

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Decreto 18/2011, de 29/03/2011, por el que se modifica el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. [2011/5186]

Con fecha de 16 de noviembre de 2009 se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. Tal como se refleja en su parte expositiva, este Decreto supone, por una parte, la plasmación normativa necesaria para aplicar en el territorio de Castilla-La Mancha las medidas reguladas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y, por otra parte, el desarrollo de las ayudas y acciones específicas de la política de vivienda del Gobierno de Castilla-La Mancha para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2012.

Este Decreto ya fue modificado por el Decreto 72/2010, de 25 de mayo, adaptando a la normativa de Castilla-La Mancha las novedades incluidas en el Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

La reciente publicación del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, hace necesario una nueva adaptación de la normativa autonómica en materia de vivienda. En este contexto, el presente Decreto refleja la nueva regulación de las ayudas financiadas por el Ministerio competente en materia de vivienda.

Entre otros cambios, el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, suprime la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), aunque establece como novedad un posible tercer período quinquenal de subsidiación a los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas protegidas. Sin embargo, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha mantiene inalterables las cuantías de la Ayuda autonómica para la adquisición de vivienda con protección pública previstas en el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación, y ello pese a la actual realidad marcada por la crisis financiera y económica.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 29 de marzo de 2011.

Dispongo:

Artículo único. El Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, se modifica en los siguientes términos:

▪ Uno. Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 7 del artículo 2, "Personas beneficiarias de las ayudas públicas y otras medidas de fomento, y procedimiento de concesión de ayudas", que queda redactado del siguiente modo:

"7. Las ayudas a la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional, a las personas inquilinas y a la urbanización de suelo previstas en los artículos 28.3, 42.3, 44, 45 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."

▪ Dos. Se da nueva redacción a los apartados 2 y 3 del artículo 3, "Actuaciones protegidas", que queda con la siguiente redacción:

"2. Adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de viviendas usadas, así como la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, para su utilización como vivienda habitual.

3. El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas, destinadas a la residencia habitual y permanente de la persona inquilina."

▪ Tres. Se da nueva redacción al apartado 1 D) del artículo 8, "Viviendas con protección pública para venta", que queda redactado del siguiente modo:

"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 vinculados en proyecto y registralmente a la misma. En caso de que existan más plazas de garaje que viviendas, aquéllas quedarán sometidas en primera transmisión al límite de precio del resto de plazas de garaje del edificio. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de una vivienda a que se adquiera una plaza de garaje no vinculada a dicha vivienda".

▪ Cuatro. Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1 del artículo 10, "Alquiler con opción a compra", que queda redactado como sigue:

"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 deberá contenerse, en la calificación de estas viviendas, la necesidad de que las partes incluyan en el contrato de alquiler una cláusula de opción de compra a favor de la persona inquilina en los términos previstos en este Decreto."

▪ Cinco. Se da nueva redacción al apartado 4 del artículo 15, "Rentas máximas de las viviendas con protección pública", que queda redactado del siguiente modo:

"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. Podrá imputarse, a efectos de rentas, la superficie adicional destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas a las que se refiere el primer párrafo de la letra e) del apartado 3 del artículo 11 de este Decreto, 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."

▪ Seis. Se da nueva redacción al artículo 16, "Precio máximo de venta de viviendas con protección pública destinadas a alquiler y alquiler con opción de compra", que queda redactado en los siguientes términos:

"1. Precios máximos de venta al ejercitarse la opción de compra.

A) Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años. En el supuesto de ejercicio de la opción de compra, 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 de 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. En el supuesto de ejercicio de la opción de compra, 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 de su ejercicio, minorado en al menos el 50 por 100 de la renta satisfecha por quien ejerza la opción de 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.

2. Precio máximo de venta de viviendas con protección pública para alquiler.

A) Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 25 años. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación o declaración provisional, y mientras continúen siendo protegidas, estas viviendas 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.

