

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Decreto 71/2014, de 24/07/2014, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha. [2014/9883]

I

Los poderes públicos tienen la obligación de promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española, a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

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

Por Decreto 69/2011, de 27 de junio, en el que se establece la estructura de la Administración Regional, se creó la Consejería de Fomento. Por Decreto 125/2011, de 7 de julio, modificado por Decreto 281/2011, de 22 de septiembre, se establecieron la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento. En el apartado primero del artículo 1 del último Decreto citado, se señala expresamente que la Consejería de Fomento es el órgano de la Administración Autonómica al que compete promover y ejecutar la política regional en materia de vivienda.

El Estado y las Comunidades Autónomas han venido colaborando en materializar las políticas de vivienda a través de los sucesivos Planes de vivienda, el último de los cuales fue el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que tuvo su traslación a la Comunidad mediante el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

Una vez finalizada la aplicación de éste, el Estado y la Comunidad Autónoma vuelven a manifestar su voluntad de trabajar de forma conjunta en política de vivienda, por lo que se ha suscrito Convenio entre la Ministra de Fomento y la Presidenta de la Junta de Comunidades, para la ejecución del Plan estatal de vivienda, mediante el cual se establecen las pautas de colaboración y los compromisos mutuos relativos a la ejecución en la Comunidad Autónoma del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Entre otros fines, este nuevo Plan persigue un cambio fundamental en la política de vivienda. En efecto, tras un largo período produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender que contrasta con las dificultades de los ciudadanos para acceder a la compra de las mismas

En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad.

Por tanto, el objetivo fundamental de esta nueva política de vivienda es el de garantizar el derecho constitucional de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, potenciando como medio de acceso a la misma el arrendamiento, y apostando por la rehabilitación como forma de recuperar un gran parque de viviendas infrutilizado, así como de mejorar las condiciones de conservación, de eficiencia energética y de accesibilidad de los inmuebles, y con ello la calidad de vida de las personas que las habitan, y a la vez impulsar el sector de la construcción a través de la rehabilitación de ese parque de viviendas.

II

El Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, fija como nuevas líneas de actuación el alquiler, la rehabilitación y el acceso a la vivienda de personas pertenecientes a los sectores más desfavorecidos, comprendiendo los siguientes programas:

- 1º Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda.
- 2º Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
- 3º Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- 4º Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- 5º Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- 6º Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

En el Programa de ayuda al alquiler de vivienda se establecen una serie de subvenciones que pretenden potenciar el acceso a la vivienda mediante un contrato de arrendamiento, en la misma tesitura que las otorgadas durante el año 2013. Así, estas ayudas se han planteado para que sean mucho más equitativas y de las que puedan beneficiarse todos los ciudadanos que realmente las precisan, concediéndose en función de la renta que obtiene la unidad de convivencia y mediante un procedimiento basado en el criterio de la concurrencia competitiva.

En lo que se refiere al Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler, debemos destacar que la finalidad de esta línea de actuación es conseguir que las Administraciones Públicas se impliquen en la generación de un parque público de vivienda que genere una oferta sólida de acceso a dichas viviendas mediante las fórmulas del alquiler protegido y del alquiler en rotación. Estas medidas irían fundamentalmente dirigidas a personas con rentas iguales o menores a 1,2 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (Iprem), en el caso del alquiler en rotación, y el alquiler protegido se encontraría enfocado a personas que obtuvieran rentas que oscilarán entre 1,2 y 3 veces el Iprem, permitiendo así ofrecer una solución a las situaciones de mayor necesidad y el acceso a una vivienda a familias y personas que ni siquiera alcanzan un mínimo de recursos, lo que no se ha contemplado hasta este momento en ningún Plan de vivienda.

El Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se centra en obras de conservación, de mejora de la sostenibilidad y de la accesibilidad de edificios residenciales, a lo que se suma la ayuda para realizar obras en el interior de la vivienda. Esta línea de actuación, tal y como se anunciaba, cuenta con un instrumento fundamental, el Informe de Evaluación de los Edificios, mediante el cual se pondrán de manifiesto las patologías y defectos de los inmuebles, así como también las medidas que han adoptarse para paliarlos.

Estos Programas se han diseñado con el objetivo de permitir que las ayudas que integran no se circunscriban estrictamente a las viviendas, sino que tengan un mayor alcance y sobrepasen sus límites físicos, llegando a los edificios en que las viviendas se encuentran imbuidas, a los barrios y hasta a la propia ciudad, precisamente porque ello tendrá repercusiones de gran magnitud en los ciudadanos que las habitan. Se trata de una nueva visión que pretende, con esta actuación, hacer que los propietarios dejen de tener un carácter puramente individual y pasen a una concepción más global, dado que todos los ciudadanos se integran en un entorno cuyos beneficios les afectan directamente; es por ello por lo que toman especial relevancia, entre otras entidades, las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios.

Asimismo se dedica un Programa al fomento de regeneración y renovación urbana, actuación esta que se encuentra conectada al Programa anteriormente referido, dado que ambos suponen una intervención en los espacios públicos. Se pretende con ello que dichos espacios se desarrollen no sólo de forma ordenada, sino también buscando la integración y la conexión de los mismos, así como con la participación directa de los municipios; esto hará que los beneficios obtenidos sean mayores y las actuaciones en sí, más eficaces. Estas actuaciones suponen, entre otras, obras de urbanización, de accesibilidad de espacios públicos, de eficiencia ambiental, de edificación de nueva construcción, de la sustitución de la infravivienda por otras alternativas de vivienda digna, y de obras de demolición, incluyendo los costes del realojo de los afectados, los gastos de los equipos del planeamiento, los de sus oficinas, los de información, los de gestión y los de acompañamiento social.

Estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbana, inciden directamente sobre el ahorro y sobre la eficiencia energética de las viviendas, de acuerdo con los objetivos planteados por el Gobierno Central y las políticas de la Unión Europea.

Quizá una de las innovaciones más importantes del Plan sea la del Programa de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, dado que se destina a financiar las ejecuciones de proyectos que tengan una especial transcendencia, y que se basen en líneas estratégicas temáticas, tales como la mejora de barrios, de centros y cascos históricos, o como la renovación de áreas funcionalmente obsoletas, o de renovación de áreas de infravivienda, ecobarrios o zonas turísticas.

Por otro lado, el Plan de Vivienda no olvida la importancia de la colaboración privada en todo el proyecto, lo cual se fomenta de diversas formas. Así, es posible que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través

de entidades colaboradoras, o que se canalice la intervención de estos agentes privados en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Por último, contamos con el Programa de apoyo a la implantación del Informe de Evaluación de los Edificios que va a impulsar el establecimiento y la generalización del mismo a través de una subvención que satisfaga parte de los honorarios profesionales que supone su elaboración.

Como elementos de cierre, contamos con un conjunto de disposiciones adicionales, transitoria, derogatoria y finales de especial relevancia. En la Disposición Adicional Primera se regula la descalificación de las viviendas con protección pública, como una medida excepcional que pretende no hacer más gravosa la difícil venta de las viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación.

En lo referente a las Disposiciones Adicionales Segunda, Tercera y Cuarta, señalar que, respectivamente, se pronuncian acerca de la prórroga del período de carencia de los préstamos concedidos a los promotores de viviendas destinadas a la venta y que se preveían en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio; a la interrupción del plazo de amortización de los préstamos convenidos que se concedieron a los promotores de viviendas protegidas destinadas a la venta o al alquiler en virtud de Planes Estatales de Vivienda; y a la prórroga de la reducción del plazo de amortización de los préstamos referidos para supuestos de desempleo.

Las Disposiciones Adicionales Quinta y Sexta remiten, en el primer caso, al Anexo del propio texto normativo para configurar un glosario con los términos utilizados en él, expresando el sentido exacto de los mismos. En la Disposición Adicional Sexta la efectividad de cada una de las líneas de ayuda del Plan se deriva a la correspondiente Orden de convocatoria de cada una de ellas, dejando para ese momento posterior la determinación concreta de dicha efectividad.

Por su parte, la Disposición Adicional Séptima determina que el límite temporal de la concesión de las ayudas previstas en el presente Decreto, viene fijado por el 30 de noviembre del año 2016, en donde más allá de dicha fecha no podrán concederse. Y la Disposición Adicional Octava establece el régimen jurídico aplicable a las viviendas con protección pública para jóvenes.

Asimismo, se contienen una Disposición transitoria única que prorroga la regulación prevista en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, mientras no se apruebe el nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas.

Por último, se integran una Disposición Derogatoria única y cuatro Disposiciones Finales. La Disposición derogatoria única deja sin efecto las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en el presente Decreto. Y en cuanto a las Disposiciones Finales, señalar que la primera tiene por objeto modificar el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de régimen jurídico de las viviendas con protección pública, permitiendo que de forma temporal y por causa justificada las viviendas protegidas calificadas en venta puedan ser destinadas al alquiler protegido, lo que favorecerá la movilidad laboral de los propietarios, así como propiciando la puesta en el mercado de alquiler de aquellas que no se encuentren efectivamente habitadas, y cuya única posibilidad legal tenga como destino el mercado de venta, satisfaciendo con esto las demandas efectuadas por la Defensora del Pueblo de actuar en el caso de viviendas protegidas sin habitar. Asimismo se regula la posibilidad de Recalificación de las viviendas protegidas, modificando su régimen de uso de venta a arrendamiento y viceversa, mediante la introducción de un nuevo artículo.

Asimismo en la Disposición final segunda se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las normas necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto, así como para determinar la cuantía de las subvenciones previstas en el mismo. En la Disposición final tercera se prevé que para dar efectividad a las líneas de ayudas reguladas en el presente Decreto se requerirá la previa suscripción del Convenio colaboración para la ejecución del Plan regional, suscrito entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ministerio de Fomento, todo ello en los términos requeridos por el Plan estatal. Y, por último, en la Disposición final cuarta se regula la entrada en vigor al día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de 12 de marzo de 2014, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 24 julio de 2014,

Dispongo:

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y régimen jurídico.

1. Este Decreto tiene por objeto aprobar el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha en adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

2. Las ayudas a las que se refiere el presente Decreto, consistirán en subvenciones públicas y se regirán, además de lo previsto en el mismo, por los preceptos básicos establecidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, así como por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.

Artículo 2. Actuaciones subvencionables. Programas del Plan.

1. Resultarán subvencionables las actuaciones que se enmarquen en alguno de los programas en que se estructura el Plan, relacionados a continuación, siempre que cumplan los requisitos que se exigen para cada uno de ellos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias existentes:

- 1º Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda.
- 2º Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.
- 3º Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
- 4º Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
- 5º Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
- 6º Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

2. El procedimiento de concesión de las ayudas previstas en este Decreto, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, se tramitará en régimen de concurrencia competitiva, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, en materia de subvenciones, así como en el artículo 22 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. La concesión de las ayudas se ajustará a los requisitos, criterios de selección y priorización, que se establecen con carácter general en este Capítulo y los previstos en el correspondiente programa, así como los que se determinen en las correspondientes Bases reguladoras y convocatorias de las mismas.

Artículo 3. Gestión de las ayudas del Plan.

1. Corresponde a la Consejería competente en materia de vivienda, la tramitación y la resolución de los procedimientos de concesión y gestión del abono de las ayudas previstas en el presente Decreto, una vez se haya reconocido por el órgano competente, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en el presente Decreto, en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración.

