# § 3

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

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 10, de 23 de enero de 2004
Última modificación: 29 de julio de 2014
Referencia: DOCM-q-2004-90254

La Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha, fijó el marco referencial de actuación en nuestra Región en materia de vivienda.

En ella se establecen un abanico de posibilidades de actuación para los agentes intervinientes, tanto públicos como privados, tendentes a fomentar la construcción de viviendas protegidas. Para ello, la Ley procura incentivar a otras administraciones a adoptar, en su ámbito competencial, medidas que permitan directa o indirectamente la puesta en el mercado de suelos destinados a este fin. El objeto del presente Decreto es el desarrollo reglamentario previsto en la propia Ley.

En el Título I se regulan las disposiciones comunes a todas las viviendas con protección pública; se clasifican y tipifican dichas viviendas, se regulan los aspectos del régimen aplicable a todas ellas, y se definen las viviendas de precio tasado como aquellas viviendas con protección pública de referencia para promover sobre suelos concretos: Los destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los que formen parte del patrimonio público, los incluidos en catálogos de suelo residencial público o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización y los enajenados por las Administraciones y empresas públicas.

También se regulan aquí las condiciones objetivas del régimen de las viviendas protegidas debiendo destacar: la determinación de su superficie útil y la de sus anejos; los parámetros para fijar su precio; su condición de residencia habitual y permanente; el procedimiento de calificación y/o declaración; su régimen de uso y la duración del mismo; las condiciones subjetivas para el acceso a una vivienda con protección pública en función de los ingresos familiares; segundas y posteriores transmisiones, así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades, conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, recientemente modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero.

La determinación del precio máximo de venta, junto con el sistema garantista de protección regulado en este Decreto, constituye en sí mismo una ayuda a los adquirentes de viviendas con protección pública.

Las viviendas de precio tasado van destinadas a familias con ingresos familiares corregidos, conforme a lo establecido en los artículo 20 y 21, que no excedan de 7,5 veces el salario mínimo interprofesional, permitiendo así integrar una mayor diversidad social en los

conjuntos urbanos desarrollados sobre suelos de titularidad pública, al mismo tiempo que garantiza que las plusvalías reviertan en fines de interés público y social.

El Título II del Decreto establece una regulación de la actividad promotora de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de vivienda con protección pública, así como el régimen jurídico aplicable a las viviendas resultantes de dicha actividad. Es consecuencia, por un lado, del nuevo marco legal en el que se desarrolla ésta, definido por la Ley 2/2002, de 7 de febrero; por otro, de la ya dilatada experiencia de la Administración regional en esta materia, que, en razón de la creciente complejidad de las demandas sociales a satisfacer con la promoción de viviendas, aconseja dotarse de nuevos instrumentos normativos, que permitan atenderlas de forma eficaz.

La promoción de viviendas por la Junta de Comunidades es un elemento inseparable del conjunto de medidas dirigidas a racionalizar la asignación de los recursos públicos destinados a la política de vivienda.

Es una actividad, además, que se sustenta en un principio básico de cooperación con los Ayuntamientos, fomentando la corresponsabilidad administrativa, e impulsando la concertación y coordinación con éstos, lo cual garantiza que los problemas de vivienda se abordan en un marco coherente de política urbanística municipal, y con la participación activa de la Administración local.

Simultáneamente, la promoción de viviendas constituye uno de los más poderosos instrumentos para combatir la exclusión social de los grupos de población más vulnerables. En este sentido, el presente Decreto incorpora mecanismos de colaboración con los órganos responsables de las políticas de igualdad de oportunidades, permitiendo a éstos contar con viviendas destinadas a cumplir objetivos de integración social y a hacer efectivo el derecho preferente que reconoce la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas. También se contemplan medidas de apoyo a la situación de movilidad reducida permanente conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y se establece, como novedad, una nueva reserva del dos por ciento del número total de viviendas promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se destinarán a personas con otros tipos de discapacidad. Todo ello en congruencia con los planes regionales de vivienda y de integración social.

El Decreto permitirá a la Administración regional satisfacer la demanda real, diversificando la oferta para dar respuesta a la cambiante demanda de viviendas. Ello supone la diversificación de tipologías, mediante programas dirigidos a grupos específicos de población. Pero también la diversificación de las modalidades de cesión: propiedad, alquiler y alquiler con opción de compra, dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda a los variados sectores de la población. Muy especialmente a los jóvenes, quienes son objeto de una atención especial. Se incrementa en este Decreto la reserva de viviendas destinadas a personas con edad inferior a treinta y seis años, hasta alcanzar el 30 por 100 del total de las viviendas que se promuevan por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, tanto en alquiler como en compraventa. Asimismo, se regulan los mecanismos que permiten facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública actualmente cedidas en arrendamiento, a aquellos de sus titulares que así lo deseen.

Se unifican en este Decreto materias contenidas hasta ahora en varias normas dispersas, relativas a precios de venta y renta, limitaciones de uso y control, requisitos para acceder a las viviendas, así como los procedimientos de adjudicación; y se modifican tanto éstos como las condiciones económicas y de financiación de la vivienda, adaptándose a las actuales condiciones del mercado financiero, muy distintas a las que imperaban en el momento de dictarse la normativa ahora sustituida. Se mejora además la información suministrada en el proceso de adquisición o arrendamiento de la vivienda, bien de gran transcendencia económica y para el desarrollo personal y familiar, haciendo efectivo un derecho básico de los consumidores y usuarios.

Por último se definen nuevos instrumentos de gestión para el desarrollo de los programas de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Hasta fechas recientes eran ejecutados, tanto en su labor de diseño estratégico, planificación, gestión y ejecución por los propios órganos administrativos de la

Consejería de Obras Públicas. Actualmente está confiada, en buena medida, a empresas del sector público regional, abriendo unas vías de colaboración entre ambos entes, administrativo y empresarial, que constituirán un importante instrumento para la consecución de los objetivos de la política de vivienda.

Asimismo, y con idéntica finalidad de racionalización, se regulan en este Decreto la composición y funciones de los órganos colegiados de asesoramiento, planificación, programación y gestión, y se definen las competencias de los distintos órganos directivos de la Consejería de Obras Públicas en esta materia.

Para la elaboración de este Decreto han sido consideradas las observaciones entre otros, de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas, Consejerías de Bienestar Social, Economía y Hacienda y Sanidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Ministerio de Fomento, Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha (cecam), Federación Regional de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha (fereco), Comisiones Obreras de Castilla-La Mancha (CC.OO.), Unión de Consumidores de Castilla-La Mancha (UCE), Federación Castellano-Manchega de Familias Numerosas.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 20 de enero de 2004,

DISPONGO:

## TÍTULO I

## Disposiciones generales

### CAPÍTULO I

### Prescripciones comunes a las viviendas con protección pública

**Artículo 1.** *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto el desarrollo normativo de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

**Artículo 2.** *Viviendas con protección pública.*

Son viviendas con protección pública:

1. Las viviendas calificadas de protección oficial, sean de promoción privada o de promoción pública, al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

Estas viviendas tienen una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

2. Las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica, o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

3. Las viviendas de precio tasado, entendiéndose por tales aquellas reguladas en el artículo cuarto de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, y que estén promovidas en los suelos definidos en los apartados siguientes:

a) En los destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) En los que formen parte del patrimonio público, o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.

c) En los enajenados por las Administraciones y empresas públicas de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de

Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992, modificada por la disposición adicional decimoctava de la Ley 25/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Castilla-La Mancha para el año 2003.

La denominación de estas viviendas atendiendo a la limitación de precio, a la superficie máxima y al ámbito competencial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, será:

«Viviendas de precio tasado 90CM» (VPT 90CM): con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

«Viviendas de precio tasado 120CM» (VPT 120CM): con una superficie útil mayor de 90 metros cuadrados y menor o igual a 120 metros cuadrados.

«Viviendas de precio tasado 135CM» (VPT 135CM): con una superficie útil mayor de 120 metros cuadrados y menor o igual a 135 metros cuadrados, conforme a lo establecido en el artículo siguiente.

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.

**Artículo 3.** *Condiciones para la promoción de viviendas VPT135 CM.*

1. En los suelos a los que se refiere el apartado 3 b) y c), del artículo anterior, podrán promoverse cualquiera de las viviendas con protección pública definidas en dicho artículo. No obstante lo anterior, las viviendas de precio tasado 135CM sólo podrán promoverse en estos suelos cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión cuya superficie sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano, exceda de doce hectáreas si se trata de suelo urbanizable, o supere el 5 por 100 del suelo urbano de uso residencial.

2.ª Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla simultáneamente los siguientes condicionantes:

– Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del 30 por 100 de las viviendas con protección pública construibles.

– Que se destine a la construcción de viviendas de protección oficial y/o viviendas de precio tasado 90CM, una edificabilidad al menos igual a las consumidas por las viviendas de precio tasado 135CM.

– Que se destine a la construcción de viviendas de promoción pública, de las definidas en el artículo tercero de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, y en el artículo 44 de este Decreto, al menos la mitad del 10 por 100 de la participación pública en el aprovechamiento y del exceso sobre el mismo obtenido en virtud de convenio.

2. En los suelos a los que no se refiere el apartado 1 del presente artículo y que estén destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística, podrá promoverse cualquiera de las viviendas definidas en el artículo anterior. Las viviendas de precio tasado con una superficie máxima de 135 metros cuadrados útiles podrán promoverse en éstos cuando de conformidad con la legislación urbanística se cumplan las condiciones que se establecen a continuación:

1.ª Que los terrenos se integren en un ámbito de planeamiento o gestión cuya superficie sea superior a seis hectáreas si se trata de suelo urbano, exceda de doce hectáreas si se trata de suelo urbanizable, o supere el 5 por 100 del suelo urbano de uso residencial.

2.ª Que el conjunto del ámbito de planeamiento o gestión cumpla simultáneamente los siguientes condicionantes:

– Que el número de viviendas acogidas a este tipo no exceda del 30 por 100 de las viviendas con protección pública construibles.

– Que se destine a la construcción de viviendas de protección oficial y/o viviendas de precio tasado 90CM, una edificabilidad al menos igual a las consumidas por las viviendas de precio tasado 135CM.

3. El ámbito de referencia para la aplicación de lo dispuesto en este artículo será el del área de reparto. Si ésta no se hubiera establecido se tomará el del Plan Parcial o el del Plan Especial de Reforma Interior y cuando no resulte necesaria la formulación de ninguno de estos planes, se adoptará el de la unidad de actuación.

**Artículo 4.** *Superficie útil.*

1. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

2. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

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

4. Los precedentes apartados 1, 2 y 3, serán de aplicación a las unidades habitacionales incluidas en alojamientos protegidos.

5. En las restantes dependencias, destinadas a uso diferente al de vivienda o unidad habitacional, se entenderá por superficie útil, si estuvieran totalmente definidas en proyecto o con obras totalmente terminadas, la resultante de aplicar los precedentes apartados 1, 2 y 3, y en otro caso la resultante de multiplicar la superficie construida por 0,80.

**Artículo 5.** *Limitación de la superficie útil de garajes y trasteros.*

1. La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 metros cuadrados por vehículo en los garajes colectivos, y de 14 metros cuadrados para las plazas de garaje de viviendas unifamiliares. En esta superficie útil mínima se incluye la que corresponde a circulación o maniobra de vehículos y peatones, sin separación física de aquéllas por tabiques, puertas o elementos similares, pero no la destinada principalmente a cualquier otro uso aunque fuera complementario de aquéllos.

La superficie útil máxima permitida será de 30 metros cuadrados útiles por vehículo, salvo que el cumplimiento de normativa urbanística municipal o razones de la construcción exijan superficies útiles mayores.

2. A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes y trasteros incluidos en promociones de viviendas con protección pública, no podrá exceder de 25 y 8 metros cuadrados, respectivamente, con independencia de que su superficie real sea superior.

**Artículo 6.** *Clases de promoción de viviendas con protección pública.*

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

a) Las promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

b) Las promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dentro de éstas tendrán la consideración de viviendas de promoción pública propiamente dicha las calificadas como tales por estar desarrolladas sin ánimo de lucro.

**Artículo 7.** *Promotores, propietarios y usuarios.*

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

Las referencias que en este Decreto se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán exclusivamente a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios para construir viviendas con protección pública, con la finalidad de establecer en ellas su residencia habitual y permanente.