B) Precio máximo de venta de Viviendas de Protección Oficial para alquiler a 10 años. Si transcurridos 10 años desde la fecha de la calificación o declaración provisional, y aún satisfaciéndose las demás condiciones previstas en este Decreto para el ejercicio de la opción de compra, la persona inquilina no la ejercitara, la persona titular de la vivienda, mientras continúe siendo protegida, podrá mantenerla en régimen de alquiler o proceder a su venta en las

condiciones previstas en este Decreto, sin perjuicio de las prórrogas obligatorias al contrato de alquiler previstas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En estos supuestos, 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.

Si el plazo de tenencia en régimen de alquiler hubiera de prolongarse por encima de 10 años, 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.

C) Precio máximo de venta de Viviendas de Renta Tasada y Viviendas de Iniciativa Público-Privada en alquiler. Si transcurridos 5 años desde la fecha de la calificación o declaración provisional, vigente el régimen de protección de la vivienda y cumplidas las condiciones previstas en este Decreto para el ejercicio de la opción de compra, la persona inquilina no la ejercitara, la persona titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de alquiler o proceder a su venta en las condiciones previstas en el presente Decreto, sin perjuicio de las prórrogas obligatorias al contrato de alquiler previstas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En estos supuestos, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será el que corresponda a una vivienda del mismo tipo y en la misma ubicación, declarada provisionalmente en el momento de la venta.

3. 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 de venta, por metro cuadrado de superficie útil, 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.”

▪ Siete. Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 25, “Derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”, que queda con el siguiente tenor:

“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 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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.”

▪ Ocho. Se da nueva redacción a los apartados 1, 2 y 3 del artículo 27, “Compatibilidad de ayudas”, que queda redactado en los siguientes términos:

“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. En todo caso la suma de las ayudas estatales y autonómicas, así como de otras Administraciones u organismos públicos, no podrán superar el precio o presupuesto protegido.

2. De igual modo la suma del préstamo convenido y, en su caso, de las ayudas financieras, tanto autonómicas como estatales, excluida la subsidiación de los préstamos convenidos y la reducción de aranceles previstos en este 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, la suma de 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. Estos porcentajes se elevarán hasta el 22 por 100 en caso de ayudas a jóvenes y el 25 por 100 en los siguientes supuestos: Familias numerosas, familias monoparentales con hijos o hijas, mujeres víctimas de violencia de género, víctimas

del terrorismo, personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y familias con dependientes a su cargo. Estos porcentajes máximos serán del 10 por ciento, 12 por ciento y 15 por ciento, respectivamente, en los supuestos de adquisición de viviendas protegidas en venta por parte de adquirentes con ingresos familiares corregidos superiores a 1,5 y hasta 2,5 veces el Iprem. Al resultado de la suma de las ayudas financieras anteriores, se descontará la cuantía de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada prevista en la redacción del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con anterioridad a la modificación realizada por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

▪ Nueve. Se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 28, "Financiación a la promoción de viviendas con protección pública en venta", que queda redactado del siguiente modo:

"2. Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción para venta podrán obtener, en su caso, las ayudas en materia de 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."

▪ Diez. Se da nueva redacción al cuarto párrafo del artículo 32, "Subsidiación de los préstamos convenidos", que queda redactado en los siguientes términos:

"La subsidiación se concederá por un período inicial de cinco años, que podrá ser renovado durante otros dos períodos de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones:

a) La renovación deberá solicitarse por la persona beneficiaria de la subsidiación dentro del quinto año del período, inicial o renovado por primera vez, en el que se encuentre, acreditando que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la concesión de la ayuda.

b) No obstante, los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el Iprem".

▪ Once. Se da nueva redacción a los dos primeros párrafos del apartado 1 del artículo 36, "Ayuda autonómica para la adquisición de vivienda con protección pública", que queda redactado del siguiente modo:

"1. Las personas 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, y cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el Iprem, podrán beneficiarse de las ayudas previstas en este artículo. Las cuantías en euros de estas ayudas 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. 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.