2. Las resoluciones que adopte la Consejería competente en materia de vivienda en la gestión de las ayudas del Plan previstas en este Decreto, estarán sometidas al régimen de revisión e impugnación que corresponda, de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 4. Colaboración Público-Privada.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha y en el Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que

se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla La Mancha, en materia de subvenciones, así como en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan, las Administraciones competentes procurarán actuar en lo que se refiere a la implantación y gestión del Plan, mediante entidades colaboradoras, o mediante otras formas de colaboración público-privada.

2. En los Programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, se valorarán especialmente aquellas actuaciones en las que la participación del sector empresarial, con fondos propios, garantice su mayor viabilidad económica. Los mecanismos mediante los que podrán asociarse las Administraciones públicas y las personas físicas o jurídicas privadas para la articulación de su cooperación en estos ámbitos serán los contemplados específicamente en el Capítulo VI del presente Decreto.

Artículo 5. Financiación del Plan.

1. La financiación del Plan se realizará con las dotaciones que a tal efecto se destinen en la Ley de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha correspondiente a cada año de vigencia del Plan, sin perjuicio de las aportaciones complementarias que puedan realizar las Corporaciones Locales.

2. La concesión y abono de las ayudas quedarán condicionados a la existencia de crédito presupuestario dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el presente Decreto, y según lo acordado en el correspondiente Convenio suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha.

3. Las convocatorias para la concesión de las subvenciones y, en su caso, el establecimiento de las correspondientes bases reguladoras se realizarán por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, estando las mismas limitadas por las disponibilidades presupuestarias existentes en el presupuesto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de cada ejercicio, pudiendo convocarse a tal fin todos o algunos de los programas recogidos en el presente Plan, en función del grado de cumplimiento de los objetivos del Plan estatal.

Con carácter general, se realizará una convocatoria anual, sin perjuicio de que el órgano competente pueda realizar las convocatorias que resulten necesarias para la consecución de los fines públicos definidos.

4. Las ayudas reguladas en el presente Decreto serán compatibles con cualquier tipo de ayudas, objeto de financiación distinta a la del presente Decreto, que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha u otras Administraciones Públicas concedan a actuaciones protegidas de vivienda, dentro de los límites normativamente establecidos y siempre que expresamente no se señale su incompatibilidad. La suma de la ayuda estatal y de las que, en su caso, reciban los beneficiarios, de la Comunidad Autónoma o de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el coste previsto para la actuación de rehabilitación edificatoria, regeneración, renovación o precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

Artículo 6. Beneficiarios.

1. En cada uno de los Capítulos del presente Decreto se establecen las actuaciones protegidas que engloba cada Programa, así como los beneficiarios de las subvenciones previstas en el mismo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las siguientes reglas de carácter general:

a) Cuando los beneficiarios sean personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y Suiza. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España. Cuando sean personas jurídicas, deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas, según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) Cuando los beneficiarios sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, a efectos de su valoración para la obtención de la ayuda, atenderá a lo siguiente:

- Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondien-

te a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la ayuda correspondiente. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad no hubieran presentado declaración, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad.

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

- El número de veces del Iprem resultante será ponderado, a los efectos del cálculo de ingresos máximos, mediante la aplicación del coeficiente multiplicador único que se indica a continuación en función del número de miembros de la unidad de convivencia.

Un miembro: 0,90

Dos miembros: 0,85

Tres miembros: 0,80

Cuatro miembros: 0,75

Cinco o más miembros: 0,70

- A efectos del cálculo de ingresos mínimos se computarán los ingresos brutos de todos los miembros de la unidad de convivencia, incluyendo las prestaciones que aporten los servicios sociales de la Comunidad Autónoma u otras organizaciones sin ánimo de lucro de carácter social a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad o emergencia social.

c) Los beneficiarios de ayudas, previstas en el presente Decreto, estarán obligados a comunicar de inmediato al órgano competente que las haya reconocido, cualquier modificación de las condiciones que motivaron tal reconocimiento, determinen o no la pérdida sobrevenida del derecho a la misma. Esta obligación deberá observarse incluso durante la tramitación de la ayuda.

La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

3. En la solicitud de ayudas se incluirá expresamente la autorización del solicitante a la Consejería competente en materia de vivienda, para obtener toda la información necesaria, en particular, la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la concesión de la ayuda solicitada

4. No podrán obtener la condición de beneficiario de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 21/2008, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, en materia de subvenciones, o quienes hayan sido sujetos de una revocación, de alguna de las ayudas contempladas en este o en anteriores planes regionales de vivienda por causas imputables al solicitante.

Artículo 7. Entidades colaboradoras.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras, que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos, nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras a las que se refiere el presente artículo cuando no tengan la condición de Administración Pública.

Cuando el interesado autorice la cesión de información, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 6, la Consejería competente en materia de vivienda no podrá ceder a terceros la información tributaria recibida. La comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas, cuando se lleve a cabo en base a la información recabada de la Administración Tributaria, deberá realizarse directamente por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

- c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- d) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.
- e) Las Sociedades cuyo objeto social es la adquisición y promoción de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler, tales como las contempladas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Capítulo II

Programa de ayudas al arrendamiento de vivienda

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 8. Objeto del Programa.

El presente Programa tiene por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de arrendamiento a sectores de población con escasos medios económicos.

Artículo 9. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas contempladas en este Programa las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, con mención expresa de su referencia catastral, formalizado en los términos previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en calidad de arrendatario, debiendo situarse dicho inmueble en territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. El contrato de arrendamiento referido deberá tener una duración no inferior a un año y contener una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo.

Dicha condición deberá acreditarse:

1º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante la aportación del mismo.

