecuación a las características y entorno de las viviendas a cuya adjudicación pueda optar, así como al contenido y obligaciones que se deriven del régimen jurídico que rija el acceso y disfrute de éstas.

c) Las medidas que, en su caso, resulten necesarias para la integración laboral de los miembros de dicha unidad familiar.

En los supuestos de adjudicaciones por esta vía, deberá realizarse por parte de los Servicios Sociales correspondientes una labor de acompañamiento social a la unidad familiar del adjudicatario a fin de asegurar la correcta adecuación de ésta a su nuevo entorno habitacional, proponiéndose, en otro caso, a la Comisión Provincial de Vivienda la adopción de las medidas que correspondan.

4. Las Comisiones Provinciales de Vivienda podrán establecer para cada adjudicación los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo. Para ello se tendrá en consideración el informe previo del Servicio de Vivienda correspondiente, el cual, entre otros extremos, se referirá tanto a las características físicas, sociales y económicas de las viviendas a adjudicar y su entorno como a las propias de los posibles adjudicatarios de éstas.

(* Modificado por Decreto 41/2017, de 4 de julio (DOCM 131 de 07/07/2017)

Sección 3ª. Promoción convenida y concertada

Artículo 30. (*) Promoción convenida.

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio correspondiente que, en todo caso, deberá respetar la obligación de inscripción previa en el Registro de demandantes, garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 31. (*) Promoción concertada.

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción concertada se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto 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 de demandantes, así como garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Capítulo II

Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones públicas

Artículo 32. (*) Adjudicación de viviendas

1. Las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas se adjudicarán por el procedimiento que las mismas establezcan, entre las personas inscritas en el Registro de demandantes, respetando en todo caso los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2. Una vez adjudicada la vivienda, deberá comunicarse al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda el listado definitivo de personas adjudicatarias para proceder a su baja en el Registro de demandantes.

3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas que cuenten con registros públicos de demandantes similares al Registro de demandantes regulado en este Decreto, con el fin de transmitirse recíprocamente datos al objeto de ofrecer viviendas de protección pública

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Capítulo III

Viviendas con protección pública de promoción privada

Artículo 33. (*) Requisitos generales.

1. Las viviendas con protección pública de promoción privada serán objeto de adjudicación entre las personas inscritas en el Registro de demandantes, que reúnan los requisitos generales para acceder a una vivienda con protección pública, por el procedimiento que los promotores establezcan, siendo necesario el visado del contrato en los términos previstos en la normativa vigente.

2. Una vez obtenida la calificación y/o declaración provisional, las promotoras privadas remitirán a los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda los contratos privados que firmen con las personas adjudicatarias para el visado de los mismos previsto en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

3. Para la tramitación del procedimiento se estará a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, en cuanto no se oponga a lo dispuesto en éste.

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Artículo 34. Derogado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Capítulo IV

Adjudicación de viviendas por cooperativas y otras entidades análogas

Artículo 35. (*) Procedimiento de adjudicación.

Para la adjudicación de estas viviendas se estará a lo dispuesto en los artículos 25 a 28 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida. En todo caso, el listado provisional presentado por la cooperativa ante los Servicios Periféricos, referido en el artículo 26 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida, deberá contener, al menos, un 80% de cooperativistas respecto del total de viviendas a promover.

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Capítulo V

Segundas y posteriores transmisiones de viviendas con protección pública

Artículo 36. (*) Adjudicación de viviendas en segundas y posteriores transmisiones.

Para la adjudicación de viviendas con protección pública en segundas y posteriores transmisiones se estará a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

(* Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Capítulo VI

Disposición de locales y otros anexos no vinculados

Artículo 37. (*) Adjudicación de locales y otros anexos no vinculados.

Para la transmisión de locales e inmuebles no vinculados, se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida
(*) Modificado por Decreto 8/2013, de 20 de febrero (DOCM 53 de 15-03-2013)

Disposición adicional primera.

Se modifica 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, con el siguiente contenido:

· 1. Nueva redacción del Artículo 3.18. Zonas rurales.

“Son aquellos municipios adscritos al área geográfica segunda con una población de derecho inferior a diez mil habitantes en el momento de la entrada en vigor del presente Decreto, según lo establecido en artículo 3 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, su normativa de desarrollo, y en el Plan Estratégico de Desarrollo Sostenible del Medio Rural de Castilla-La Mancha”.