En todo caso, para ser persona beneficiaria de las ayudas a la compra de Viviendas de Protección Oficial previstas en este artículo será necesaria la formalización del préstamo convenido, cuya cuantía será al menos del 60% del precio de la vivienda, en los términos previstos en el artículo 42 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre."

▪ Doce. Se da nueva redacción al artículo 40, "Subsidiación", que queda con el siguiente tenor:

"Las promotoras de Viviendas de Protección Oficial para alquiler de nueva construcción podrán obtener una subsidiación de los préstamos convenidos.

La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de Viviendas de Protección Oficial en alquiler a 10 ó 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 10 ó 25 años, respectivamente. Las cuantías anuales de subsidiación por cada 10.000 euros de préstamo convenido serán las siguientes:

	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial	Viviendas de Protección Oficial de Régimen General	Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado
Cuantía anual subsidiación (euros/10.000 euros préstamo)	350	250	100

▪ Trece. Se da nueva redacción al apartado 1 del 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”, que queda redactado del siguiente modo:

“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, 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)		230	160	140	110
Cuantías adicionales por ubicación en un ATPMS (€/m ² útil)	B	20		20	
	C	10		10	

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables de vivienda, sin incluir posibles anejos o superficies adicionales.”

▪ Catorce. Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 43, “Financiación a la promoción de Alojamientos Protegidos”, que queda redactado en los siguientes términos:

“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, en cuanto a préstamo convenido y posibilidad de subsidiación.

Además, podrán obtener la siguiente subvención por metro cuadrado de superficie útil:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (euros/m ² útil)	300	190

La subvención se aplicará a los metros cuadrados útiles computables del alojamiento, así como a la superficie útil computable a efectos de financiación destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas a las que se refiere el artículo 11 de este Decreto, sin posibilidad de incluir la superficie de otros anejos.

Para poder acogerse a la financiación prevista en este artículo, será necesario formalizar un acuerdo de colaboración entre el Ministerio competente en materia de vivienda y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se pretende construir, en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento.”

▪ Quince. Se da nueva redacción al artículo 44, “Personas beneficiarias”, que queda redactado del siguiente modo:

“1. A los efectos de lo dispuesto en esta Sección, tendrá la consideración de beneficiaria la unidad de convivencia, entendiéndose por tal la persona o personas que convivan en la vivienda alquilada, formando o no una unidad familiar, que cumpliera los siguientes requisitos:

a) Formalización de un contrato de alquiler de vivienda en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excluyéndose los contratos de subarrendos.

b) El contrato de alquiler tendrá una duración no inferior a un año y deberá contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

c) La vivienda habrá de destinarse a domicilio habitual y permanente. A tal efecto deberán empadronarse en la vivienda alquilada todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.

d) Que al menos una de las personas integrantes de la unidad de convivencia disponga de una fuente regular de ingresos suficiente para hacer frente a las rentas a pagar. A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos las personas trabajadoras por cuenta propia o ajena, las personas con beca de investigación y las perceptoras 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 presentación de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos seis meses contados desde el día de la presentación de la solicitud.

e) La suma de los ingresos corregidos de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia no han de exceder de 2,5 veces el Iprem.

f) Todas las personas integrantes de la unidad de convivencia, salvo los hijos o hijas menores de edad de las personas que aparezcan como inquilinas en el contrato, deberán poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo, o en el caso de las personas extranjeras no comunitarias tener residencia legal y permanente en España.

g) Superficie útil máxima. La superficie útil máxima de la vivienda no ha de ser superior a 90 metros cuadrados, salvo en los casos de familias numerosas o personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, o familias con dependientes a su cargo, cuya superficie útil máxima se ampliará a 120 metros cuadrados, o que la vivienda alquilada estuviera declarada como vivienda de precio tasado. El contrato de alquiler podrá tener como objeto, además de la vivienda, un garaje y un trastero siempre que estos dos últimos estén vinculados a aquélla.

h) Limitación de la renta. En caso de alquiler de viviendas calificadas o declaradas como protegidas, la renta mensual a pagar no excederá de la renta máxima prevista para esa vivienda en el Plan de Vivienda conforme al cual se declaró o calificó. En el caso de vivienda libre, la renta mensual no podrá ser superior a las siguientes cantidades, en función de los ámbitos municipales en los que se encuentra situada la vivienda, en conformidad con el Anexo II de este Decreto:

Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior B y C: 675 euros.