2º En el caso de personas que deseen suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, éste deberá aportarse en el plazo de 30 días desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

b) Que la vivienda arrendada o a arrendar, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento de vivienda, mediante certificado o volante municipal de empadronamiento que acredite, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

2º En el caso de personas que deseen suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda, el certificado o volante municipal de empadronamiento deberá aportarse en el plazo de 30 días.

c) Que los ingresos de las personas que tengan, o vayan a tener, su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, sean, en conjunto, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2. b) del artículo 6, superiores a 0,5 veces el Iprem, e inferiores al límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que da acceso a la ayuda establecido en el apartado 5 del artículo 10, o excepcionalmente a 3 veces el Iprem tal y como se recoge en el apartado 7 del citado artículo 10. Estos ingresos se acreditarán mediante los datos que consten en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de dicha unidad.

d) Que la renta establecida en el contrato de arrendamiento de vivienda, y los gastos de comunidad, en el caso de que procedan, y siempre que se haya pactado la satisfacción de estos últimos por la parte arrendataria, no supere la cuantía total de 500 € mensuales. En el caso de que la parte arrendataria venga constituida por una familia numerosa, el límite de la cuantía mencionada no podrá superar los 600 € mensuales.

e) Tener el domicilio fiscal en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

No será exigible el cumplimiento del requisito previsto en la letra c) de este artículo relativo al límite mínimo de ingresos exigidos en los siguientes supuestos:

- Mujeres víctimas de violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.
- Personas afectadas por situaciones catastróficas.

- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
- Personas con movilidad reducida.
- Personas pertenecientes a familias inmersas en procesos de intervención social.
- Personas sin hogar, procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de Intervención Social.
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, no tendrán la condición de beneficiarios y por lo tanto no podrán acceder a las ayudas contempladas, cuando el solicitante o alguno de los que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Ser propietario o titular de cualquier derecho que permita el uso, la utilización o el disfrute de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o quienes por motivos laborales se vean obligados a desplazarse de su domicilio siempre que esté situado en provincia distinta de la que se ubique la vivienda arrendada.
- b) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.
- c) Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda sea socio, accionista o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.
- d) Ser cesionario de una vivienda de promoción pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. Cuando un beneficiario de esta ayuda, suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, y cambie su domicilio dentro de la misma Comunidad Autónoma, quedará obligado a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de cinco días hábiles siguientes al de la fecha de suscripción del nuevo contrato de arrendamiento. El beneficiario no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en el presente Decreto y que el nuevo contrato de arrendamiento de vivienda se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía de la ayuda a la del nuevo alquiler, debiendo ser igual o inferior a la que venía percibiendo.

4. La ayuda al arrendamiento de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos, que puedan conceder cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas con distinta financiación a la del presente Decreto. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad, los supuestos excepcionales en que los servicios sociales de las Comunidad Autónoma u otras organizaciones sin ánimo de lucro de carácter social, aporten un complemento para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad o emergencia social.

5. En los casos en que exista una entidad colaboradora que actúe, además, como arrendadora de las viviendas, la misma podrá gestionar directamente lo relativo a la recepción de la ayuda para su directa aplicación al pago de la renta, mediante el correspondiente descuento, según lo acordado en el convenio de colaboración con el Ministerio de Fomento.

6. Podrán solicitar las ayudas al arrendamiento reguladas en este capítulo las personas beneficiarias de:

- a) Ayudas al arrendamiento concedidas al amparo de la Orden de 30 de abril de 2013 de la Consejería de Fomento, por la que se establecen y convocan ayudas al arrendamiento de viviendas.
- b) Renta Básica de Emancipación concedida al amparo del Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, modificado por el Real Decreto 366/2009, de 20 de marzo, y por el Real Decreto 1260/2010, de 8 de octubre.

En caso de resultar beneficiarios de la ayuda al arrendamiento al amparo del presente Decreto, la resolución de concesión conllevará la pérdida del derecho a las ayudas contempladas en las letras a) y b), debiendo reintegrar las cantidades percibidas desde la fecha de efectos del reconocimiento de la nueva ayuda.

Dicho reintegro se realizará a través de los Servicios Provinciales de la Consejería competente en materia de Hacienda, en la forma prevista en el artículo 51 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

Artículo 10. Cuantía, duración y acceso a las ayudas.

1. Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta anual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente, con un límite máximo de 200 € mensuales por vivienda. (2400 € anuales).

2. En el caso de que figuren varios arrendatarios en el contrato, la cuantía de la ayuda que corresponde a cada uno de los solicitantes que tengan derecho a ella, se obtendrá dividiendo la cantidad que se refiere el apartado anterior por el número total de arrendatarios.

3. Estas ayudas se abonarán mensualmente, y se concederán por un plazo de doce meses, prorrogables, siempre a solicitud del interesado y sujetas a la disponibilidad presupuestaria por sucesivos períodos de doce meses, hasta la finalización del Plan.

En cualquier caso, la fecha límite para percibir esta ayuda será el 31 de diciembre de 2016, independientemente de que no se hubiese alcanzado el plazo máximo de duración de la subvención o de su prórroga.

4. La Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, mediante Orden, convocará periódicamente procedimientos de concesión de las ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, en los que se valorarán los ingresos de los solicitantes conforme a los criterios y prioridades de valoración que se establecen en los apartados 5 y 6 del presente artículo.

5. El límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia (LIUC) que permite el acceso a la ayuda, se expresará en número de veces la cuantía anual del Iprem, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

- Si la unidad de convivencia está compuesta por una sola persona adulta: la cuantía del Iprem se multiplica por 1.
- Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:
La primera persona adulta computa 1 vez el Iprem.
Cada persona adicional de 14 años o más computa 0,5 veces el Iprem.
Cada persona adicional menor de 14 años computa 0,3 veces el Iprem.

6. La prioridad de los solicitantes se determinará con el mayor resultado de aplicar la siguiente fórmula, que se reflejará con ocho decimales:

$$1 - IUC/CLIUC$$

Siendo:

IUC = Ingresos, en euros, de la unidad de convivencia.