Se entenderá por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se adjudica la propiedad de una determinada vivienda.

2. Sólo podrán ser propietarios de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones exigidas dentro del régimen al que pertenezca la vivienda, sin perjuicio de la titularidad que a los promotores les corresponda antes de su enajenación o adjudicación.

3. Sólo podrán ser usuarios de viviendas con protección pública las personas físicas.

4. Para la transmisión o subrogación intervivos de la condición de promotor de viviendas con protección pública, será necesario obtener la autorización previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, a solicitud conjunta del transmitente y del nuevo promotor. Dicha autorización deberá tener en cuenta que no se cause perjuicio a terceros ni al interés público.

**Artículo 8.** *Destino.*

1. Las viviendas con protección pública que hayan sido promovidas, adquiridas, o rehabilitadas para uso propio o para alquilar, se destinarán a residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas, y deberán ser ocupadas por las mismas en el plazo de tres meses desde su entrega o desde la calificación y/o declaración definitiva, en el caso de promoción individual para uso propio. No podrán dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso que no sea el indicado anteriormente, con la excepción de las viviendas destinadas para alojamiento y para realojos temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística. En estos supuestos se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión de los mismos.

2. A efectos de este Decreto se entenderá por residencia habitual y permanente el domicilio en el que se habite durante al menos 183 días al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por el Servicio Periférico provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En cualquier caso, el titular de la vivienda deberá empadronarse en la ciudad donde ésta esté ubicada, debiendo figurar dicha vivienda como domicilio del titular.

4. La obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de las personas propietarias, establecida en el apartado primero del presente artículo, podrá suspenderse por un período de 3 años, pudiendo arrendarla previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería con competencias en materia de vivienda, cuando el propietario de la vivienda esté incurso en situación de desempleo y necesite arrendar la vivienda para poder hacer frente al pago de la hipoteca, cuando por motivos laborales tenga que desplazar su residencia habitual fuera de la provincia en que se encontraba fijada dicha vivienda, o por cualquier otra causa justificada.

Esta autorización no supone un cambio del régimen de cesión de la vivienda establecido en la calificación o declaración definitiva. En la misma se ha de establecer el precio máximo del arrendamiento, debiendo ser visado dicho contrato.

## CAPÍTULO II

### Calificación y/o declaración de las viviendas con protección pública

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

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

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

b) Las viviendas expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico serán declaradas con protección pública conforme a lo establecido en el presente Decreto y en la normativa específica que les sea de aplicación, en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.

c) Las Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas de Iniciativa Pública-Pública serán declaradas como tales, de acuerdo con la regulación establecida en el presente Decreto.

d) Las Viviendas de Promoción Pública serán calificadas como tales, de acuerdo con lo regulado en el Título II del presente Decreto.

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

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

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

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

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

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

8. Se acordará caducidad del procedimiento de calificación o declaración, conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incluyendo en la advertencia de caducidad a la promotora el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, la

promotora no hubiera acreditado ante dicha Delegación, mediante certificación del arquitecto responsable de la dirección de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.

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

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

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

**Artículo 10.** *Calificación y/o declaración provisional de viviendas con protección pública.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública deberán presentar en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la provincia donde se vaya a llevar a cabo la promoción, solicitud de calificación y/o declaración provisional, que tendrá consideración de trámite inicial, acompañada de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y en su caso la representación que ostente.

b) Compromiso de cumplir con los requisitos establecidos en el presente Decreto y en la normativa específica para cada clase de vivienda con protección pública, en su caso.

c) Licencia municipal de obras si la hubiere o solicitud de la misma. A esta última se deberá acompañar cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos y su dotación de servicios, conforme a lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística.

d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, salvo aquellas constituidas en garantía de los préstamos para la adquisición del suelo, o para la construcción de las viviendas. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará además escritura pública de promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos.

e) Proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, que deberá cumplir la normativa en materia de accesibilidad. En las promociones de viviendas de precio tasado, en lugar de dicho proyecto se presentará certificado expedido por el redactor del proyecto objeto de licencia, en el que se especifiquen los metros cuadrados útiles de las viviendas y de sus anejos, en su caso, así como el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, identificándose las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre.

2. Con la resolución de calificación y/o declaración provisional se asignará un número de expediente único a cada vivienda y a sus anejos vinculados, así como a cada garaje, trastero, local y cualquier otra dependencia no vinculada a vivienda y susceptible de constituir una unidad registral.

En la calificación o declaración provisional constarán para cada vivienda y dependencia mencionadas, y sin perjuicio, en su caso, de su constancia genérica para toda la promoción, los siguientes extremos:

a) Ubicación de la vivienda; clase y tipo a los que pertenece, de conformidad con el artículo 2 de este Decreto.

b) Para las viviendas de precio tasado, la clase de suelo conforme a lo establecido en el artículo 2.3 del presente Decreto.

c) El régimen de uso.

d) Los ingresos máximos familiares corregidos y otras circunstancias especiales exigibles al destinatario.

e) Las condiciones especiales de conservación en los términos establecidos en el artículo quinto, apartado 1. b) de la Ley 2/2002.

f) La superficie útil, de conformidad con el artículo 4 de este Decreto.

g) El precio máximo de venta en primera transmisión o la renta máxima inicial anual, de conformidad con los artículos 17, 28 y 31 de este Decreto.

h) La duración del régimen de protección pública, de conformidad con el artículo 15 de este Decreto.

i) Los beneficios tributarios y arancelarios, la financiación cualificada y las ayudas a que se pueda acceder, en su caso.

3. También se hará constar en la calificación y/o declaración provisional:

a) Número de expediente de la promoción, localización de la misma e identificación del promotor.

b) La clase de promoción, de conformidad con el artículo 6 de este Decreto.

c) El tipo de promotor, de conformidad con el artículo 7.1 de este Decreto.

d) El área geográfica de pertenencia.

e) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil y en la legislación urbanística, distinguiendo, en su caso:

La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.

La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto, y

Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas a favor de los predios colindantes.

f) El plazo para iniciar las obras y solicitar la calificación y/o declaración definitiva con obras terminadas.

g) Que se ha respetado la reserva mínima del 3 por 100 del total de las viviendas y plazas de garaje de la promoción para personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el artículo 32 del decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

4. Cuando la promoción se vaya a efectuar por fases, cada fase será objeto de una calificación y/o declaración provisional.

5. El transcurso del plazo de tres meses, desde la presentación de la solicitud, sin que se haya notificado la resolución expresa, habilitará para entender otorgada la calificación y/o declaración provisional, en los términos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 11.** *Modificación del proyecto.*

Si durante la ejecución de las promociones de viviendas de precio tasado hubiera que introducir modificaciones que afecten a la superficie útil o al precio máximo de venta, deberá obtenerse la aprobación de la modificación por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas. Para el resto de las promociones de viviendas con protección pública deberá además obtenerse la aprobación de cualquier otra alteración sustancial del proyecto.

La Delegación Provincial deberá notificar la resolución expresa sobre las modificaciones en el plazo máximo de tres meses desde la entrada de la solicitud en dicho órgano, y deberá tener en cuenta que no se cause perjuicio a terceros ni al interés público, quedando condicionada la aprobación a la obtención y presentación en la Delegación Provincial de la licencia de obras municipal correspondiente a la modificación solicitada.

Si en el momento de solicitar la aprobación existieran ya adquirentes por cualquier título público o privado de las viviendas, deberá acreditarse la conformidad específica de éstos para cada modificación.

**Artículo 12.** *Solicitud de calificación y/o declaración definitiva.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación y/o declaración provisional, para presentar la solicitud de calificación y/o declaración definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses desde la iniciación de cada una de ellas para presentar la solicitud de calificación y/o declaración definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional, el Servicio Periférico Provincial que corresponda de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

2. Los promotores de viviendas con protección pública vendrán a poner en conocimiento del Servicio Periférico Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan los mismos, mediante certificación extendida al efecto por el facultativo director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y el final de las obras en el mismo plazo, en cada una de ellas.

3. La solicitud de calificación y/o declaración definitiva de viviendas con protección pública deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras, si no se presentó anteriormente.

b) Documentación de la obra ejecutada definida en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En las promociones de Viviendas de Precio Tasado bastará la presentación de un certificado del arquitecto director de las obras, en el que se acredite que las superficies útiles de las viviendas construidas, así como la de sus anejos, se corresponden con las reflejadas en la declaración provisional.

c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, en su caso.

d) Certificado acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final.

e) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por el Servicio Periférico Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda en los que expresamente se fije el precio de venta o adjudicación, salvo en el supuesto de que hubiesen sido visados anteriormente como consecuencia de haberse entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda por parte de los adquirentes o adjudicatarios.

f) Justificación de que se cumplen los requisitos establecidos en la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras.

4. Los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda tramitarán la caducidad del procedimiento de calificación conforme a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, incluyendo en la advertencia de caducidad al promotor el texto íntegro del presente apartado, cuando, transcurridos diez días hábiles después del vencimiento del plazo para iniciar las obras, el promotor no hubiera acreditado ante dicho Servicio Periférico, mediante certificación del arquitecto director de las obras, la fecha de iniciación de las mismas.

Producida la resolución de caducidad y archivo de actuaciones, además de ser notificada al promotor, será publicada por anuncio del Servicio Periférico Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que corresponda en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y notificada a los interesados con contrato visado de compraventa o arrendamiento de vivienda incluida en la promoción o que hubieran entregado a cuenta o anticipado cantidades, con autorización de dicho Servicio Periférico Provincial.

En ningún caso la posibilidad de ampararse en las disposiciones que regulen la posibilidad de acogerse a Programas o Planes estatales o autonómicos de vivienda

posteriores, supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el presente artículo.

**Artículo 13.** *Concesión de la calificación y/o declaración definitiva.*

1. Previamente a la concesión de la calificación y/o declaración definitiva solicitada, en aquellas promociones para las que sea preceptiva la presentación del proyecto, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas llevará a cabo una inspección ocular de las obras realizadas, al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las viviendas con protección pública, así como la adecuación entre el proyecto y la obra efectivamente realizada. En esta inspección se comprobará el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y eliminación de barreras de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1994, de 24 de mayo, y en el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.

2. Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, la Delegación Provincial comunicará al promotor los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

3. La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas notificará la concesión o denegación de la calificación y/o declaración definitiva en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada de la solicitud en dicho órgano o desde la subsanación de las deficiencias constructivas, en su caso. Transcurridos los tres meses sin haberse producido la notificación, se entenderá concedida la calificación y/o declaración solicitada.

4. La concesión de la calificación y/o declaración definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará además de los datos establecidos en el artículo 10 apartados 2 y 3 para la calificación y/o declaración provisional, lo siguiente:

a) Datos registrales de la promoción y de cada una de las viviendas.

b) Fecha de calificación y/o declaración provisional y de terminación de las obras.

c) Limitaciones a las que quedan sujetas las viviendas y demás datos o circunstancias que por aplicación de las normas vigentes deban constar.

d) Se identificarán convenientemente las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre.

5. Cuando la promoción se haya efectuado por fases, cada fase será objeto de una calificación y/o declaración definitiva.

6. La concesión de la calificación y/o declaración definitiva de las viviendas no exime a las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación de sus responsabilidades contractuales, en los términos establecidos en el Capítulo IV de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

**Artículo 14.** *Denegación de la calificación y/o declaración definitiva.*

La denegación de la calificación y/o declaración definitiva por causa imputable al promotor determinará, además del inicio de las actuaciones legales que puedan proceder contra el promotor, que los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas puedan optar entre:

a) Resolver el contrato o título con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más los intereses que procedan conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio(*), sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, modificada por la disposición adicional primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

b) Solicitar de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación y/o declaración definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que las deficiencias sean subsanables y medie contrato de compraventa o título de adjudicación o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente o adjudicatario se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación y/o declaración definitiva dentro del plazo que a tal efecto sea fijado por la Delegación Provincial.

Del precio final de venta o adjudicación de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes o adjudicatarios en las obras necesarias para la obtención de la calificación y/o declaración definitiva.

Téngase en cuenta que la Ley 57/1968, de 27 de julio, ha sido derogada por la letra a) de la disposición derogatoria tercera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación Ref. BOE-A-1999-21567., introducida por la disposición final tercera de la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras Ref. BOE-A-2015-7897., con efectos del 1 de enero de 2016.