· 2. Nueva redacción del Artículo 4.2.a). Ingresos familiares.

“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 y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, minorada en su caso en el importe que resulte de lo establecido el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la fecha de la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.”

· 3. Se añade al artículo 8. Clases y tipos de viviendas con protección pública, lo siguiente:

Dentro del apartado 2.2.1, se añade lo siguiente:

“e) Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.”

f) También serán viviendas protegidas de Régimen Especial, de Precio General, de Precio Concertado y de Precio Tasado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, 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 necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes. Estas mismas prescripciones serán de aplicación para calificar viviendas declaradas de Precio Tasado, en cualquiera de los otros regímenes de viviendas con protección pública, quedando en estos casos sin efecto la mencionada primitiva declaración.”

En el apartado 2.2.2, se añade lo siguiente:

“f) También serán viviendas protegidas para arrendar de renta básica, concertada o tasada, las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, 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 necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil

máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de las personas adquirentes. Estas mismas prescripciones serán de aplicación para calificar viviendas declaradas de Renta Tasada, en cualquiera de los otros regímenes de viviendas con protección pública, quedando en estos casos sin efecto la mencionada primitiva declaración.”

· 4. Nueva redacción del Artículo 10.1. Superficie de viviendas.

“Artículo 10. Viviendas con protección pública destinadas a familias numerosas, a con personas con discapacidad o dependientes a su cargo.

En las promociones de viviendas con protección pública cuya superficie útil máxima sea de 90 metros cuadrados, exceptuadas las viviendas de precio tasado, las promotoras podrán incluir, en cada promoción, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados para su adquisición por familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo”.

· 5. Se añade un nuevo número al artículo 13.3.a. Condiciones generales de acceso a viviendas con protección pública.

“13.3.a.3. Se considera incumplido este requisito en los casos 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 de uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con protección pública, o la hubieran 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 formas de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas”.

· 6. Se modifica el artículo 21, apartado 2, c). Condiciones para acceder a las ayudas, en los siguientes términos:

“Las personas compradoras o arrendatarias no deben haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda ya sea en forma de préstamo, subsidiación o subvenciones al amparo de Planes Estatales o Autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud de ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos del presente Decreto, cuando se haya formalizado préstamo cualificado o convenido”.

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

. La adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

. Cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía por haber incrementado el número de miembros de la unidad familiar.

. 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.

. Cuando se cumplan los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o del valor determinado de la misma, a que se refiere el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 julio, que el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, o bien por pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En los tres primeros supuestos, será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido, así como la devolución de las ayudas económicas directas u, opcionalmente, percibir la diferencia si procediera.

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

· 7. Se añade un nuevo artículo. 26 Bis. Precios máximos de venta y renta de las viviendas con protección pública.

“Los precios máximos de venta o renta de las viviendas con protección pública deberán figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez la promotora de la actuación protegida haya obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en la normativa vigente”.

· 8. Se añade nuevo apartado al artículo 32.5. Ampliación del periodo de amortización del préstamo convenido.

“e) La primera interrupción no podrá tener nunca lugar hasta transcurrida la completa amortización de las tres primeras anualidades”.

· 9. El artículo 33.1, en sus apartados d) y e). Adquisición de vivienda usada, queda redactado como sigue:

“d) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo mínimo de un año entre la expedición de la licencia de primera ocupación o el certificado final de obra, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

“e) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos poblacionales situados en las zonas rurales definidas según la normativa vigente”.

· 10. Nueva redacción del artículo 37, apartados 1 y 2. Entidades beneficiarias, requisitos y ayudas.