CLIUC = Cuantía, en euros, del límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia que permite el acceso a la ayuda.

7. Excepcionalmente, si las solicitudes presentadas en una convocatoria de la ayuda que cumplan lo señalado en el apartado 5 anterior son inferiores al número de ayudas convocadas, podrán resultar beneficiarias aquellas unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 3 veces el Iprem, priorizándose el acceso con la misma fórmula del apartado 6. En todo caso la concesión y pago de las subvenciones estará limitada por el crédito presupuestario consignado en cada convocatoria de la subvención.

Artículo 11. Efectos de la solicitud.

Con independencia de la modalidad de solicitud elegida y de la fecha de firma del contrato de arrendamiento, el reconocimiento, en su caso, de estas ayudas tendrá efectos desde la fecha de la resolución de concesión o, en su caso, desde la fecha efectiva del inicio del arrendamiento si es posterior.

Artículo 12. Condiciones para la percepción de la ayuda al arrendamiento de vivienda.

1. Para percibir la ayuda al alquiler de vivienda serán requisitos imprescindibles:

- a) La domiciliación del pago de esta ayuda en alguna entidad financiera o de crédito.
- b) La domiciliación del pago de la renta en una entidad financiera o de crédito.

El pago de la renta podrá efectuarse, igualmente, mediante ingreso o transferencia bancaria a una cuenta predeterminada del arrendador, o de su representante a estos efectos, desde la cuenta bancaria del inquilino habilitada para ello.

En el caso de que exista una pluralidad de arrendatarios será necesario que, el pago de la renta y de la ayuda, se domicilien en una sola cuenta bancaria, de la que al menos el beneficiario, o beneficiarios, sean titulares, sin perjuicio de que lo sean o no, el resto de los arrendatarios no beneficiarios.

- c) Estar al corriente del pago con la renta derivada del contrato de arrendamiento de la vivienda objeto de la actuación.
- d) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y por reintegro de subvenciones.

2. El mantenimiento de las ayudas a las que se refiere el presente Capítulo, exigirá el mantenimiento de las condiciones que habilitan para el reconocimiento del derecho a esta ayuda. A efectos del cálculo del cumplimiento del requisito de ingresos, no se computará el importe de las ayudas al alquiler percibidas, en la anualidad correspondiente.

En el caso de que se produzca una variación en las condiciones que motivaron el reconocimiento del derecho a la ayuda, el beneficiario deberá comunicar, a los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda que reconocieron la prestación, la alteración que se hubiera producido en el plazo de los 10 días hábiles siguientes en que se produjo el cambio o modificación, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

3. Cuando el beneficiario de esta ayuda, suscriba un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda, y cambie su domicilio a esta última, quedará obligado a comunicar dicho cambio en el plazo de los 5 días hábiles siguientes al de la fecha de suscripción del nuevo contrato de arrendamiento, a los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda que reconocieron la prestación, sin que pierda por ese motivo su derecho a la subvención, siempre que el nuevo contrato de arrendamiento no suponga interrupción temporal y cumpla con los límites y condiciones establecidos en el presente Decreto, ajustándose de forma automática, en su caso, la cuantía de la ayuda a la del nuevo arrendamiento, que deberá ser igual o inferior a la que se venía percibiendo.

Los efectos de esta variación en la cuantía de la ayuda, tendrían efectos desde la celebración del nuevo contrato, debiendo el interesado reintegrar las cantidades cobradas de más.

4. La falta de pago de cualquiera de las mensualidades de la renta determinará la pérdida total de la subvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

Artículo 13. Acreditación y verificación de las condiciones exigidas.

1. A fin de acreditar y verificar la concurrencia y el cumplimiento de las circunstancias y requisitos exigidos por el presente Decreto, para la concesión de la ayuda al arrendamiento, en el expediente deberá constar:

- a) La identidad del solicitante o solicitantes.
- b) La nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y Suiza, de todas las personas que tengan su domicilio en la vivienda arrendada.
- c) La residencia legal en España, para el caso de que las personas que tengan domicilio habitual en la vivienda arrendada sean extranjeros no comunitarios.
- d) Copia del contrato escrito de arrendamiento de vivienda.

En el caso de las personas que vayan a suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda y aún no lo hayan formalizado, la copia del contrato deberá aportarse en el plazo de 30 días hábiles desde la propuesta de resolución notificada al interesado.

e) La referencia catastral de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento si no figurase en el mismo, así como el número de identificación fiscal del arrendador. Estos datos deberán cumplimentarse en la solicitud de la ayuda.

En el caso de que no existiera la referencia catastral de la vivienda arrendada, el solicitante deberá aportar al expediente certificado emitido por la Gerencia Territorial del Catastro o la referencia catastral del suelo o de la finca en que se haya la vivienda, siempre que, a juicio de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda que correspondan, dichos documentos, complementados, en su caso, con otra información adicional, permitan verificar la identificación de la vivienda.

f) Cuando el pago de la renta se satisfaga mediante transferencia bancaria, deberá constar en el expediente, el número de la cuenta del beneficiario a través de la que se efectuará el pago mencionado, que será la misma cuenta bancaria prevista para el cobro de las ayudas, así como también el número de la cuenta bancaria del arrendador a la que el beneficiario transferirá el pago mensual del arrendamiento. Si el pago se produce mediante ingreso bancario, se aportará el justificante de pago en el que conste la cuenta bancaria del arrendador donde se haya efectuado dicho ingreso por tal concepto.

g) Cuando el pago de la renta se efectúe mediante el cargo de recibos domiciliados, el solicitante tendrá que aportar copia del último recibo bancario que se haya cobrado, en el que consten los datos de la domiciliación del recibo rela-

tivos al NIF y sufijo de identificación del emisor de la carta de pago, así como la referencia, a efectos de su inclusión en la resolución definitiva.