**Artículo 14 bis.** *Regímenes especiales de cambio de calificación de vivienda protegida. Recalificación de promociones.*

1. Se podrá modificar la calificación provisional o definitiva de las viviendas protegidas para venta, procedentes de promociones de viviendas protegidas acogidas a financiación de los Planes de Vivienda, como vivienda protegida en alquiler. Esta recalificación no afectará al préstamo convenido, otorgado en su día y no legitimará la obtención de nuevas ayudas estatales, si bien, conllevará para las viviendas recalificadas, la adopción del régimen de vivienda protegida y condiciones propias de su uso para alquiler, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este tipo de cesión, de conformidad con el régimen jurídico vigente.

La resolución de recalificación a que hace referencia el párrafo anterior acordará la devolución, en su caso, de las ayudas estatales y autonómicas percibidas. Dentro de éstas estarán, en todo caso, la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas, el importe de las bonificaciones y de las exenciones tributarias y los intereses legales correspondientes a ambas.

La Comunidad autónoma comunicará dicha Resolución al Ministerio de Fomento en el plazo máximo de 10 días.

Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

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

2. La modificación de la calificación definitiva de las viviendas protegidas para alquiler, procedentes de promociones de viviendas protegidas, acogidas a financiación de los Planes de Vivienda, como vivienda protegida en venta, quedará sujeta al siguiente régimen:

a) La recalificación no afectará al préstamo convenido otorgado como viviendas protegidas para el alquiler y en ningún caso, supondrá la obtención de nuevas ayudas económicas estatales.

b) Esta recalificación conllevará para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias del tipo de cesión, y para el propietario la interrupción de las ayudas y la devolución parcial de las mismas.

c) Se exigirá la devolución parcial de las ayudas económicas recibidas de conformidad con las siguientes reglas:

Se devolverá la parte proporcional de la subvención recibida correspondiente a los años de calificación en régimen de alquiler, no cumplidos.

Se dejará de percibir la subsidiación al préstamo convenido, desde la fecha de la modificación de la calificación y no procederá devolución alguna de las ayudas estatales de subsidiación al préstamo, recibidas con anterioridad a dicha fecha.

d) La Comunidad Autónoma notificará al Ministerio de Fomento, en el plazo máximo de 10 días, las modificaciones de calificación permitidas por esta disposición, con mención expresa de la subvención percibida y del plazo en régimen de alquiler no cumplido.

Los interesados darán traslado de dichas resoluciones al Registro de la Propiedad competente, a fin de solicitar su constancia en los folios registrales de las fincas afectadas, en la forma y con los requisitos y efectos legalmente previstos.

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

## CAPÍTULO III

## Régimen aplicable y condiciones para el acceso a las viviendas con protección pública

**Artículo 15.** *Duración del régimen aplicable.*

1. La duración del régimen jurídico de las viviendas con protección pública, será la siguiente:

a) Para las viviendas de protección oficial, treinta años desde su calificación definitiva.
b) Para las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, el que se establezca en la normativa que le sea de aplicación.
c) Para las viviendas de precio tasado, 10 años desde la declaración definitiva cuando se promuevan sobre los suelos a los que se refiere la letra a) del apartado 3 del artículo 2, y 15 años desde la declaración definitiva cuando se promuevan sobre los suelos a los que se refieren las letras b) y c) del apartado 3 del artículo 2 del presente Decreto.

2. En todo caso, dicho régimen se mantendrá en tanto subsista financiación cualificada.

**Artículo 16.** *Régimen de uso.*

1. El régimen de uso de las viviendas con protección pública podrá ser el de arrendamiento o el de propiedad.
2. **(Derogado)**

**Artículo 17.** *Áreas Geográficas.*

1. A efectos de promoción, financiación, construcción y cesión de viviendas, se establece en Castilla-La Mancha la adscripción de los municipios a las áreas geográficas 1ª y 2ª, conforme a las relaciones incluidas respectivamente en los Anexos I y II de este Decreto, quedando adscritas al área 3ª los municipios no incluidos en las dos anteriores.
2. La Consejería de Obras Públicas, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica determinada, atendiendo a los costes, precio básico a nivel nacional y otras circunstancias económicas y urbanísticas que así lo aconsejen.
Cuando en aplicación de lo previsto en el artículo 24.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Consejo de Gobierno, por Decreto, extienda la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere el número 24.3 de dicha Ley a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, por razón de circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos y otras causas análogas, la Consejería de Obras Públicas, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de los municipios afectados atendiendo a las circunstancias referidas en el párrafo anterior.

**Artículo 18.** *Condiciones para el acceso o para ser titular de una vivienda con protección pública.*

Para acceder a la propiedad o al arrendamiento de las viviendas con protección pública será necesario reunir los siguientes requisitos:

a) Que en la fecha de la presentación del contrato para su visado ninguno de los miembros de la unidad familiar del adquirente sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute:

1. Sobre otra vivienda con protección pública ubicada en cualquier lugar del territorio nacional;
2. Sobre otra vivienda libre o no sujeta a ningún tipo de protección pública en la misma o distinta localidad. Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de

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

b) Que los adquirentes tengan unos ingresos familiares corregidos, conforme a lo establecido en los artículos 20 y 21 del presente Decreto, que no excedan de los límites que se establecen a continuación, en función de cada clase de vivienda:

2,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial de régimen especial previstas en el Decreto 113/2002, de 27 de agosto, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005, y para las viviendas de 120 metros cuadrados de régimen especial destinadas a familias numerosas reguladas en dicho Decreto.

5,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial en régimen general y para las viviendas de 120 metros cuadrados de régimen general destinadas a familias numerosas a las que se refiere el Decreto 113/2002, de 27 de agosto.

7,5 veces el salario mínimo interprofesional(*) para las viviendas de precio tasado reguladas en el presente Decreto.

---

(*)Téngase en cuenta que las referencias hechas al salario mínimo interprofesional (SMI) se entenderán realizadas al indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) a partir del día siguiente de la fecha que finalice el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio 2004, según se establece en la disposición adicional 2 del Decreto 256/2004, de 28 de septiembre.

**Artículo 19.** *Unidad familiar.*

A los efectos de este Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en el Título II para las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades, se entiende por unidad familiar:

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

a) Los hijos menores de edad, con excepción de los que con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.

b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

2. En los casos de separación legal, o cuando no existiera vinculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla primera de este artículo.

Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

La unidad familiar se determinará atendiendo a la situación existente en la fecha del contrato. Salvo en el caso de promotor individual para uso propio o agrupado en cooperativa o en comunidades de propietarios, en que la unidad familiar se determinará en el momento de presentación de la solicitud de calificación y/o declaración provisional, o en el momento de integración en la cooperativa si fuera posterior a aquella solicitud.

**Artículo 20.** *Ingresos familiares.*

Los ingresos determinantes del derecho de acceso a una vivienda con protección pública o, en su caso, a las ayudas a su adquisición cuando ello esté previsto, vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de la parte general y especial de la renta del periodo impositivo, reguladas en los artículos 38 bis y 39, y aplicando a la cantidad resultante la reducción prevista en el artículo 46 bis, todos ellos de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas, correspondiente a la

declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la fecha del contrato de compraventa o de arrendamiento o de adjudicación sujeto al visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la renta, aplicando asimismo a la cantidad resultante la mencionada reducción, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Cuando se trate de promotores individuales para uso propio o agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios la acreditación deberá hacerse en la fecha de presentación de la solicitud de calificación y/o declaración provisional de la promoción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes previstos en este Decreto o en su caso en el momento de ingreso de la cooperativa si fuere posterior a aquella presentación.

**Artículo 21.** *Corrección de ingresos.*

A los ingresos familiares definidos en el artículo anterior, se aplicarán los siguientes coeficientes multiplicadores correctores:

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

Para unidades familiares de uno o dos miembros: 1,00.
Para unidades familiares de tres miembros: 0,97.
Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,93.
Para unidades familiares de cinco miembros: 0,88.
Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,83.

En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté afectado con minusvalía en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que les hubiera correspondido de no darse tal circunstancia.

b) En función del área geográfica, donde se sitúe la vivienda, conforme a lo establecido en los Anexos I y II:

Área geográfica primera: 0,80.
Área geográfica segunda: 0,90.
Área geográfica tercera: 1,00.

**Artículo 22.** *Cláusulas obligatorias de los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento.*

1. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las viviendas con protección pública deberán contener:

– Referencia del expediente de calificación y/o declaración de la vivienda.
– Fecha de calificación y/o declaración provisional, o definitiva en su caso.
– Precio máximo de venta o de renta en su caso.
– La obligación de que las viviendas habrán de destinarse a residencia habitual y permanente del titular.
– El plazo durante el que esté vigente la limitación a la facultad de disponer, establecida en el artículo 25 del presente Decreto.
– Los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 26 a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de los Municipios en su caso.
– **(Suprimido)**
– Cualesquiera otras cláusulas que, mediante Orden, establezca el Consejero de Obras Públicas en el ámbito de sus competencias.

2. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, y de las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de

ámbito estatal o autonómico, deberán contener además de las cláusulas del apartado anterior las establecidas en su normativa específica.

**Artículo 23.** *Visado de los contratos y elevación a escritura pública.*

1. Se entiende por visado, el necesario reconocimiento por la administración, previo al otorgamiento de la escritura pública, del cumplimiento de los requisitos o condiciones del adquirente o arrendatario y de las condiciones esenciales del contrato, de acuerdo con lo previsto en el régimen de protección al que esté sujeta la vivienda. Dicho visado deberá hacerse constar documentalmente por la administración.

2. Los promotores y arrendadores de viviendas con protección pública deberán presentar en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas el contrato privado o título de adjudicación para su visado en el plazo de un mes desde su otorgamiento.

Las Delegaciones Provinciales visarán, en el plazo de tres meses desde la entrada de la solicitud de visado en dicho órgano, tres ejemplares del contrato o título de adjudicación, de los que al menos uno de ellos deberá ser original, remitiendo a continuación un ejemplar al solicitante y otro al comprador, adjudicatario o arrendatario.

La denegación del visado deberá ser notificada a las partes con indicación de las causas que lo motivan, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. Los promotores de viviendas con protección pública para su venta o uso propio estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la calificación y/o declaración definitiva o del otorgamiento del visado si es posterior, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación debidamente visados.

Si la compraventa o adjudicación en propiedad tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación y/o declaración definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato o título de adjudicación.

El adquirente o adjudicatario de una vivienda con protección pública no podrá elevar a escritura pública el contrato de compraventa o adjudicación de la misma, antes de la obtención del visado.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la citada Delegación Provincial podrá prorrogar el plazo de elevación a escritura pública.

**Artículo 24.** *Entrega y ocupación.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios en el plazo de tres meses, a contar desde la calificación y/o declaración definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

El promotor comunicará por escrito a la Delegación Provincial, en el plazo de quince días, que ha entregado la vivienda al adquirente, adjudicatario o arrendatario.

2. Los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas con protección pública deberán proceder a la ocupación de las viviendas en el plazo de tres meses desde la entrega y en el caso de promotor individual para uso propio desde la calificación y/o declaración definitiva, salvo que medie justa causa.

**Artículo 25.** *Limitación a la facultad de disponer. Segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública.*

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder su uso por ningún título de las viviendas con protección pública, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la calificación y/o declaración definitiva, salvo que la normativa específica de cada régimen de viviendas establezca un plazo superior.

2. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial de la hipoteca que pueda existir sobre la misma. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la

previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

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

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

a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.

b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

c) Personas con discapacidad y mujeres víctimas de malos tratos o víctimas del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

5. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión intervivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo, conllevará la pérdida de la condición de convenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución.

6. Para dejar sin efecto la prohibición de disponer a que se refiere el apartado primero de este artículo, y en todos los casos señalados en los apartados 2, 3 y 4, será necesaria autorización previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

7. En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones intervivos de la propiedad de las mismas será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 23 del presente Decreto.

La transmisión de las viviendas sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a la vivienda con protección pública de que se trate.

8. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

**Artículo 26.** *Derecho de tanteo y retracto.*

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.

2. Estos derechos deberán hacerse constar a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los contratos de compraventa y, en su caso, en los títulos de transmisión y/o de adjudicación; en el caso del promotor individual para uso propio, en la declaración de obra nueva; en las correspondientes declaraciones o calificaciones provisionales o definitivas, así como en la inscripción que al efecto de la transmisión se practique en el Registro de la Propiedad.