1. Se podrán beneficiar de las ayudas que se establecen en el apartado 3 de este artículo, las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que adquieran viviendas usadas definidas en el artículo 33 del presente Decreto, sin perjuicio de que la superficie útil se extienda a 120 metros cuadrados, excepto las sujetas a regímenes de protección pública, para arrendarlas a inquilinos e inquilinas cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. Requisitos. Las entidades adquirentes a las que se refiere el apartado 1 podrán obtener las ayudas financieras previstas para las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La adquisición de viviendas usadas se referirá única y exclusivamente a las definidas en los apartados 1. a), 1. d) y 1. e) del artículo 33 del presente Decreto.

b) El contrato de arrendamiento de las viviendas definidas en el párrafo anterior, se deberá realizar de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

c) Las viviendas referidas en el párrafo a), se deberán destinar al alquiler para arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM.

d) La duración del régimen de protección y las rentas máximas de estas viviendas serán los establecidos en los artículos 8 y 26 del presente Decreto, respectivamente, para las viviendas de protección oficial de renta concertada.

e) Para las segundas y posteriores transmisiones de estas viviendas se aplicarán los mismos criterios que co-

responden a las viviendas de protección oficial de renta concertada”.

· 11. Nueva redacción del artículo 37, apartado 3.a). Ayudas.

“a) Préstamo convenido con las siguientes particularidades:

La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio legal de referencia de una vivienda protegida de nueva construcción, de renta concertada. No habrá en ningún caso período de carencia.

En caso de existir anejos, se incluirá en el precio máximo computable la superficie de un garaje y un trastero, con las limitaciones establecidas para las viviendas protegidas de nueva construcción previsto en la normativa vigente”.

· 12. Nueva redacción del artículo 38.3 apartado 1º. Ayudas.

“1º Una ayuda económica en forma de subvención de 6.000 euros, que será incompatible con la subvención establecida en el artículo 39 del presente Decreto”.

· 13. Nueva redacción del artículo 39.3. Ayudas a propietarios y propietarias de viviendas libres para alquilar.

“3. Requisitos. Para que las personas beneficiarias definidas en el apartado anterior puedan obtener las ayudas contempladas en este artículo, será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- La superficie útil de la vivienda tendrá que ser como mínimo de 40 metros cuadrados.
- El arrendamiento de la vivienda habrá de realizarse por un período mínimo de cinco años.
- Los distintos contratos de arrendamiento que se celebren hasta cubrir el período de cinco años, tendrán una duración no inferior a un año, y deberán contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.
- El arrendador o arrendadora y la persona arrendataria no guardarán relación de parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado y de afinidad hasta el segundo grado.
- El contrato de arrendamiento deberá presentarse en la correspondiente Oficina de Vivienda o en la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda para su visado, y comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos.
- Anualmente se deberá acreditar ante el órgano competente, y durante un período de cinco años contados a partir del reconocimiento de la subvención, la subsistencia del contrato de arrendamiento inicialmente celebrado o la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento con los requisitos exigidos en el presente artículo.
- La renta máxima anual inicial a percibir por la persona titular de la vivienda libre será la misma que la de una vivienda protegida de nueva construcción en alquiler, de renta concertada, a 10 años, computando la superficie útil real de la vivienda, incluyendo, en su caso, la renta máxima de un trastero y un garaje, con superficies máximas computables iguales a las de los anejos de las viviendas protegidas de nueva construcción.

Todo ello con independencia del incremento aplicable, como a una vivienda de precio concertado, si la vivienda se encontrara ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior”.

· 14. Modificación del artículo 40, apartados 1 y 2. Ayudas a inquilinos e inquilinas.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en el apartado 3 de este artículo, los ciudadanos y ciudadanas que reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del presente artículo.

En todo caso tendrán carácter preferente, las personas incluidas en alguno de los siguientes colectivos:

- a) Jóvenes, en la definición establecida en el artículo 3.19 de este Decreto.
- b) Mujeres víctimas de violencia de género.

- c) Víctimas de terrorismo.
- d) Familias numerosas.
- e) Familias monoparentales.
- f) Personas con discapacidad reconocida oficialmente.
- g) Personas en situación de riesgo de exclusión social.

2. Requisitos.

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

b) Vivienda: La vivienda no puede estar sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su precio máximo de venta o renta de conformidad con la normativa de aplicación, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada.

c) Incompatibilidad: Que ninguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento de la vivienda, fueran beneficiarios de la presente ayuda o de la Renta Básica de Emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.

d) Destino: La persona arrendataria deberá destinar la vivienda a residencia habitual y permanente. A tal efecto deberá empadronarse en la vivienda alquilada debiendo justificarlo en los términos previstos del artículo 21 de este Decreto.

e) Titularidad sobre otras viviendas. La persona solicitante de la ayuda no podrá ser titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso o disfrute de la misma o, siendo una vivienda libre, se encuentre ubicada en otra localidad diferente a la de la vivienda alquilada por la persona beneficiaria de la ayuda.

f) Relación con el arrendador o arrendadora: La persona arrendadora y arrendataria no deberán guardar relación de parentesco por consanguinidad hasta el tercer grado y en caso de parentesco por afinidad, la limitación alcanzará hasta el segundo grado.