h) Volante o certificado de empadronamiento de todas las personas que residan en la vivienda arrendada, a los efectos de justificar que dichas personas tienen su domicilio habitual en ella.

i) Los datos de los ingresos del solicitante o de la unidad, vendrán dados por la información obrante en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria. No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda podrá solicitar que consten otras informaciones, incluida una declaración responsable sobre los ingresos, a efectos de determinar las retribuciones reales del solicitante o la unidad.

j) Declaración responsable acerca del cumplimiento de las exigencias que impiden la facultad de disponer de una vivienda en propiedad.

k) Aportación mensual de los justificantes bancarios del pago del arrendamiento, a fin de justificar el cumplimiento del pago de la renta exigido en el artículo 12 del presente Decreto.

l) Certificado del Registro de la Propiedad, de titularidades inmobiliarias ubicadas en territorio español.

m) Copia del libro de familia a efectos de determinar los ingresos corregidos, en caso de que la unidad de convivencia sea una unidad familiar.

n) Título de familia numerosa, en su caso.

ñ) En caso de formar parte de alguno de los colectivos de atención preferente indicados en el artículo 9, justificación de pertenencia al mismo, de conformidad con lo previsto en la normativa sectorial que lo regule.

o) Autorización a la Consejería competente en materia de vivienda para que pueda solicitar a las Administraciones u organismos públicos competentes, la información que resulte necesaria para acreditar y verificar el cumplimiento o mantenimiento de los requisitos que motivaron la concesión de la ayuda, todo ello de conformidad con el Decreto 33/2009, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de determinados documentos en los procedimientos administrativos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de sus organismos públicos vinculados o dependientes. Esta autorización deberá aportarse junto con la solicitud de la ayuda.

2. La verificación del mantenimiento de los requisitos para ser beneficiario de la ayuda regulada en el presente Decreto, se realizará, al menos, una vez al año, sin perjuicio de que puedan realizarse otras comprobaciones cuando la Consejería competente en materia de vivienda lo considere oportuno.

3. Cuando el órgano competente disponga de la información referida en el apartado 1 y en el artículo 9 del presente Decreto, o tenga acceso a ella, no se exigirá a los interesados la aportación de la documentación correspondiente.

4. La solicitud de ayuda al arrendamiento implicará igualmente la autorización de los interesados para que la Administración Regional pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesaria para la gestión de las ayudas, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal y sus normas de desarrollo.

Sección 2ª. Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas y sus prórrogas

Artículo 14. Solicitud de ayuda.

1. Las solicitudes de ayuda, y de las prórrogas se cumplimentarán en el correspondiente modelo oficial, que se incluirá como Anexo en la Orden de convocatoria, y será facilitado por los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y en la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.jccm.es).

2. La solicitud deberá acompañarse de la documentación referida en el artículo 13. "Acreditación y verificación de las condiciones exigidas", que deberá presentarse en los referidos Servicios Periféricos, en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o mediante envío telemático de datos a través del formulario incluido en la sede electrónica (www.jccm.es).

3. Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán los plazos en los que se pueda formalizar la solicitud de ayudas al arrendamiento, así como los modelos que estarán a disposición en la sede electrónica corporativa.

Artículo 15. Subsanción de las solicitudes.

Si la solicitud de ayuda presentada no reuniera los requisitos previstos o la documentación presentada fuera incompleta, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días hábiles subsane las deficiencias detectadas

o aporte la documentación necesaria, advirtiéndole que de no cumplir con dicho requerimiento en los términos previstos, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 16. Procedimiento. Instrucción y valoración.

Concluido el plazo establecido en la correspondiente Orden para la presentación de solicitudes, por parte de los Servicios Periféricos correspondientes se procederá a la priorización de todas las presentadas conforme a lo establecido en el artículo 10, reflejándose en un listado que se aprobará por resolución del Coordinador del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda. La concesión de las ayudas se realizará, a quienes hubieran acreditado la condición de beneficiario, conforme a la prelación resultante de la priorización y estará limitada a las disponibilidades presupuestarias que se determinen al efecto. Sin perjuicio de lo anterior, el procedimiento se regirá por lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 17. Resoluciones de concesión de ayudas.

1. Una vez instruido el procedimiento por los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda en la forma prevista en el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero, se dictará la correspondiente Resolución por el Coordinador Provincial del Servicio Periférico correspondiente, que contendrá, en su caso, la indicación de la persona beneficiaria o beneficiarias, condición de familia numerosa, las obligaciones contraídas, la cuantía de la ayuda, la referencia catastral de la vivienda, importe del arrendamiento, la forma de justificación, la forma y secuencia del pago y los requisitos exigidos para su abono, sin perjuicio de las demás especificaciones establecidas en el artículo 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el reglamento en materia de subvenciones para Castilla-La Mancha, las citadas resoluciones serán notificadas individualmente a los interesados, conforme lo previsto en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Así mismo, las subvenciones concedidas se publicarán de conformidad con la normativa en materia de subvenciones, y procediéndose a publicar la relación de beneficiarios en el tablón de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y en el tablón de anuncios electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluido en la sede electrónica, www.jccm.es, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La resolución no agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse recurso de alzada, en los términos previstos en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución será de 3 meses contados a partir de la publicación de la correspondiente convocatoria, salvo que la misma posponga sus efectos a fecha posterior. Si transcurrido el plazo anterior, no se hubiera notificado resolución expresa al interesado, el vencimiento del plazo le legitima para entender desestimada su solicitud y habilitará al mismo para la interposición del precitado recurso de alzada.