Área Geográfica 1: 525 euros.

Área Geográfica 2: 475 euros.

No será exigible el cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados c), d), e), f), g), h) de este artículo en alguno de los siguientes supuestos:

1º Mujeres víctimas de violencia de género.

2º Víctimas del terrorismo.

3º Personas afectadas por situaciones catastróficas.

4º Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.

5º Personas sin hogar procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

6º Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. No podrá concederse la ayuda cuando cualquiera de las personas integrantes de la unidad de convivencia incurra en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que en ambos casos se tratara de mujeres víctimas de violencia de género, o que la vivienda resultara sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias sociales o familiares.
- b) Tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, o ser cónyuge de la persona propietaria de la vivienda.
- c) Ser socia o partícipe de la persona jurídica que actúa como titular.
- d) Ser beneficiaria de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.
- e) Ser inquilina de una Vivienda de Promoción Pública.

3. En todo caso, la concesión de estas ayudas se realizará mediante la ponderación de las distintas solicitudes presentadas en atención a los siguientes criterios:

- a) Se otorgará preferencia absoluta, para ser beneficiarias de esta ayuda, a las mujeres víctimas de violencia de género. Entre ellas la preferencia se hallará en los términos previstos en la letra c) de este apartado.
- b) Subsidiariamente a las mujeres víctimas de violencia de género, se otorgará preferencia en los supuestos de alquiler de vivienda calificada o declarada como protegida en alquiler o cuyo alquiler estuviera autorizado en los términos del artículo 24 de este Decreto, con independencia de la tipología de la misma y del Plan de vivienda con el que esté calificada o declarada. Entre ellas la preferencia se hallará en los términos previstos en la letra c) de este apartado.
- c) Por último, la preferencia se otorgará en función del nivel de ingresos corregidos de la unidad de convivencia, prefiriéndose aquellas solicitudes cuyas personas signatarias tuvieran menor nivel de ingresos, sin perjuicio de la necesidad de una fuente regular de ingresos, tal como determina el apartado 1.d) del artículo 44 de este Decreto.”

▪ Dieciséis. Se da nueva redacción al artículo 45, “Cuantía, duración y formas de pago de la ayuda”, que queda redactado en los siguientes términos:

“1. La cuantía de la ayuda prevista en esta sección 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. En todo caso, para el cálculo de esta cuantía se tendrá en cuenta la renta satisfecha por el alquiler de la vivienda y de un garaje y/o trastero vinculados a la misma.

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

3. Ninguno de los miembros de la unidad de convivencia podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, 5 años desde la fecha de su reconocimiento”.

▪ Diecisiete. Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 1 del artículo 49, “Ayuda autonómica a jóvenes para la adquisición de vivienda protegida”, que queda redactado del siguiente modo:

“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, y cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 2,5 veces el IPREM, podrán beneficiarse de las ayudas previstas en este artículo. Las cuantías en euros de estas ayudas se determinan en función del nivel de ingresos, la tipología de la vivienda con protección pública y la localización de la misma.

En todo caso para ser persona beneficiaria de las ayudas a la compra de Viviendas de Protección Oficial previstas en este artículo, será necesaria la formalización del préstamo convenido, cuya cuantía será al menos del 60% del precio de la vivienda, en los términos previstos en el artículo 42 y concordantes del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.”