No podrá concederse esta ayuda si el arrendador o arrendadora es una persona jurídica y la persona arrendataria es socia o partícipe de la misma.

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

h) Procedimiento: Para la concesión de las ayudas previstas en este artículo será necesario que la oferta y el contrato de arrendamiento hayan sido realizadas a través de las Oficinas de Vivienda o en las Delegaciones Provinciales conforme al procedimiento indicado en el Título VIII.

Las mujeres víctimas de violencia de género y las víctimas de terrorismo no tendrán que justificar ingresos, ni acreditar el empadronamiento en la vivienda alquilada. A los efectos de la no obligación de acreditación del empadronamiento, las mujeres víctimas de violencia de género deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, para que ésta solicite en su nombre, al Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha el informe al que se refiere el artículo 3 del Decreto 38/2002, de 12 de marzo, de aplicación de la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas, y las Víctimas de Terrorismo deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, para que recabe de los organismos competentes los informes necesarios que acrediten su condición de víctimas de terrorismo”.

· 15. Nueva redacción del artículo 43. Viviendas o alojamientos con protección pública para alquiler de nueva construcción o procedentes de rehabilitación destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

“Las promotoras de viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, o alojamientos con protección pública para alquiler de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, y destinadas a arrendamiento o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, podrán acogerse a las ayudas a las viviendas de protección oficial de renta básica (VPORB), en los términos y con las condi-

ciones señaladas en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Estas construcciones podrán llevarse a cabo incluso en suelo dotacional en los términos que así prevea la ordenación urbanística vigente”.

· 16. Modificación del artículo 44. 2. a). Viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes.

“Si las viviendas calificadas como viviendas de protección oficial en alquiler para jóvenes reúnen los requisitos establecidos en el apartado primero del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, la ayuda prevista en el apartado 6.a) del artículo 36, tendrá la cuantía establecida en el apartado cuarto del artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda”.

· 17. Modificación del artículo 46.1. Párrafo Sexto. Viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes.

“El derecho a la opción de compra de estas viviendas, podrá ser ejercido cuando hayan transcurrido como mínimo 10 años desde su primera adjudicación siempre y cuando la persona beneficiaria haya permanecido ininterrumpidamente un plazo mínimo de 5 años en el régimen de arrendamiento y esté al corriente en el pago de los gastos derivados de los servicios de que disfrute en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos”.

· 18. Modificación del artículo 46.4. Viviendas de protección oficial en alquiler con opción de compra para jóvenes.

“Los arrendatarios y arrendatarias jóvenes de las viviendas reguladas en este artículo, podrán obtener, mientras dure el régimen de alquiler, las ayudas establecidas en el artículo 45, siempre que no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública. Tampoco podrán serlo de una vivienda libre en la misma localidad en la que se ubique la vivienda a la que se accede en alquiler, salvo que no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma. En todo caso, se exceptuarán aquellos inquilinos o inquilinas que se hayan acogido a los supuestos de cesión temporal en los términos del artículo 13.1 del real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos de la vivienda y los incluidos en programas de viviendas universitarias, viviendas para personas mayores, para personas con discapacidad y para víctimas de violencia de género”.

· 19. Modificación del artículo 53.4. Ayudas a Actuaciones protegidas de rehabilitación integral.

Se añade al apartado 4 del artículo 53 lo siguiente:

“d) Los particulares o entidades promotoras señaladas en el apartado anterior podrán obtener además, un préstamo convenido sin subsidiación, siempre que se suscriba un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de la Vivienda, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y con la participación del Ayuntamiento donde radique el área de rehabilitación.

e) El ente gestor de las actuaciones podrá obtener un préstamo convenido sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido, con un período máximo de amortización de 15 años, precedido de un período de carencia cuya duración máxima será de 3 años. Las personas titulares de los edificios y viviendas afectados por las actuaciones de rehabilitación del área podrán subrogarse en dicho préstamo, momento a partir del cual se iniciará el período de amortización. En caso de que no exista ente gestor, o si este último no hubiera obtenido préstamo convenido, dichos titulares podrán obtener préstamos convenidos directos, sin subsidiación, cuya cuantía podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de la rehabilitación de su vivienda o edificio, con un período máximo de amortización de 15 años, sin período de carencia”.