5. Si el interesado hubiera solicitado las ayudas al alquiler antes de la firma del contrato de arrendamiento, se dictará resolución condicionada y será notificada al interesado, en la que se le requerirá la aportación del contrato de arrendamiento y el volante o certificado de empadronamiento, en el improrrogable plazo de 30 días desde su notificación. Si trascurrido el plazo señalado, no se presentara el contrato de arrendamiento requerido, o lo presentara fuera de ese plazo, se dictará resolución declarando la pérdida del derecho al cobro de la ayuda, conforme establece el artículo 34.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 18. Justificación de las ayudas.

1. La justificación de las ayudas recibidas deberá realizarse mediante la presentación de la correspondiente solicitud de abono. A dicha solicitud habrá de adjuntarse la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en apartado 1 del artículo 12 del presente Decreto.

2. Realizada la justificación de la actuación objeto de la ayuda, se procederá a la tramitación de su abono.

3. Se procederá al reintegro de las cantidades percibidas, cuando se produzca el incumplimiento de las obligaciones exigidas a las personas beneficiarias.

4. No obstante lo anterior, si a iniciativa del perceptor se produce la devolución de las ayudas recibidas, dicho reintegro se realizará a través de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de Hacienda, en la forma prevista en el artículo 51 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

Artículo 19. Abono de la ayuda.

Estas ayudas se abonarán al arrendatario mensualmente, previa justificación de las mismas en los términos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 20. Responsabilidades.

Los perceptores de las ayudas reguladas en el presente Capítulo quedarán sometidos a las responsabilidades que en la materia establece el Título VII Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

Artículo 21. Incumplimiento y reintegro de las ayudas.

Procederá el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia de intereses de demora desde el momento del pago de la ayuda en los casos y en la forma prevista en el artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en el Título III del Decreto 21/2008, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones.

Capítulo III

Programa de Fomento del Parque público de vivienda de protección pública de alquiler

Artículo 22. Objeto del Programa.

El objeto de este Programa es el fomento de la creación de un Parque público de vivienda protegida para alquiler que se constituya sobre suelos o edificios de titularidad pública.

Artículo 23. Tipos de Vivienda con Protección Pública de alquiler.

Los tipos de vivienda con Protección Pública de alquiler podrán ser:

a) Vivienda con Protección Pública de alquiler en rotación, previstas para unidades de convivencia con ingresos totales entre 0,5 y 1,2 veces el Iprem, teniendo en consideración los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

b) Vivienda con Protección Pública de alquiler protegido, previstas para unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 y 3 veces el Iprem, teniendo en consideración los de todas las personas que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

Artículo 24. Condiciones para la Calificación de Viviendas con Protección Pública de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

1. Podrán ser calificadas como viviendas con Protección Pública de alquiler en rotación y de alquiler protegido, por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos que se vayan a destinar, por un plazo de al menos 50 años, en un porcentaje mínimo del 50% del número total de viviendas, al arrendamiento a inquilinos de los referidos en la letra a) del artículo anterior y siempre que el resto de las viviendas se califiquen como de alquiler protegido, de acuerdo con lo indicado en la letra b) del artículo anterior. El régimen de alquiler protegido habrá de mantenerse, igualmente, por un plazo de al menos 50 años desde la calificación definitiva. No podrán calificarse promociones de viviendas destinadas únicamente al alquiler protegido, o con un porcentaje superior al 50% del total.

2. Las viviendas a que se refiere el presente artículo habrán de ser edificadas sobre suelos pertenecientes a las Administraciones Públicas o sus entidades dependientes. Éstas deberán cedérselos gratuitamente entre ellas y a las fundaciones públicas o asociaciones declaradas de utilidad pública, o constituir sobre dichos suelos derechos de superficie u otorgar las correspondientes concesiones administrativas, para la promoción de estas viviendas. Cuando la normativa urbanística de aplicación lo autorice, podrán utilizarse con esta finalidad suelos calificados como dotacionales.

Asimismo las empresas públicas podrán destinar suelos de los que sean titulares a la promoción de estas viviendas aun cuando su adquisición no hubiere sido gratuita.

Artículo 25. Promoción de las Viviendas. Beneficiarios de las ayudas. Régimen de prioridad.

1. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los siguientes promotores:

- a) Las Administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

2. Se considerarán prioritarias las actuaciones en las que el Ayuntamiento, comprometa cofinanciación, siendo preferentes aquellas en que sea mayor la financiación por vivienda, aportada por dichas Administraciones públicas. A tales efectos, se entenderá que forma parte de dicha financiación la puesta a disposición del suelo con carácter gratuito.

Con la finalidad prevista en el apartado anterior, se firmarán los acuerdos correspondientes en el seno de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, con el Ministerio de Fomento.

Artículo 26. Cuantía de ayudas.

Los promotores de las viviendas podrán obtener una subvención consistente en una ayuda directa, proporcional a la superficie de cada vivienda, hasta un máximo de 250 euros por metro cuadrado de superficie útil de vivienda.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 30% del coste subvencionable de la actuación, con un límite máximo de 22.500 euros por vivienda; todo ello, con independencia de la financiación complementaria que puedan aportar los Ayuntamientos. La suma de dicha ayuda y de las que en su caso reciban los beneficiarios de cualquier otra Administración, entidad u organismo público, nacional o internacional, no podrá superar el precio de la promoción de la construcción de viviendas en alquiler de que se trate.

Artículo 27. Limitación de superficies útiles.

La superficie útil de las viviendas tendrá un mínimo de 70 m² y un máximo de 90 m².

Se podrá construir, además, una plaza de garaje y trastero que quedarán vinculados registralmente a las mismas. Cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga se permitirá la construcción de más de una plaza de garaje por vivienda.

Se dispondrán viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida en el porcentaje legalmente establecido.

Artículo 28. Precio Máximo de la promoción.