▪ Dieciocho. Se da una nueva redacción a los apartados 1.b) y 4 del artículo 54, “Requisitos”, que queda con el siguiente tenor:

“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 competente en materia de vivienda a la

concesión de la financiación 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”.

“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 la financiación establecida en esta materia.”

▪ Diecinueve. Se da nueva redacción al artículo 55, “Financiación de las actuaciones protegidas”, que queda redactado como sigue:

“Las promotoras de las actuaciones protegidas podrán obtener los préstamos previstos en el artículo 66.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.”

▪ Veinte. Se da nueva redacción al primer párrafo del apartado 2 del artículo 75, “Financiación a la rehabilitación de edificios de viviendas”, que queda redactado del siguiente modo:

“2. La subsidiación de los préstamos convenidos para rehabilitación de edificios se aplicará a toda la vida del préstamo incluyendo, en su caso, el período de carencia. Su cuantía será la siguiente:”

▪ Veintiuno. Se da nueva redacción a la disposición transitoria segunda, “Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector”, que queda redactada del siguiente modo:

“Hasta el 31 de diciembre de 2012:

a) Las promotoras de viviendas libres o sus adquirentes y las promotoras de Viviendas de Precio Tasado o de Viviendas de Iniciativa Público-Privada que hubieran obtenido licencia de primera ocupación, certificado final de obras o cédula de habitabilidad, podrán solicitar su calificación como Viviendas de Protección Oficial, para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa de desarrollo de este Plan en cuanto a máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de las personas adquirentes y plazos mínimos de protección. Si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de Viviendas de Protección Oficial de nueva construcción en alquiler, y si obtuviesen préstamo convenido, podrían obtener la subsidiación correspondiente a este tipo de viviendas. A los solos efectos de esta disposición, se equipara la condición de promotora a la entidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que ejercitare, en su caso, la adquisición de Viviendas de Iniciativa Público-Privada en los supuestos previstos en 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”.

Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas con protección pública podrán subrogarse en el préstamo convenido que, en su caso, hubiera obtenido la promotora de las viviendas. Para ello será necesaria la autorización de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, que podrá denegarla cuando su solicitud no se fundamente en circunstancias extraordinarias que justifiquen tal transmisión, debiendo contarse con la conformidad del Ministerio competente en materia de vivienda en el caso de las viviendas de protección oficial. En tal caso, tendrán la misma consideración que la promotora de las viviendas, a los efectos del Plan estatal de vivienda que le sea de aplicación.

b) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, a que se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda”.

Disposición adicional primera. Modificación del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.

El Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, se modifica en los siguientes términos:

▪ Uno. Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 13, “Personas interesadas”, que queda redactado como sigue:

“1. Podrán participar en el procedimiento de adjudicación todas las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, o que hayan solicitado la inscripción con fecha anterior a 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.

En los supuestos de que el procedimiento tuviera por objeto la adjudicación de vivienda con protección pública en alquiler, será necesario igualmente que al menos una de las personas integrantes de la unidad familiar disponga de una fuente regular de ingresos suficiente para hacer frente a las rentas a pagar. A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos las personas trabajadoras por cuenta propia o ajena, las personas con beca de investigación y las perceptoras 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, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos seis meses contados desde el día de la presentación de la solicitud”.

▪ Dos. Se da nueva redacción al apartado 1 del artículo 16, “Presentación de solicitudes”, que queda redactado del siguiente modo:

“1. Las solicitudes se formalizarán, preferentemente, en modelo oficial, que se facilitará en las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda, en las Oficinas de Vivienda y en la página web www.jccm.es, a la que se adjuntará la documentación que se relaciona en el anexo II. En los supuestos de que el procedimiento tuviera por objeto la adjudicación de vivienda con protección pública en alquiler, será necesario igualmente la presentación de prueba suficiente de la fuente regular de ingresos a la que se refiere el apartado 1 del artículo 13 de este Decreto”.