3. Estos derechos de tanteo y retracto tendrán carácter preferente a cualesquiera otros de naturaleza análoga, a excepción del retracto reconocido al condueño.

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

5. El derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que la notificación haya entrado en el Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 27.** *Conservación.*

1. Los propietarios de vivienda con protección pública, vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación haciendo las obras para su reparación y mantenimiento tanto de la vivienda en sí como de los elementos comunes del inmueble donde se encuentren ubicadas las viviendas, en proporción a su cuota de participación.

2. Los arrendatarios o usuarios de estas viviendas velarán por el buen uso y mantenimiento de las mismas, respondiendo de ello y asumiendo las obligaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamiento Urbanos, y lo establecido específicamente de acuerdo con el régimen al que pertenezca la vivienda.

**Artículo 28.** *Precio máximo de venta.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 29.** *Prohibición del sobreprecio.*

1. Queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en el precio de venta o arrendamiento de las viviendas con protección pública.

2. Tendrán también la consideración de sobreprecio de las viviendas con protección pública:

a) Todos aquellos gastos que por su naturaleza correspondan al vendedor, tales como escritura de compraventa, cancelación de hipoteca, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza urbana y análogos.

b) Cualquier cantidad en concepto de reformas o mejoras sobre el proyecto presentado para la calificación y/o declaración provisional o definitiva.

**Artículo 30.** *Percibo de cantidades a cuenta.*

La percepción de cantidades anticipadas por los promotores o gestores durante el período de la construcción, una vez otorgada la calificación y/o declaración provisional, requerirá la previa autorización de las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas, debiéndose cumplir las siguientes condiciones:

1ª). Contrato de seguro conforme a lo establecido en la disposición adicional la de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2ª) Ser propietario de los terrenos o, de no ser así, acreditar el derecho que faculte al promotor para realizar la construcción.

3ª) Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas declaradas o calificadas provisionalmente.

4ª) Que las cantidades anticipadas se apliquen únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o Caja de Ahorro a disposición del promotor, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

5ª) Que en los contratos que otorguen para formalizar las entregas a cuenta se haga constar de manera indubitada la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o Caja de Ahorros en que ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor de acuerdo con el apartado primero de este artículo.

**Artículo 31.** *Renta máxima de las viviendas en alquiler.*

1. La renta máxima anual inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública recogidas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 del presente Decreto, así como para las viviendas de precio tasado, no podrá superar el 7 por 100 del precio máximo de venta vigente en la fecha de celebración del contrato, en la correspondiente área geográfica.

2. La renta anual inicial por metro cuadrado de superficie útil de los garajes y trasteros no podrá superar el 60 por 100 de la renta máxima establecida en el anterior párrafo.

3. La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse se actualizará anualmente en el mismo porcentaje que el índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo.

**Artículo 32.** *Gastos a cargo de arrendador y arrendatario.*

Además de la renta, los gastos del arrendamiento y uso de la vivienda a cargo de arrendador y arrendatario serán los establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo regulación específica en las normas reguladoras de los distintos regímenes a los que pertenezcan las viviendas con protección pública.

**Artículo 33.** *Reserva de viviendas para personas con movilidad reducida permanente.*

1. Será de aplicación a las promociones de viviendas con protección pública lo dispuesto en los artículos 32 y 33 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha; si bien las referencias que en dichos artículos se hacen a «viviendas de protección oficial» y a «calificación», deberán entenderse hechas a «viviendas con protección pública» y a «calificación y/o declaración», respectivamente.

2. Cuando en la promoción se incluyan viviendas de más de 90 metros cuadrados de superficie útil destinadas a familias numerosas y de otro tipo, el número de viviendas

reservadas para personas con movilidad reducida permanente se distribuirá proporcionalmente al número de viviendas de cada tipo.

3. Cuando en la promoción se incluyan viviendas de precio tasado 90CM, 120CM y 135CM, el número de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente se distribuirá proporcionalmente al número de viviendas de cada tipo.

4. En las viviendas con protección pública adaptadas para personas con movilidad reducida permanente no regirán más limitaciones, en cuanto a composición programas y superficies de las habitaciones, que las superficies útiles totales máximas de las viviendas establecidas en 90 metros cuadrados, 120 metros cuadrados y 135 metros cuadrados, de acuerdo con el régimen de protección al que se adscriban las mismas.

**Artículo 34.** *Publicidad.*

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

a) Número del expediente de calificación o declaración.

b) Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotora.

c) Fecha de calificación o declaración definitiva o, en su caso, fechas de calificación o declaración provisional y de terminación de las obras.

d) Precio final de venta, en su caso, precio máximo de venta y de más gastos que se repercuta a la persona consumidora o usuaria y de los gastos adicionales por servicios accesorios, financiación y otras condiciones de pago similares. De igual forma, deberá determinar las condiciones de pago si se hubiera otorgado calificación o declaración definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación y la de si está autorizado para percibir a cuenta precio.

e) Indicación relativa a que las viviendas habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente de la persona titular.

f) Número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.

g) La dirección donde se podrá obtener mayor información sobre las características esenciales de las viviendas objeto de la promoción.

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

**Artículo 35.** *Registro de viviendas con protección pública.*

**(Derogado)**

**Artículo 36.** *Adjudicación.*

1. La primera transmisión de las viviendas con protección pública, excepto la de las viviendas promovidas individualmente para uso propio, estará sujeta, en todo caso, a los principios de publicidad, transparencia e igualdad de oportunidades en el acceso.

2. El Consejero de Obras Públicas, mediante Orden, podrá establecer un procedimiento de adjudicación de las viviendas con protección pública no promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se lleven a cabo en los suelos que formen parte del patrimonio público, o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización, y en los suelos enajenados por las Administraciones y empresas públicas de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992.

## TÍTULO II

## Viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

### CAPÍTULO I

### Finalidad y tipo de promoción

**Artículo 37.** *Actividad promotora de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

El régimen jurídico de la actividad promotora de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en materia de viviendas con protección pública, así como el de las viviendas resultantes de dicha actividad, comprende:

a) Las modalidades de cesión.
b) El precio de venta y renta de los distintos tipos de viviendas con protección pública, y las condiciones de financiación.
c) Las limitaciones de uso y control.
d) Las ayudas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
e) Los requisitos para acceder a las viviendas, así como las normas básicas de los procedimientos de adjudicación.
f) La definición de los instrumentos de gestión para el desarrollo de los programas de viviendas con protección pública promovidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
g) La composición y funciones de los órganos colegiados de asesoramiento, planificación, programación y gestión.
h) La definición de las competencias de los distintos órganos directivos de la Consejería de Obras Públicas en esta materia.

**Artículo 38.** *Fines de la actividad administrativa en materia de promoción de viviendas con protección pública.*

La promoción de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tendrá como finalidad cualquiera de los siguientes objetivos:

a) Garantizar el ejercicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada a aquellos sectores de la población que tengan una dificultad especial para acceder al mercado inmobiliario, por sus características o circunstancias específicas.
b) Facilitar las actuaciones de tipo urbanístico o la ejecución de las obras públicas.
c) Contribuir a diversificar la oferta de viviendas y a paliar sus déficits.
d) Combatir situaciones especulativas en coyunturas de gran demanda de viviendas y falta de oferta.
e) Garantizar la plena accesibilidad de las viviendas con protección pública.

**Artículo 39.** *Viviendas promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. Para el cumplimiento de los objetivos mencionados en el artículo anterior, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá promover cualquiera de las clases de viviendas con protección pública establecidas en el artículo 2 del presente Decreto.
2. El régimen legal de estas viviendas será el que corresponda a la clase de vivienda de que se trate de acuerdo con el apartado anterior.
3. La intervención de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción y construcción de viviendas con protección pública podrá efectuarse bien directamente, o mediante convenios con cualquier Administración, por medio de patronatos o sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos o con otras entidades de carácter público.

**Artículo 40.** *Modalidades.*

1. La promoción de viviendas con protección pública por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá llevarse a cabo mediante:

a) La construcción de viviendas de nueva planta.
b) La adquisición de viviendas construidas o en construcción, siempre que se cumplan las condiciones de superficie, diseño y calidad exigibles en función del régimen de protección a que se adscriban, y cuyo precio de venta, por metro cuadrado útil, sea igual o inferior al máximo establecido en el artículo 28 de este Decreto.
c) La rehabilitación de viviendas.

2. La promoción tendrá carácter de actuación singular cuando se integre en operaciones de remodelación, reforma interior, rehabilitación de tramas urbanas consolidadas, intervención en centros históricos, o cuando tenga por finalidad la implantación de usos dotacionales.
La declaración de actuación singular se realizará por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, mediante resolución que contendrá la definición precisa del alcance de la promoción. Ésta podrá incluir edificaciones y servicios complementarios al uso residencial, destinados a fines dotacionales, así como obras de infraestructura, urbanización, o cualesquiera otras derivadas de las normas, planes y ordenanzas que sean de aplicación, en razón del interés arquitectónico, urbanístico específico, o de la finalidad social de la promoción.

**Artículo 41.** *Clasificación de las promociones a efectos de su adjudicación.*

Las promociones de viviendas con protección pública desarrolladas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se clasificarán, a efectos de su adjudicación, en:

a) Genérica: cuando tengan por objeto atender las necesidades ordinarias en materia de vivienda.
b) Específica: cuando respondan, en su totalidad o en parte, a la demanda y necesidad de vivienda que se derive de circunstancias especiales o que afecte a colectivos específicos. En ningún caso, estas promociones conformarán o identificarán espacios segregados por la exclusividad de las características socio-familiares de la población que los habita.

**Artículo 42.** *Promoción directa.*

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

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

Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de dichas empresas o entes. La cesión o transmisión de estas viviendas se efectuará a las personas que cumplan

los requisitos establecidos en la normativa vigente, teniendo en cuenta la modalidad de cesión y clase de promoción y de vivienda de que se trate, a través de los procedimientos de adjudicación de viviendas previstos en la normativa vigente.

**Artículo 43.** *Promoción convenida.*

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

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

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

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

**Artículo 43 bis.** *Promoción concertada.*

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá colaborar con promotoras privadas, cooperativas y promotoras individuales para uso propio, para la promoción de viviendas con protección pública, mediante la transmisión, enajenación o cesión a las mismas de suelo público mediante concursos, así como mediante otras fórmulas previstas en derecho para la construcción de viviendas con protección pública.

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

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

**Artículo 44.** *Viviendas de promoción pública.*

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

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

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

## CAPÍTULO II

## Órganos de asesoramiento, planificación y programación

**Artículo 45.** *Comisión Regional de la Vivienda.*

**(Derrogado)**

**Artículo 46.** *Comisión de Planificación y Programación.*

1. La Comisión de Planificación y Programación de Viviendas, integrada en la Consejería de Obras Públicas, elaborará la planificación cuatrienal y fijará la programación anual de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, teniendo en cuenta las propuestas efectuadas por los Ayuntamientos, los resultados del programa anual y las finalidades enunciadas en el artículo 38 del presente Decreto.

2. Los miembros de la Comisión son los titulares de los siguientes órganos:

a) La Dirección General de Urbanismo y Vivienda, que ostentará la Presidencia.
b) La Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, y
c) Las Delegaciones Provinciales de Obras Públicas.

3. Actuará como Secretario de la Comisión un funcionario de la Consejería de Obras Públicas designado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

La Presidencia designará, por razón de la materia, aquellos funcionarios encargados de asesorar e informar a la Comisión.

**Artículo 47.** *Elementos de la programación.*

La Comisión de Planificación y Programación habrá de especificar para cada promoción las siguientes elementos:

a) Clasificación y destinatarios.
b) Localización.
c) Forma de intervención conforme a los artículos 42 y 43 del presente Decreto: promoción directa o promoción convenida.
d) Modalidad de la promoción conforme al artículo 40 del presente Decreto.
e) Régimen de Protección, condiciones económicas y de financiación previstas.
f) Régimen de cesión.