· 20. Modificación del artículo 54.4. Actuaciones de rehabilitación global en conjuntos históricos.

Se añade al apartado 4 del artículo 54 lo siguiente:

“- Préstamo convenido sin subsidiación siempre que se suscriba un acuerdo en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de la Vivienda, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y con la participación del Ayuntamiento donde radique el área de rehabilitación”.

· 21. Se añade un Capítulo V al Título IV, con la siguiente redacción:

“Capítulo V. Áreas de renovación urbana.

Artículo 63. Bis. Áreas de renovación urbana.

“Se entiende como áreas de renovación urbana los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental y que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación, sin perjuicio de las demás condiciones, requisitos y ayudas, previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso a los ciudadanos a la vivienda, modificado por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero”.

· 22. Modificación del apartado 4 del artículo 90. Requisitos para la inscripción.

“Cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública establecidos en la normativa vigente”

· 23. Modificación del artículo 96. Excepciones a la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

Se añade al artículo 96 un nuevo párrafo con el siguiente tenor:

“De igual forma no será necesario la inscripción previa en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha en los supuestos en los que la promotora instase a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de viviendas a la adjudicación de viviendas con protección pública de promoción viviendas y existieran viviendas vacantes”

Disposición adicional segunda:

Se modifica el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, en los siguientes términos:

. 1. Se añade al Artículo 2, Viviendas con protección pública, un nuevo apartado 4. Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

“4. Las Viviendas de Iniciativa Público-Privada son viviendas con protección pública específicas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de nueva construcción que hayan sido así declaradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, promovidas y construidas por promotoras privadas sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente a la promoción de viviendas con protección pública.”

. 2. Se añade un nuevo párrafo al apartado 1 del artículo 56, plazo de duración del contrato de arrendamiento, en los términos siguientes:

“En los casos de arrendamientos de viviendas con protección pública para jóvenes de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus Organismos Autónomos y demás entidades dependientes, la edad

será un requisito de acceso, pero no de permanencia a efectos de prórroga del contrato de arrendamiento”.

Disposición transitoria primera.

La adjudicación de Viviendas de Iniciativa Pública Regional, de promoción concertada, construidas por cooperativas sobre parcelas adjudicadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirá por las instrucciones que dicte la Consejería competente en materia de vivienda, para la aplicación de lo establecido en los pliegos que sirvieron de base de los respectivos concursos, se haya o no solicitado la calificación provisional.

Disposición transitoria segunda.

Las disposiciones de este Decreto se aplicarán a todas aquellas actuaciones que se desarrollen a partir de su entrada en vigor. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, se regirán por la normativa anterior.

Disposición derogatoria primera.

Del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública, quedan derogados los siguientes artículos:

1. Los apartados 4,5 y 6 del artículo 68.
2. El Capítulo VII del Título II, salvo los artículos 75 a 77.

Disposición derogatoria segunda.

Del Decreto 38/2006, de 11 de abril, que 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, queda derogado:

1. El apartado 2.b).3 del artículo 21, sobre condiciones y requisitos para acceder a las ayudas financieras públicas, y en lo que concierne a ingresos mínimos de compradores y arrendatarios.
2. El apartado b) del artículo 113, sobre enajenación de inmuebles no vinculados.
3. Cuantas referencias establezca 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 se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, sobre el requisito de dos meses de antigüedad de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha, para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha.”

Disposición derogatoria tercera.

Queda derogado el artículo 9 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Disposición derogatoria cuarta.

Igualmente se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo normativo.

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda a desarrollar por Orden las disposiciones previstas en este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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

NOTA: Ver Anexos en páginas 25991 a 25997 del DOCM 161 de 05-08-2008. Se actualizan los Anexos por Decreto 8/2013, de 20 de febrero, ver páginas 7488 a 7494 del DOCM 53 de 15-03-2013