▪ Tres. Se da nueva redacción al apartado a) del artículo 29 Bis, “Adjudicación de Viviendas de Promoción Pública vacantes pertenecientes al parque público regional de vivienda”, que queda redactado del siguiente modo:

“a) Las mujeres víctimas de violencia de género, las personas dependientes o con movilidad reducida permanente, las familias con dependientes a su cargo y 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, tendrán atención preferente sin ser necesario límite de ingresos”.

Disposición adicional segunda. Derecho de superficie.

1. Lo dispuesto en el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 para la adquisición de una Vivienda de Protección Oficial para venta será aplicable en los casos de transmisión únicamente del derecho de superficie sobre la misma, salvo las especialidades previstas para el derecho de superficie en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.

En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen y en la misma ubicación. Dicho porcentaje será del 80 por ciento, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del Índice General Nacional de Precios de Consumo desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

La persona adquirente del derecho de superficie podrá beneficiarse de un préstamo convenido en las condiciones previstas en el artículo 42 del Real Decreto 2066/2009, de 12 de diciembre.

2. Las personas jurídicas que sean propietarias de Viviendas de Protección Oficial calificadas en régimen de alquiler con arrendo a Planes de vivienda anteriores al Plan vigente, podrán transmitir en venta el derecho de superficie de todas o parte de las viviendas a las personas inquilinas que hayan ocupado las viviendas como residencia habitual y permanente al menos en los últimos cinco años, y siempre que las viviendas se hayan destinado al alquiler protegido durante cinco años en el caso de promociones para alquiler a 10 años, y durante diez años en el caso de promociones para alquiler a 25 años.

El precio máximo de esta transmisión será el establecido en el apartado primero de esta misma disposición adicional.

Las personas adquirentes del derecho de superficie no podrán obtener las ayudas financieras previstas para las adquirentes de Viviendas de Protección Oficial en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.

La transmisión del derecho de superficie implicará la pérdida del carácter de convenido del préstamo a la promotora y la interrupción y renuncia al derecho del cobro de las ayudas en concepto de subsidiación para la promoción de las Viviendas de Protección Oficial en alquiler. Además, deberá reintegrarse el 20 por ciento de la subvención recibida por la promotora o la totalidad de la misma si el derecho de superficie se extingue antes de 10 ó 25 años desde la calificación definitiva, incluyendo como causa de extinción el acceso de la persona superficiaria a la plena propiedad de la vivienda.

Disposición adicional tercera. Objetivos convenidos.

Los objetivos previstos en el Anexo I del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, podrán reajustarse en conformidad con lo que se acuerde, entre la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el Ministerio competente en materia de Vivienda, en los convenios de colaboración o en la Comisión Bilateral de Seguimiento del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición adicional cuarta. Base reguladora de la Ayuda a las personas inquilinas.

En el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de este Decreto, la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda deberá aprobar las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de las ayudas a las personas inquilinas, en conformidad con lo previsto en este Decreto.

Disposición adicional quinta. Alquiler de vivienda protegida calificada o declarada en venta.

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para que, mediante Orden, regule las condiciones y los requisitos para que las personas titulares de viviendas con protección pública calificadas o declaradas en venta puedan ofrecerlas en alquiler.

Disposición adicional sexta. Medidas para la aplicación de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha.

A los efectos de la normativa vigente en materia de vivienda y en aplicación del artículo 23 de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha, se equiparán a mujeres víctimas de violencia de género, las mujeres que se hallen en circunstancias de especial vulnerabilidad, por estar en situación de necesidad o de exclusión social o por pertenecer a un colectivo que soporte discriminaciones múltiples, entre las que se encuentran las mujeres solas con cargas familiares.

Disposición transitoria primera. Aplicación de subvenciones estatales a situaciones anteriores a la entrada en vigor de este Decreto.

Será de aplicación a las situaciones anteriores a la entrada en vigor de este Decreto a efectos de la obtención de subvenciones estatales lo previsto en la disposición transitoria primera del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición transitoria segunda. Adaptación de reconocimientos, ya emitidos, de derechos a obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales.