**Artículo 48.** *Estimación de las condiciones económicas previstas.*

Las condiciones económicas y de financiación previstas en el artículo anterior contendrán, como mínimo las siguientes determinaciones:

a) Número de viviendas a construir y tipología prevista, incluyendo la especificación del número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
b) Número de garajes, trasteros o cualquier otro tipo de anejos.
c) Programa familiar al cual van destinadas las viviendas. Habrá de contener las características socio-económicas básicas de las unidades familiares, con mención expresa del nivel máximo de la renta familiar objeto de la promoción.
d) Superficies aproximadas de las viviendas, anejos, locales, edificios y servicios complementarios.
e) En el caso de actuaciones singulares, programa aproximado de edificaciones, servicios complementarios u otras obras previstas.
f) Presupuesto estimado de la promoción.
g) Precios de venta y renta inicialmente previstos, en función de los máximos aplicables en el momento de la programación, de acuerdo con el régimen de protección al que se adscriban las viviendas.
h) Condiciones de financiación aplicables.
i) Ayudas y beneficios generales a los que se pueda acoger la promoción, así como los específicos, si existieran.
j) Cualquier otra condición relativa a la promoción que fuera significativa, tanto a efectos de su construcción como para la adjudicación de las viviendas.

## CAPÍTULO III

## Sistemas de cesión y condiciones económicas

### *Sección Primera. Sistemas de acceso*

**Artículo 49.** *Sistemas de acceso.*

1. Las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán ser cedidas de tres formas:

a) Compraventa. El acceso en propiedad a la vivienda protegida se financiará mediante préstamos hipotecarios convenidos con entidades financieras en desarrollo de los planes de vivienda y suelo.
b) Alquiler.
c) Alquiler con opción de compra.

2. El tipo de vivienda determinará el sistema de acceso a las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

a) El acceso se producirá, con carácter general, en régimen de propiedad.
b) Las viviendas que sean calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial podrán cederse en régimen de alquiler con opción de compra.
c) Las viviendas que sean calificadas como viviendas de promoción pública serán cedidas en alquiler.
d) Se llevarán a cabo programas exclusivos dirigidos a grupos de población específicos, a los que se destinarán cualquiera de los tipos de viviendas con protección pública en régimen de alquiler sin posibilidad de acceso a la propiedad. Cuando, en razón de las condiciones cambiantes de los destinatarios, se prevea razonablemente que existirá una frecuente rotación de inquilinos, como es el caso de las promociones para jóvenes y situaciones similares, las viviendas estarán dotadas de los elementos mínimos de mobiliario de cocina, excluidos electrodomésticos, para permitir su utilización inmediata.

### *Sección Segunda. Cesión en compraventa*

**Artículo 50.** *Precio de venta.*

El precio de venta por metro cuadrado útil de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se establecerá para cada promoción mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, atendiendo al precio máximo de venta establecido en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriban, y a las circunstancias específicas que puedan concurrir en cada promoción.

**Artículo 51.** *Forma de pago.*

1. La forma de pago de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas a título de propiedad será de una aportación inicial del 20 por 100 del precio de venta, y el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, y el 80 por 100 restante, mediante la subrogación del adquirente en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor.
2. Para la financiación del acceso a las viviendas, el organismo o la entidad promotora concertará los préstamos cualificados establecidos en las normas de desarrollo de los planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.
3. La aportación inicial podrá ser abonada mediante entregas parciales, que se distribuirán en el tiempo que transcurra entre la formalización de los contratos de compraventa y la terminación de las obras. Dicha entrega se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción

de cantidades anticipadas en la construcción de viviendas, así como en la normativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas.

4. El resto del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava el precio de la vivienda será abonado en el momento de la entrega de la misma.

### *Sección Tercera. Cesión en alquiler*

**Artículo 52.** *Renta.*

1. La renta anual inicial de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas en régimen de alquiler, se establecerá para cada promoción mediante resolución de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, atendiendo a la renta máxima establecida en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriban, y a las circunstancias específicas que puedan concurrir en cada promoción.

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

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

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

a) El coste que para la construcción de la misma deba desembolsar por todos los conceptos la entidad u organismo titular de la promoción. A estos efectos, en los estudios económicos de valoración y precio de cesión que se elaboren, se considerará que los locales comerciales de la promoción alcanzarán un valor, por metro cuadrado útil, equivalente al 50 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil de la vivienda.

b) El resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda y anejos el 80 por 100 del precio máximo que hubiera alcanzado de haber sido calificada como Vivienda de Protección Oficial de Régimen General vigente en el momento de la calificación como viviendas de promoción pública.

**Artículo 53.** *Revisión de la renta.*

La renta inicial será actualizada anualmente en el mismo porcentaje de variación que experimente el Índice General Nacional del Índice de Precios de Consumo.

**Artículo 54.** *Gastos a cargo de los inquilinos y otras obligaciones.*

1. Además de la renta inicial o revisada que corresponda, el arrendatario deberá satisfacer el coste real de los servicios de que disfrute y sean abonados por el arrendador en los términos establecidos en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2. Los contratos de arrendamiento que se suscriban deberán reflejar, con la mayor precisión posible, las obligaciones del arrendador y del arrendatario en orden a garantizar el buen estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles, el régimen de autorización de obras, las reparaciones y las restantes materias reguladas por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

**Artículo 55.** *Fianza.*

La fianza en metálico que, de conformidad con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, debe prestar el arrendatario por importe de un mes de renta, será depositada por el arrendador en la Unidad de Recaudación de Fianzas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

**Artículo 56.** *Plazo de duración del contrato de arrendamiento.*

1. La duración mínima del contrato de arrendamiento de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha será de 1 año, y la máxima de 5 años prorrogables por plazos iguales, siempre y cuando transcurrido este plazo el inquilino acredite ante la Comisión Provincial de Vivienda que sigue cumpliendo las condiciones exigidas para acceder a la vivienda.

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.

2. En las promociones específicas definidas en el artículo 41 del presente Decreto, se podrán establecer otros plazos distintos a los indicados en el apartado anterior, siempre que se cumpla lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. Con dos meses de antelación a que concluya el plazo de vigencia del contrato, el inquilino está obligado a presentar ante la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones a que hace referencia el apartado primero del presente artículo. La no presentación de la misma supondrá la finalización del contrato.

**Artículo 57.** *Administración de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. La administración de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha podrá llevarse a cabo por el propio Ente titular de la promoción, bien directamente, bien mediante encargo a empresas especializadas.

2. Igualmente, este patrimonio público de viviendas podrá administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos, el Ente titular de las mismas podrá:

a) Constituir empresas mixtas de administración, con participación de otras entidades públicas o privadas.

b) Acordar que los adjudicatarios se constituyan en Junta Administradora, que asumirá las funciones de administración del edificio o grupo de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por el ente titular de las viviendas.

c) Suscribir convenios con las Corporaciones Locales afectadas o con los Patronatos Municipales de Vivienda o Sociedades Anónimas municipales a tal efecto constituidas.

***Sección Cuarta. Cesión en alquiler con opción de compra***

**Artículo 58.** *Renta y precio de venta.*

1. Las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas en régimen de alquiler con opción de compra devengarán una renta anual inicial igual a la establecida en el artículo 52 de este Decreto para las viviendas cedidas en alquiler.

2. En el caso de que el inquilino decidiera ejercitar la opción de compra, éste deberá abonar la diferencia entre el precio máximo de venta de la vivienda en el momento de la transmisión y la suma de la renta pagada durante el periodo de alquiler, excluidos los gastos a que hace referencia el artículo 54 del presente Decreto. Se considerará renta pagada el importe de las subvenciones al alquiler establecidas en el presente Decreto, así como las reducciones de la renta a las que hubiera tenido derecho el inquilino en desarrollo de normativas anteriores.

**Artículo 59.** *Requisitos para el ejercicio de la opción de compra.*

1. El derecho a la opción de compra de las viviendas cedidas en este régimen, podrá ser ejercido cuando hayan transcurrido 10 años desde su primera adjudicación, siempre y cuando el beneficiario haya permanecido un plazo mínimo de 5 años en este régimen.

2. Asimismo, será indispensable hallarse al corriente en el pago de los gastos recogidos en el artículo 54 del presente Decreto.

3. En tanto no se acceda a la propiedad serán de aplicación las condiciones que regulan la cesión en alquiler, contenidas en la sección tercera del capítulo III del presente Título.

**Artículo 60.** *Forma de pago.*

1. El pago de la vivienda definido en el artículo 58.2 del presente Decreto se efectuará en el momento de la formalización del ejercicio de la opción de compra.

2. Para la financiación del acceso a la propiedad, los adjudicatarios podrán solicitar los préstamos cualificados establecidos en las normas de desarrollo de los planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

3. El Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión de la vivienda, y se devenga sobre el precio total de la misma, será abonado en el momento de la formalización del ejercicio de la opción de compra.

## CAPÍTULO IV

## Limitaciones de cesión y control

**Artículo 61.** *Cesión «intervivos».*

1. Los adquirentes de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no podrán transmitir «intervivos» dichas viviendas durante el plazo de 10 años desde la calificación o declaración definitiva, con los requisitos y excepciones establecidos en el artículo 25 del presente Decreto.

2. Dicha transmisión sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, para lo cual, el vendedor deberá solicitar previamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, autorización de la transmisión y del precio máximo a percibir, acompañando la documentación que acredite que el comprador reúne los requisitos exigidos.

El ofrecimiento para el ejercicio del derecho de tanteo a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, conforme a lo establecido en el artículo 26, podrá hacerse simultáneamente a la solicitud de la autorización, condicionada a su obtención, o bien una vez concedida ésta.

3. Esta limitación a la facultad de disponer deberá figurar necesariamente en el contrato de compraventa.

4. Las ayudas personales que puedan otorgarse para la adquisición de la vivienda con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha quedan vinculadas al titular de las mismas. La transmisión «intervivos», previo cumplimiento de lo establecido en los apartados anteriores de este mismo artículo, supondrá la interrupción de las ayudas económicas directas, y la Entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

**Artículo 62.** *Cesión y subrogación en el arrendamiento.*

1. El arrendatario de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no podrá subarrendarla, ni tampoco ceder el contrato de arrendamiento objeto de la misma.

2. La subrogación en el contrato de arrendamiento de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por causa de separación legal, divorcio, nulidad matrimonial y por muerte del arrendatario se efectuará de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, hasta que concluya la vigencia del contrato o su prórroga; transcurrido dicho plazo será condición necesaria para la permanencia que quien se subroga reúna las condiciones establecidas para ser titular de una vivienda de este tipo.

3. El contrato de arrendamiento no perderá esta condición aunque el titular del mismo no tenga en la finca arrendada su vivienda habitual y permanente siempre que en ella habite su

cónyuge separado legalmente o de hecho, o los hijos que de él dependan, y reúnan las condiciones establecidas para ser titular de una vivienda de este tipo.

## CAPÍTULO V

## Ayudas a los promotores, adquirentes y arrendatarios

**Artículo 63.** *Ayudas económicas a promotores y adquirentes.*

1. La Entidad u Organismo titular de la promoción de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y los adquirentes de las mismas que sean cedidas por el sistema de compraventa, podrán acceder tanto a los préstamos cualificados convenidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el marco de los planes estatales y regionales de vivienda y suelo, como a las ayudas económicas directas otorgadas con cargo a los mismos, que correspondan en función del régimen de protección al que se acojan las viviendas.

2. La concesión de préstamos cualificados y el reconocimiento y abono de las ayudas económicas directas quedará condicionado por el volumen de los recursos financieros acordados y por la existencia de crédito presupuestario, en los términos establecidos en la normativa reguladora para el desarrollo de los planes de vivienda y suelo a que hace referencia el apartado anterior.

**Artículo 64.** *Ayudas a los arrendatarios.*

1. El inquilino de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha tendrá derecho, en concepto de ayudas durante el alquiler, a una subvención consistente en un porcentaje de la renta inicial o revisada que le corresponda abonar, en función de la circunstancia que en cada caso concurra:

a) Si los ingresos familiares corregidos del arrendatario, calculados conforme a lo establecido en el artículo 68 del presente Decreto, son:

a 1). Mayores a 1/8 parte, e iguales o inferiores a 1/6 parte del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, una subvención equivalente al 25 por 100 de la renta.

a 2). Iguales o inferiores a 1/8 parte del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, una subvención equivalente al 50 por 100 de la renta.

b) Los inquilinos que dispongan de título de familia numerosa, en tanto mantengan y acrediten tal condición, tendrán derecho a una subvención, además de la establecida en el párrafo anterior, sumada a la cual no podrá superar el 50 por 100 de la renta, que será:

b 1). Familia numerosa general, el 15 por 100 de la renta.

b 2). Familia numerosa especial, el 25 por 100 de la renta.

c) Las mujeres víctimas de malos tratos, tendrán derecho a una subvención equivalente al 20 por 100 de la renta, por un plazo de cinco años prorrogable por plazos idénticos, siempre que se constate la necesidad de mantenerla, de acuerdo con el informe del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

2. La concesión de las ayudas, y su disminución o supresión cuando las condiciones que hubieran dado lugar a las mismas experimentasen modificación, será reconocida mediante resolución motivada del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas correspondiente al lugar donde se ubique la vivienda. Las ayudas comprendidas en el párrafo a) del apartado anterior serán revisadas cada dos años, debiendo acreditar el arrendatario las condiciones que den lugar a la citada subvención.