Será de aplicación a los reconocimientos, ya emitidos, de derechos a obtención de préstamos convenidos y/o ayudas financieras estatales lo previsto en la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición transitoria tercera. Aplicación de la ayuda autonómica por adquisición de vivienda protegida a situaciones anteriores a la entrada en vigor de este Decreto.

El método de cálculo de la ayuda autonómica por la compra de vivienda con protección pública previsto en el artículo 27.3 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, será aplicable a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

Disposición transitoria cuarta. Áreas de urbanización prioritaria.

En el caso de las áreas de urbanización prioritaria de suelo, la Dirección General competente en materia de vivienda será el órgano competente para la instrucción de los expedientes de ayudas y la declaración del área. Esta competencia será aplicable incluso a los expedientes de áreas de urbanización prioritaria de suelo cuyo reconocimiento estuviera previsto en acuerdo de colaboración formalizado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, y ello aunque la promotora aún no haya presentado escrito solicitando la declaración del área.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

A la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

1. Se derogan los artículos 26.1.C).b), 29.1.e), 33, 38.1.c), 47.1.a), 48, 50, 51 y la disposición transitoria sexta del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.
2. Se derogan las disposiciones adicionales primera y segunda del Decreto 72/2010, de 25 de mayo, por el que se modifica el Decreto 173/2010, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.
3. Se derogan el último párrafo del artículo 5.1, el apartado 4 del artículo 7, los apartados 2 y 3 del artículo 8, el artículo 11 y el artículo 12 de la Orden de 22 de enero de 2010, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regula el procedimiento de concesión, gestión y justificación de las ayudas previstas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Disposición final única. Entrada en vigor.

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

Dado en Toledo, el 29 de marzo de 2011

El Presidente
JOSÉ MARÍA BARREDA FONTES

El Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda
JULIÁN SÁNCHEZ PINGARRÓN



Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

ANEXO II- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA A LA SOLICITUD

1- Declaración jurada de cada miembro de la unidad familiar, o en su caso sus representantes legales, testimoniando que son ciertos los datos incluidos en el Registro de Demandantes*.

Los abajo firmantes declaran que son ciertos los datos incluidos en el Registro de Demandantes.

Apellidos, Nombre: _____	DNI: _____
Apellidos, Nombre: _____	DNI: _____
Apellidos, Nombre: _____	DNI: _____
Apellidos, Nombre: _____	DNI: _____
Apellidos, Nombre: _____	DNI: _____

2- En los supuestos de que el procedimiento tuviera por objeto la adjudicación de viviendas con protección pública en alquiler, deberá presentarse vida laboral u otra prueba suficiente para la justificación de la fuente regular de ingresos, en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 13 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

3- Autorización expresa a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para recabar de otras Administraciones y Organismos Públicos o de los Registros de la Propiedad la información necesaria para la comprobación de las circunstancias incluidas en su solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes o exigidas por la normativa vigente para acceder a viviendas con protección pública.

4- Compromiso de que la unidad familiar tendrá su residencia en la vivienda objeto de adjudicación para el caso de resultar adjudicatarios mediante el empadronamiento en la misma al que se refiere el art. 16.2 de este Decreto.

* En el caso de producirse variación de las circunstancias incluidas en el Registro de Demandantes entre el momento de la inscripción, o en su caso de su última actualización, y el momento de la publicación de la convocatoria, el interesado deberá igualmente adjuntar a su solicitud la documentación acreditativa de tal variación en los términos previstos en el artículo 93 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.

En _____ a _____ de _____ de _____, fdo.: _____

En _____ a _____ de _____ de _____, fdo.: _____

En _____ a _____ de _____ de _____, fdo.: _____

En _____ a _____ de _____ de _____, fdo.: _____

En _____ a _____ de _____ de _____, fdo.: _____