3. Atendiendo a circunstancias familiares temporales y excepcionales, el inquilino de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá disfrutar de una subvención de hasta el 50 por 100 de la renta inicial o revisada. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas acordará en cada caso la concesión de la subvención y su cuantía en atención a dichas circunstancias,

determinando su duración, que no podrá superar los seis meses. Esta ayuda de carácter temporal y extraordinaria será compatible con las establecidas en los apartados anteriores sin que en ningún caso supere el 50 por 100 de la renta que le corresponda abonar.

## CAPÍTULO VI

## Requisitos para el acceso a las viviendas

**Artículo 65.** *Unidad familiar.*

1. Se entiende por unidad familiar a los efectos previstos en este Título, el concepto definido en el artículo 19 del presente Decreto, al que se añadirá la persona que conviva con el solicitante, en el supuesto de uniones de hecho, y los familiares mayores de 65 años o discapacitados en los términos definidos en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad que convivan y estén a cargo del mismo. Se entenderá que no están a su cargo aquellas personas que obtenga ingresos superiores al IPREM.

2. Asimismo constituye unidad familiar la mujer víctima de malos tratos junto con los hijos a su cargo cuando existiendo vínculo matrimonial no conviva con su cónyuge, aún cuando no haya separación legal siempre que se acredite el hecho de haber sido víctima de malos tratos en la forma prevista por 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 de mujeres maltratadas.

**Artículo 66.** *Condiciones de adjudicación.*

1. Para acceder a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, en los términos que se indican en el presente capítulo:

a) Ser mayor de edad, o menor cuando con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.

b) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser extranjero no comunitario, contar con permiso de residencia y de trabajo, ambos vigentes, salvo en los supuestos en los que este último no sea necesario.

c) Necesidad de vivienda.

d) Ingresos máximos y mínimos.

e) Residencia en el municipio.

f) Otros requisitos especiales, que serán objeto de ponderación en los procesos de selección de adjudicatarios de viviendas incluidas en promociones clasificadas como específicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del presente Decreto.

2. El cumplimiento de los requisitos anteriores y las demás circunstancias alegadas por el solicitante vendrá referido a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes.

**Artículo 67.** *Necesidad de vivienda.*

1. Se entenderá que existe necesidad de vivienda para el acceso en propiedad a una vivienda con protección pública cuando, tanto el solicitante como los miembros de la unidad familiar que convivan con él y a su cargo, carezcan de vivienda a título de propiedad o usufructo. Todo ello sin perjuicio de las excepciones relativas a la posibilidad de ser titular de otra u otras viviendas en propiedad o usufructo, para el acceso a las viviendas con protección pública, previstas en planes estatales o autonómicos de vivienda, en cuyo caso se entenderá que existe necesidad de vivienda aun cuando exista titularidad sobre otra, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en los mencionados planes.

Sin perjuicio de lo anterior, también se entenderá acreditada la necesidad de vivienda cuando concurran algunas de las siguientes circunstancias:

a) Pérdida de uso de una vivienda por separación legal.

b) Habitar, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar. Si el solicitante resultase adjudicatario en las listas provisionales que se elaborarán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo VII del presente Título, y la vivienda que ocupa fuera de su propiedad o de alguno de los familiares que convivan a su cargo, se ofrecerá su venta a la Consejería competente en materia de vivienda, por el precio que resulte de la aplicación de las normas para la determinación del precio de los inmuebles a los efectos del devengo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, disminuido en el importe de las reparaciones que, según el informe técnico, sea preciso acometer en la vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer la opción de compra en el plazo de tres meses desde el ofrecimiento.

Se considerarán inadecuadas, en todo caso, aquellas viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados, o bien de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados; las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por 100 del valor de venta de las mismas, así como las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida permanente en las cuales, o bien los elementos comunes del edificio, o el interior de las mismas, no tengan la consideración de accesibles, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad en Castilla-La Mancha.

c) Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación, desahucio judicial o administrativo iniciado por causas no imputables al interesado, o en un inmueble que haya sido declarado en ruina.

d) Habitar una vivienda cedida en precario por instituciones públicas o privadas o, en caso de haber sido cedida por persona física, cuando no exista relación de parentesco con ella en primer y segundo grado, tanto en línea recta como colateral. No se considerará la relación de parentesco en el caso de mujeres víctimas de malos tratos.

e) Habitar un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o remodelación que hayan implicado la pérdida de la vivienda.

f) Habitar en establecimiento de acogida.

g) Habitar en casa de acogida, centro de urgencias, piso tutelado o alojamiento provisional gratuito, en los términos que recoge la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de prevención de malos tratos y protección de mujeres maltratadas.

2. Para el acceso a una vivienda con protección pública en régimen de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra, se entenderá que existe necesidad de vivienda, además de por lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el solicitante habite dependencias o cuartos a título de realquiler, subarriendo u hospedaje.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el solicitante habite una vivienda en alquiler, se entenderá que existe necesidad de vivienda únicamente en el caso de que la renta anual supere el 20 por 100 de los ingresos familiares corregidos, salvo en el supuesto de que el arrendador de la vivienda sea el ascendiente del solicitante o de su cónyuge o persona que con él conviva en supuestos de uniones de hecho o situaciones similares, y cuando el solicitante habite cuartos a título de realquiler, subarriendo u hospedaje.

3. En todo caso, las deficiencias de habitabilidad y la superficie inadecuada deberán acreditarse mediante informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4. Los arrendatarios de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sin posibilidad de compra, que se hallen al corriente en el pago de todos los gastos y resto de obligaciones derivadas del arrendamiento, tendrán acreditada la necesidad de vivienda en los procedimientos de acceso a la propiedad de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**Artículo 68.** *Ingresos máximos y mínimos.*

1. La determinación de los ingresos familiares, en su caso corregidos, se efectuará aplicando los procedimientos establecidos en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriba la vivienda.

2. Los ingresos determinantes del derecho de acceso a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, vendrán referidos al período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con plazo de presentación vencido a la fecha de presentación de la solicitud, o de la finalización del plazo de presentación de solicitudes en su caso.

Si alguno de los miembros de la unidad familiar no desempeñara actividad laboral alguna podrá acreditar en su caso sus ingresos mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos referidos al mismo período indicado en el párrafo anterior:

a) Certificado expedido por los Organismos Oficiales correspondientes en caso de jubilación, invalidez, incapacidad laboral, viudedad o cualquier otra situación que genere derecho a una prestación tanto contributiva como no contributiva.

b) Certificado expedido por el INEM.

3. Los ingresos familiares corregidos del solicitante, no podrán ser superiores a los establecidos para cada tipo de vivienda, en función de su régimen de protección.

4. a 6. **(Derogados)**

**Artículo 69.** *Residencia en el municipio.*

1. Para acceder a las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con carácter general, será necesario acreditar 1 año de residencia ininterrumpida inmediatamente anterior a la convocatoria, en alguno de los municipios de la Región. Si la residencia es en el municipio donde se ubique la promoción, se tendrá en cuenta a los efectos del baremo de puntuación a que se refiere el artículo 78.1 del presente Decreto. Para el caso de resultar adjudicatario un interesado residente en un municipio distinto de donde se ubique la promoción, será requisito indispensable empadronarse en la vivienda, quedando supeditada la adjudicación a la acreditación de dicho empadronamiento.

2. No será exigible la acreditación de residencia a que se refiere el apartado anterior en los siguientes casos:

a) Emigrantes con motivo de retorno tras la jubilación o que sufran enfermedad que les incapacite para la actividad laboral.

b) Antiguos residentes que abandonaron el municipio por razones laborales o de vivienda y deseen regresar por razón de trabajo.

c) Aquellos que acrediten una actividad laboral de 6 meses en el último año en el municipio donde se ubique la promoción.

d) Mujeres víctimas de malos tratos, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

e) Personas que sufran especiales circunstancias sociales y económicas en razón de las cuales sean objeto de medidas de acompañamiento señaladas en el Plan Regional de Integración Social, bajo tutela de la Consejería de Bienestar Social y del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

f) Personas con movilidad reducida permanente.

3. En el supuesto de que los solicitantes que acrediten el requisito de residencia mínima o alguna de las circunstancias contenidas en el apartado anterior no cubran el total de viviendas que integran la promoción, se podrán adjudicar las restantes viviendas a otros solicitantes que no cumplan dicho requisito.

4. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, será suficiente que el solicitante o su cónyuge, o persona con quien aquél conviva en el supuesto de uniones de hecho, acrediten el cumplimiento de este requisito o de las circunstancias que lo suplen.

**Artículo 70.** *Otros requisitos especiales.*

1. Podrán ser establecidos otros requisitos para acceder a viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que sean clasificadas como promoción específica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 del presente Decreto, cuando tengan por destinatarios a colectivos que sean objeto de medidas de discriminación positiva o de integración social establecidas en normas legales o

reglamentarias, o en programas de intervención de la Administración regional que hayan sido objeto de aprobación o toma de conocimiento por el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

2. Los requisitos especiales serán comunes a todas las promociones dirigidas a los mismos destinatarios, y podrán suponer, además de la incorporación de nuevas exigencias, la modificación de las restantes condiciones objeto de este capítulo. Su aprobación se efectuará mediante Orden del Consejero de Obras Públicas.

**Artículo 71.** *Exclusiones.*

No podrán acceder a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

a) Los que habiendo sido adjudicatarios de otra vivienda promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la hubieran enajenado o renunciado a ella por cualquier causa, a excepción de los cambios de residencia por motivos laborales, o por no estar adaptada a sus necesidades de movilidad reducida permanente o bien que dichas necesidades les hubiesen sobrevenido con posterioridad a su renuncia, u otros motivos debidamente justificados a juicio de la Comisión Provincial de Vivienda.

b) Aquellos solicitantes que ocupen ilegalmente viviendas o alojamientos facilitados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, hayan producido graves deterioros en dichos inmuebles o sean deudores por cualquiera de los conceptos previstos en el artículo 54 del presente Decreto.

c) Aquellos solicitantes que hubieran sido desahuciados de una vivienda promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por cualquier causa, y ello durante un plazo de tres años desde que fuera ejecutado dicho desahucio.

d) Los que en anteriores convocatorias hubiesen sido excluidos por motivos de falsedad, y ello durante un plazo de tres años desde dicha exclusión. La limitación de tal derecho requerirá la tramitación del correspondiente expediente en el que tendrá carácter esencial el trámite de audiencia al interesado.

e) Los que no puedan acreditar ingresos suficientes para hacer frente a los pagos de la renta de la vivienda, incluidas las ayudas a que tuviera derecho en virtud de lo dispuesto en el presente Decreto, salvo que Organismos Públicos de Asistencia o Bienestar Social certifiquen la concesión de ayudas que permitan el pago del alquiler.

## CAPÍTULO VII

## Normas básicas del procedimiento de adjudicación

**Artículo 72.** *Actuaciones preliminares.*

**(Derogado)**

**Artículo 73.** *Viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial destinados a objetivos de integración social.*

**(Derogado)**

**Artículo 74.** *Reserva de viviendas.*

**(Derogado)**

**Artículo 75.** *Comisión Provincial de Vivienda.*

1. En cada una de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas quedará constituida una Comisión Provincial de Vivienda con la composición siguiente:

– Presidente: El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

– Secretario: El Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas o, en su defecto, un funcionario de la misma.

– Vocales:

a) El Jefe del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

b) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.

c) Un representante del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

d) Un Diputado Provincial designado por la Diputación Provincial.

e) Dos Alcaldes de la provincia, designados por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

f) Dos representantes sindicales, designados uno por cada una de las centrales con mayor representatividad en la provincia.

g) Un representante de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

h) Un representante de las Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios, designado por los representantes de dichas Asociaciones en el Consejo Regional de Consumo.

i) El Alcalde del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la promoción de viviendas, o Concejal en quien delegue.

2. Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, excepto el Secretario y el Jefe del Servicio de Vivienda, que sólo tendrán voz.

3. Cuando así lo aconsejen los asuntos a tratar, el Presidente de la Comisión podrá designar expresamente los funcionarios de la Consejería de Obras Públicas o los responsables de la Entidad u Organismo titular de la promoción, que hayan de integrarse en las reuniones con voz y sin voto.

4. El régimen y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Vivienda se ajustará a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

**Artículo 76.** *Funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda.*

Son funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda:

a) Formular propuestas en relación con los elementos de la programación de actuaciones en materia de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, definidos en el artículo 47 del presente Decreto.

b) Acordar el inicio del procedimiento de adjudicación y aprobar la convocatoria.

c) Seleccionar y designar los adjudicatarios de las viviendas objeto de este Decreto, así como resolver las reclamaciones formuladas a las listas generales provisionales de seleccionados y excluidos.

d) Adjudicar las viviendas que resulten vacantes, y mantener, en su caso, las listas de espera permanentemente actualizadas.

e) Fijar la fecha, hora y lugar de celebración de los sorteos de adjudicación de viviendas en los casos que corresponda, así como la composición de la mesa encargada de su desarrollo, de la que necesariamente deberán formar parte el Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y el Jefe de Servicio de Vivienda, o personas que los sustituyan.

f) Informar sobre todos aquellos asuntos que expresamente les encomiende el Consejero de Obras Públicas.

**Artículo 77.** *Funciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.*

1. En las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de acuerdo con la modalidad establecida en el artículo 42.1 del presente Decreto, los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas tendrán, entre las funciones que les asignan las normas sobre organización y funciones de los diversos órganos de la Consejería, las siguientes atribuciones:

a) Formular propuestas ante la Comisión de Planificación y Programación, y dar traslado a la misma, de las que acuerde la Comisión Provincial de Vivienda, en relación con los elementos de la programación de actuaciones en materia de viviendas con protección

pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, definidos en el artículo 47 del presente Decreto.

b) Formalizar y resolver contratos de compraventa.

c) Formalizar contratos de arrendamiento y acordar el inicio de los expedientes de desahucio.

d) Iniciar los expedientes de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

e) Iniciar y resolver los expedientes sancionadores por incumplimiento del régimen de protección al que se adscriban las viviendas.

f) Resolver los cambios de titularidad.

g) Resolver las subvenciones en arrendamiento y propiedad.

h) Administrar y controlar el patrimonio inmobiliario en viviendas de esta naturaleza, autorizando la ejecución de obras en las viviendas cedidas en régimen de alquiler.

i) Velar y controlar el cumplimiento del fin social de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. En las restantes promociones de viviendas objeto del Título Segundo del presente Decreto, los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas tendrán las atribuciones señaladas como a), d), e), f), g) e i) del apartado anterior.

**Artículo 78 a 92.**

**(Derogados)**

**Disposición adicional primera.** *Normativa aplicable a las viviendas de protección oficial.*

A las viviendas calificadas de protección oficial y a las que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, les será de aplicación, además de la regulación establecida con carácter general en el presente Decreto, lo establecido en su normativa específica en cuanto no se oponga a lo aquí dispuesto.

**Disposición adicional segunda.** *Régimen sancionador aplicable a las viviendas con protección pública.*

En tanto no se apruebe la Ley reguladora del régimen sancionador en materia de vivienda, será de aplicación a las viviendas con protección pública el régimen sancionador establecido en el artículo 8 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 26/1984, de 19 de julio de Defensa de los Consumidores y Usuarios, relativos a la materia de vivienda.

**Disposición adicional tercera.** *Modificaciones y desarrollo del Decreto 113/2002, de 27 de agosto.*

En relación con el Decreto 113/2002, de 27 de agosto, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005:

1. Las referencias de dicha disposición a las áreas geográficas deberán entenderse hechas a las establecidas en el artículo 17 del presente Decreto, a partir de su entrada en vigor.

2. El Consejero de Obras Públicas mediante Orden desarrollará el artículo 49, de dicho Decreto, pudiendo suprimir para las personas con preferencia en la concesión de ayudas algunos de los requisitos exigidos con carácter general.

3. Se modifica el artículo 47.4, que quedará redactado como sigue:

«4. La resolución de concesión fijará las condiciones a que deberá atenerse la promoción, debiendo figurar necesariamente el plazo para la finalización de las obras y para la presentación de la solicitud de calificación definitiva de alojamiento protegido, la forma de abono de la subvención y las cláusulas de garantía.»

**Disposición adicional cuarta.** *Modificaciones al Decreto 76/1990, de 21 de junio, por el que se crea la Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha.*

1. Se modifica la composición de la Comisión Regional de la Vivienda, establecida en el artículo 3 del Decreto 76/1990, de 21 de junio, que estará compuesta por los titulares de los órganos, y los representantes de las organizaciones y asociaciones, que a continuación se indican:

Presidencia: La Dirección General de Urbanismo y Vivienda.
Vicepresidencia: La Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas.
Vocales:

a) La Dirección General de Economía y Presupuestos de la Consejería de Economía y Hacienda.
b) La Dirección General de Administración Local de la Consejería de Administraciones Públicas.
c) La Dirección General de Consumo de la Consejería de Sanidad.
d) La Dirección General de Juventud de la Consejería de Cultura.
e) La Dirección General de Acción Social y Cooperación Internacional de la Consejería de Bienestar Social.
f) La Dirección del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.
g) Dos vocales en representación de los Ayuntamientos, designados por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.
h) Dos vocales en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción - construcción de ámbito regional.
i) Dos representantes sindicales designados por cada una de las Centrales con mayor representatividad en la Región.
j) Un vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.
k) Un vocal en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.
l) Un vocal en representación de las Asociaciones de Defensa de los Consumidores y Usuarios, designado por los representantes de dichas Asociaciones en el Consejo Regional de Consumo.
m) Un vocal en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

Secretario: Actuará como Secretario, con voz pero sin voto, un funcionario designado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Podrán asistir también a las reuniones de la Comisión Regional de la Vivienda, con voz pero sin voto, aquellos funcionarios encargados de asesorar e informar a la Comisión, que sean designados por la Presidencia, en razón de las materias a tratar.

2. Se modifica el contenido del artículo 4 del Decreto 76/1990, de 21 de junio, que tendrá la siguiente redacción:

> «La Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha se reunirá ordinariamente, como mínimo, una vez al año, y con carácter extraordinario cuando lo determine la Presidencia, por decisión propia, o a petición de la mitad más uno de los miembros de la Comisión. Para la válida constitución de la Comisión, en segunda convocatoria, bastará la presencia de la Presidencia, la Secretaría de la Comisión, y cinco vocales. Los vocales que sean titulares de órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán delegar por escrito su representación en un funcionario o en el titular de otro Centro Directivo de la Consejería a la que represente, o en la Presidencia de la Comisión. En lo demás, su régimen y funcionamiento se ajustará a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

**Disposición adicional quinta.** *Precio de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de régimen especial con ayuda exclusiva de la Junta, establecidas en el Capítulo II del Decreto 2/2000, de 11 de enero.*

El precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial establecidas en el capítulo II del Decreto 2/2000, de 11 de enero, será el vigente para las viviendas de protección oficial de régimen especial, vigente en el momento de la celebración del contrato.

**Disposición adicional sexta.** *Forma de determinar la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública a partir de la entrada en vigor del Decreto.*

**(Derogada)**

**Disposición adicional séptima.** *Administración de viviendas de promoción pública.*

La remisión efectuada en el artículo 2.4 del Decreto 22/1986, de 1 de abril, al artículo 55 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, deberá entenderse referida al artículo 57 del presente Decreto. La referencia que en el mismo se contiene a viviendas y locales de protección oficial de promoción pública deberá entenderse realizada a viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

**Disposición adicional octava.** *Viviendas con protección pública bioclimáticas.*

El Consejero de Obras Públicas, mediante Orden, podrá establecer las normas técnicas para el cómputo de las superficies útiles de las viviendas bioclimáticas con protección pública, definidas como aquellas que se diseñan para aprovechar el clima y las condiciones del entorno con el fin de conseguir una situación de confort térmico en su interior y una disminución del consumo energético convencional sin originar contaminación ni residuos en el medio ambiente; así como los precios máximos de venta o adjudicación aplicables a ellas.

**Disposición transitoria primera.** *Viviendas con protección pública a las que es de aplicación este Decreto.*

El presente Decreto será de aplicación a todas las viviendas con protección pública cuya solicitud de declaración o calificación se presente a partir de la entrada en vigor del mismo.

**Disposición transitoria segunda.** *Promociones a las que son de aplicación las normas de este Decreto relativas a adjudicaciones y precio de venta.*

Las normas contenidas en este Decreto referidas a adjudicaciones y precios de venta y renta de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, se aplicarán a todas aquellas promociones objeto de este Decreto en que no se hubiera aprobado convocatoria pública de admisión de solicitudes.

**Disposición transitoria tercera.** *Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto.*

El precio máximo de venta en segundas y posteriores transmisiones, de las viviendas de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, será el 80 por 100 del valor establecido en el apartado b) de la disposición adicional sexta.

Dichas viviendas sólo podrán transmitirse «intervivos» cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa y siempre que se hayan hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas, y de conformidad con lo previsto en el artículo 61.2 de este Decreto.

**Disposición transitoria cuarta.** *Viviendas a las que son de aplicación las normas del Título II relativas a las viviendas en régimen de alquiler y requisitos para el ejercicio de la opción de compra.*

1. Las normas contenidas en el Título II del presente Decreto referentes a las viviendas en régimen de alquiler, serán de aplicación a todos los grupos de viviendas de protección oficial propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que a su entrada en vigor se hallen en dicho régimen.

2. Los arrendatarios de las citadas viviendas podrán ejercer la opción de compra de las mismas de acuerdo con este Decreto, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Vivienda, siempre que hayan permanecido un plazo mínimo de cinco años en dicho régimen y sin que a tal efecto, deba haber transcurrido el plazo de diez años establecido en el artículo 59.1 del presente Decreto.

En este supuesto, y hasta el décimo año a contar desde la entrega inicial del grupo en que se encuentre ubicada la vivienda, el precio de venta a considerar para la aplicación de las normas contenidas en el artículo 58.2, será el establecido en la disposición transitoria tercera del presente Decreto. Cumplido el undécimo año, y por cada año completo que exceda de diez, el porcentaje del 80 por 100 previsto en el apartado b) de la disposición adicional sexta se verá disminuido en un 3 por 100, sin que en ningún caso el precio de venta pueda ser inferior al precio inicial de adjudicación de la vivienda.

En tanto se mantenga el régimen de alquiler, los arrendatarios de las viviendas a las que se refiere la presente Disposición, tendrán derecho a una reducción de la renta, por importe equivalente a la subvención que le correspondería, en función de las circunstancias que concurran en cada caso, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 64 de este Decreto.

**Disposición derogatoria única.** *Disposiciones derogadas.*

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

2. Quedan derogados expresamente:

a) El Decreto 93/1993, de 27 de julio, sobre adjudicación de vivienda, de promoción pública; el Decreto 19/1995, de 14 de marzo, en el que se determina el precio de venta y renta, y la regulación al arrendamiento de las viviendas de promoción pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; la Orden de 28 de julio de 1993 de desarrollo del Decreto 93/1993, así como el artículo 2 de la Orden de 8 de marzo de 1999, de publicación de la relación de municipios incluidos en cada una de las áreas geográficas establecidas a efectos de promoción, financiación, construcción y cesión de viviendas, y en la que se determina el valor unitario para calcular el precio máximo de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

b) La disposición adicional quinta del Decreto 2/2000 de 11 de enero, por el que se establecen y regulan ayudas para el fomento de la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas y de otros tipos de alojamiento protegido, y se aprueban otras disposiciones en materia de vivienda.

c) Quedan sin efecto los plazos perentorios para solicitar el abono de subvenciones reconocidas en resoluciones firmes, establecidos en las siguientes disposiciones: en el Decreto 2/2000 de 11 de enero; en el Decreto 211/2001, de 4 de diciembre, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda, por el que se adapta la normativa autonómica a lo establecido en el Real decreto 115/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; en el Decreto 113/2002 de 27 de diciembre, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005, así como en la Orden de 17 de mayo de 2000, de desarrollo y aplicación de los Decretos 2/2000, de 11 de enero y 120/1998, de 9 de diciembre, por la que se regulan procedimientos administrativos relativos a las ayudas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de vivienda establecidas en dichos Decretos, y se distribuye el número de actuaciones para el año 2000.

**Disposición final primera.** *Desarrollo y ejecución del Decreto.*

Se faculta al Consejero de Obras Públicas para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este Decreto.

**Disposición final segunda.** *Entrada en vigor del Decreto.*

El presente Decreto entrará en vigor veinte días después de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

## ANEXO I

### Municipios comprendidos en el área geográfica 1.a

Relación de municipios

| COD | MUN | Municipio | Provincia |
|---|---|---|---|
| 02 | 003 | Albacete | Albacete |
| 02 | 009 | Almansa | Albacete |
| 02 | 037 | Hellin | Albacete |
| 02 | 069 | Roda (La) | Albacete |
| 02 | 081 | Villarrobledo | Albacete |
| 13 | 005 | Alcazar de San Juan | Ciudad Real |
| 13 | 034 | Ciudad Real | Ciudad Real |
| 13 | 039 | Daimiel | Ciudad Real |
| 13 | 053 | Manzanares | Ciudad Real |
| 13 | 056 | Miguelturra | Ciudad Real |
| 13 | 071 | Puertollano | Ciudad Real |
| 13 | 078 | Socuellamos | Ciudad Real |
| 13 | 079 | Solana (La) | Ciudad Real |
| 13 | 082 | Tomelloso | Ciudad Real |
| 13 | 087 | Valdepeñas | Ciudad Real |
| 16 | 078 | Cuenca | Cuenca |
| 16 | 203 | Tarancon | Cuenca |
| 19 | 046 | Azuqueca de Henares | Guadalajara |
| 19 | 130 | Guadalajara | Guadalajara |
| 45 | 081 | Illescas | Toledo |
| 45 | 165 | Talavera de La Reina | Toledo |
| 45 | 168 | Toledo | Toledo |

**ANEXO II**

**Municipios comprendidos en el área geográfica 2.a**

Relación de municipios

| Cod | Mun | Municipio | Provincia |
|---|---|---|---|
| 02 | 008 | Alcaraz | Albacete |
| 02 | 012 | Balazote | Albacete |
| 02 | 024 | Casas Ibañez | Albacete |
| 02 | 025 | Caudete | Albacete |
| 02 | 029 | Chinchilla de Monte Aragon | Albacete |
| 02 | 035 | Gineta (La) | Albacete |
| 02 | 039 | Higueruela | Albacete |
| 02 | 048 | Minaya | Albacete |
| 02 | 051 | Montealegre del Castillo | Albacete |
| 02 | 073 | Tarazona de La Mancha | Albacete |
| 02 | 074 | Tobarra | Albacete |
| 13 | 011 | Almaden | Ciudad Real |
| 13 | 013 | Almagro | Ciudad Real |
| 13 | 015 | Almodovar del Campo | Ciudad Real |
| 13 | 019 | Argamasilla de Alba | Ciudad Real |
| 13 | 020 | Argamasilla de Calatrava | Ciudad Real |
| 13 | 023 | Bolaños de Calatrava | Ciudad Real |
| 13 | 028 | Campo de Criptana | Ciudad Real |
| 13 | 047 | Herencia | Ciudad Real |
| 13 | 052 | Malagón | Ciudad Real |
| 13 | 054 | Membrilla | Ciudad Real |
| 13 | 058 | Moral de Calatrava | Ciudad Real |
| 13 | 061 | Pedro Muñoz | Ciudad Real |
| 13 | 063 | Piedrabuena | Ciudad Real |
| 13 | 064 | Poblete | Ciudad Real |
| 13 | 077 | Santa Cruz de Mudela | Ciudad Real |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 13 | 093 | Villanueva de los Infantes | Ciudad Real |
| 13 | 096 | Villarrubia de los Ojos | Ciudad Real |
| 16 | 033 | Belmonte | Cuenca |
| 16 | 042 | Campillo de Altobuey | Cuenca |
| 16 | 901 | Campos del Paraiso | Cuenca |
| 16 | 066 | Casasimarro | Cuenca |
| 16 | 086 | Fuente de Pedro Naharro | Cuenca |
| 16 | 100 | Hinojosos (Los) | Cuenca |
| 16 | 102 | Honrubia | Cuenca |
| 16 | 106 | Horcajo de Santiago | Cuenca |
| 16 | 112 | Huete | Cuenca |
| 16 | 113 | Iniesta | Cuenca |
| 16 | 117 | Landete | Cuenca |
| 16 | 124 | Mesas (Las) | Cuenca |
| 16 | 125 | Minglanilla | Cuenca |
| 16 | 133 | Mota del Cuervo | Cuenca |
| 16 | 134 | Motilla del Palancar | Cuenca |
| 16 | 153 | Pedernoso (El) | Cuenca |
| 16 | 154 | Pedroñeras (Las) | Cuenca |
| 16 | 170 | Priego | Cuenca |
| 16 | 171 | Provencio (El) | Cuenca |
| 16 | 175 | Quintanar del Rey | Cuenca |
| 16 | 190 | San Clemente | Cuenca |
| 16 | 191 | San Lorenzo de la Parrilla | Cuenca |
| 16 | 198 | Sisante | Cuenca |
| 16 | 903 | Valeras (Las) | Cuenca |
| 16 | 249 | Villamayor de Santiago | Cuenca |
| 16 | 251 | Villanueva de la Jara | Cuenca |
| 19 | 006 | Albalate de Zorita | Guadalajara |
| 19 | 021 | Almoguera | Guadalajara |
| 19 | 024 | Alovera | Guadalajara |
| 19 | 058 | Cabanillas del Campo | Guadalajara |
| 19 | 071 | Casar (El) | Guadalajara |
| 19 | 086 | Cifuentes | Guadalajara |
| 19 | 105 | Chiloeches | Guadalajara |
| 19 | 117 | Fontanar | Guadalajara |
| 19 | 143 | Horche | Guadalajara |
| 19 | 151 | Humanes | Guadalajara |
| 19 | 171 | Marchamalo | Guadalajara |
| 19 | 212 | Pastrana | Guadalajara |
| 19 | 257 | Sigüenza | Guadalajara |
| 19 | 291 | Trillo | Guadalajara |
| 19 | 319 | Villanueva de la Torre | Guadalajara |
| 19 | 331 | Yunquera de Henares | Guadalajara |
| 45 | 016 | Arges | Toledo |
| 45 | 019 | Bargas | Toledo |
| 45 | 041 | Casarrubios del Monte | Toledo |
| 45 | 052 | Cobisa | Toledo |
| 45 | 053 | Consuegra | Toledo |
| 45 | 054 | Corral de Almaguer | Toledo |
| 45 | 061 | Escalona | Toledo |
| 45 | 064 | Esquivias | Toledo |
| 45 | 066 | Fuensalida | Toledo |
| 45 | 070 | Guadamur | Toledo |
| 45 | 087 | Madridejos | Toledo |
| 45 | 102 | Mocejón | Toledo |
| 45 | 106 | Mora | Toledo |
| 45 | 107 | Nambroca | Toledo |
| 45 | 115 | Noblejas | Toledo |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 45 | 118 | Noves | Toledo |
| 45 | 121 | Ocaña | Toledo |
| 45 | 122 | Olias del Rey | Toledo |
| 45 | 123 | Ontigola | Toledo |
| 45 | 124 | Orgaz | Toledo |
| 45 | 125 | Oropesa | Toledo |
| 45 | 133 | Polan | Toledo |
| 45 | 136 | Puebla de Montalban (La) | Toledo |
| 45 | 140 | Pulgar | Toledo |
| 45 | 142 | Quintanar de la Orden | Toledo |
| 45 | 145 | Recas | Toledo |
| 45 | 157 | Santa Cruz del Retamar | Toledo |
| 45 | 161 | Seseña | Toledo |
| 45 | 163 | Sonseca | Toledo |
| 45 | 166 | Tembleque | Toledo |
| 45 | 173 | Torrijos | Toledo |
| 45 | 182 | Ventas Con Peña Aguilera (Las) | Toledo |
| 45 | 185 | Villacañas | Toledo |
| 45 | 188 | Villaluenga de la Sagra | Toledo |

## ANEXO III

### Adjudicación de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha

Baremo de puntuación

A) NECESIDAD DE VIVIENDA: PUNTOS

1. NECESIDAD DE VIVIENDA POR DEFICIENTES CONDICIONES DE HABITABILIDAD O SUPERFICIE INADECUADA:

1. Chabola, cueva, caseta o construcciones similares ..... 75
2. Viviendas cuya reparación importaría:
   a) El 75 por 100 o más del valor de la vivienda ..... 75
   b) Más del 50 por 100 y menos del 75 por 100 del valor de la vivienda ..... 50
3. Superficie útil inferior a:
   a) Inferior a 10 metros cuadrados por persona ..... 50
   b) Inferior a 30 metros cuadrados totales ó 15 metros cuadrados por persona ..... 10

2. NECESIDAD DE VIVIENDA POR CARECER DE LA MISMA EN PROPIEDAD, ARRENDAMIENTO O USUFRUCTO:

1. Alojamiento en establecimientos o viviendas de acogida o beneficencia ..... 75
2. Alojamiento en cuartos alquilados, subarrendados o en hospedaje:
   a) Con cargas familiares ..... 50
   b) Sin cargas familiares ..... 25
3. Alojamiento en convivencia con otros familiares:
   a) Con cargas familiares ..... 50
   b) Sin cargas familiares ..... 25
4. Alojamiento en vivienda cedida en precario ..... 25

3. NECESIDAD DE VIVIENDA POR EXPROPIACION, DESAHUCIO O PROVISIONALIDAD:

1. Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación ..... 65
2. Habitar una vivienda sujeta a expediente de desahucio ..... 50
3. Habitar en alojamientos provisionales por razones de emergencia ..... 60

4. NECESIDAD DE VIVIENDA POR CIRCUNSTANCIAS DEL ARRENDAMIENTO:

1. Habitar una vivienda de alquiler cuya renta supere:
   a) El 40 por 100 de los ingresos familiares corregidos ..... 60
   b) El 20 por 100 y sea igual o inferior al 40 por 100 de los ingresos familiares corregidos.. 50
2. Viviendas con protección pública sin opción de compra ..... 10

Las circunstancias de este apartado A son incompatibles entre sí, puntuándose únicamente por la más beneficiosa de aquellas en las que pudiera encuadrarse el solicitante.

B) CIRCUNSTANCIAS SOCIOECONÓMICAS DEL NÚCLEO FAMILIAR: PUNTOS

1. COMPOSICIÓN FAMILIAR:

- Por cada miembro del núcleo familiar ..... 10
- Por familia numerosa..... 10

2. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES:

- Por cada año de residencia ininterrumpida, acreditada en el municipio afectado por la promoción, con un mínimo de 2 y un máximo de 10 años..... 10
- Núcleos familiares integrados en el grupo de reserva de viviendas para jóvenes..... 10
- Núcleos familiares en los que algunos de sus miembros sean jóvenes tutelados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (sólo en promociones cedidas en alquiler).. ..... 20
- Cabeza de familia con cargas familiares no compartidas ..... 20
- Víctima de violencia doméstica:
  a) Sin residencia mínima en el municipio ..... 40
  b) Con residencia mínima en el municipio ..... 20
- Núcleos familiares en los cuales alguna persona esté afectada por minusvalías
  a) Con grado de minusvalía superior al 70 por 100..... 20
  b) Con grado de minusvalía comprendido entre el 33 por 100 y el 70 por 100..... 10

3. CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS:

Ingresos Familiares

Menos de 0,75 veces SMIG..... Excluido
De 0,75 a 1,00 vez el SMIG..... 50
De más de 1,00 a 1,50 veces SMIG ..... 40
De más de 1,50 a 2,00 veces SMIG ..... 25
De más de 2,00 a 2,50 veces SMIG ..... 10
Más de 2,50 veces SMIG ..... Excluido

**INFORMACIÓN RELACIONADA**

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. ha sido derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.
- Téngase en cuenta que las referencias a la Consejería de Obras Públicas se entenderán hechas a la Consejería de Vivienda y Urbanismo y las hechas a la Dirección General de Urbanismo y vivienda se entenderán hechas a la Dirección General de Vivienda, según establece la disposición adicional 1 del Decreto 256/2004, de 28 de septiembre (DOCM de 8 de octubre).