El precio máximo de la promoción, incluido el valor del suelo y todos los gastos necesarios, será inferior al precio máximo de venta calculado en función de la superficie útil de vivienda y anejos y del Módulo básico Estatal (o índice que lo sustituya) aplicando la siguiente fórmula:

$P = MBE$ (o índice que lo sustituya) * C_{vp} * CL donde:

P es el Precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de vivienda

C_{vp} , Coeficiente de vivienda con protección pública en alquiler tendrá los siguientes valores:

- En Área geográfica 2 será 1,20.

- En Área geográfica 1 y en Ámbitos territoriales de precio máximo superior, ATPMS, B y C, será 1,40.
- CL, Coeficiente localización, tendrá los siguientes valores:
- En área geográfica 1 y 2 será 1,00.
- En ATPMS C será 1,15.
- En ATPMS B será 1,29

El precio máximo de venta de garajes y trasteros no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. A efectos de su determinación, la superficie útil máxima computable de garajes y trasteros será de 25 y 8 m², respectivamente, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, con independencia de que las superficies reales fueran superiores.

El porcentaje de repercusión del precio del suelo en la vivienda no podrá superar el 15% del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del m² útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública, fijados en la calificación.

Artículo 29. Rentas máximas.

1. El precio del alquiler de las viviendas con Protección Pública de alquiler en rotación será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 4,7 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, ni el 2,45 % anual del precio máximo de venta establecido en el artículo anterior, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

2. El precio del alquiler de las viviendas con Protección Pública de alquiler protegido será proporcional a la superficie de la vivienda, sin que, en ningún caso, pueda superar los 6 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de vivienda, ni el 3 % anual del precio máximo de venta establecido en el artículo anterior, más, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda. Dicho precio habrá de figurar en la calificación provisional de la vivienda y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC).

Artículo 30. Duración del régimen aplicable.

La duración del régimen jurídico de las viviendas con Protección Pública de Alquiler en rotación y de Alquiler Protegido será de 50 años. Durante este tiempo las viviendas no podrán ser objeto de descalificación ni de cambio de uso.

Artículo 31. Procedimiento de concesión, justificación y pago de la subvención.

1. La financiación de este Programa, exige la suscripción de un acuerdo en el seno de la comisión con el Ministerio de Fomento. Con carácter previo al acuerdo de la Comisión bilateral, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha remitirá al Ministerio de Fomento las previsiones de las actuaciones acompañadas de una Memoria-Programa que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad económica.

En los acuerdos de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento participará, en su caso, el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

Las aportaciones de las otras Administraciones públicas intervinientes se fijarán en el Acuerdo de Comisión Bilateral correspondiente, pudiendo consistir, entre otras formas, en una subvención adicional a la aportada por el Ministerio de Fomento.

Mediante Orden, se establecerá el procedimiento de concesión por concurrencia competitiva, justificación y pago de las ayudas, así como los plazos previstos a tales efectos.

2. Los promotores interesados, de los tipos definidos en el artículo 25, deberán presentar ante la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda una Memoria-Programa que defina la actuación, comprensiva de los siguientes aspectos:

- Justificación del número de viviendas de la promoción en función de los demandantes de vivienda en arrendamiento existentes en el municipio donde se ubique la actuación, inscritos en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.
- Justificación de la solvencia técnica y económica del promotor.
- Justificación de la viabilidad económica de la promoción.

3. Emitido informe favorable por parte de la Dirección General competente en materia de vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la entrada de la solicitud, se elevará el mismo al Ministerio de Fomento, junto con la Memoria-Programa, a los efectos de la suscripción del correspondiente acuerdo de la Comisión Bilateral.

4. El beneficiario, promotor de la actuación, solicitará el abono de la subvención ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, incluyendo con la solicitud la siguiente documentación:

- a) Documento administrativo acreditativo de la cesión gratuita del suelo o de la concesión administrativa o, en su caso, escritura pública de constitución del derecho de superficie, o de titularidad del edificio público a rehabilitar. En el caso de empresas públicas si no son titulares en virtud de cesión gratuita, documento acreditativo de la titularidad.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Calificación provisional de vivienda de alquiler en rotación y de alquiler protegido.
- d) Certificado de inicio de obra.

5. El beneficiario deberá aportar en el plazo máximo de 22 meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a 28 meses cuando se trate de promociones de más de 80 viviendas:

- a) Certificado final de obra.
- b) Calificación definitiva de vivienda con Protección Pública de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

6. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez recibida la transferencia del Ministerio de Fomento con el importe de la subvención, hará efectiva la ayuda al beneficiario en el plazo máximo de 30 días, desde que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos.

Artículo 32. Condiciones para el acceso al arrendamiento.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, los Ayuntamientos, o entidad pública que corresponda, procederán a seleccionar a los arrendatarios destinatarios de estos alquileres en rotación y protegidos, atendiendo a los criterios que, en su caso, se fijen en los Convenios de colaboración que se suscriban, entre los que se incluirán, como mínimo, los siguientes:

- a) Estar inscrito en el Registro de demandantes de vivienda con Protección pública de Castilla-La Mancha, sin requerir antigüedad mínima, como demandante de vivienda en régimen de arrendamiento.
- b) Que la vivienda arrendada constituya la vivienda habitual y permanente del arrendatario o arrendatarios.
- c) Que todas las personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, posean nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo y Suiza. En el caso de los ciudadanos extranjeros no comunitarios, éstos deberán tener residencia legal en España.
- d) Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sean, en conjunto:
 - Superiores a 0,5 Iprem e inferiores o iguales a 1,2 Iprem en el caso de arrendamiento de viviendas de alquiler en rotación.
 - Superiores a 1,2 Iprem e inferiores a 3 Iprem en el caso de arrendamiento de viviendas de alquiler protegido.
- e) Que ninguna de las personas que tengan residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del arrendamiento, sea propietario o titular de cualquier derecho que permita el uso, la utilización o el disfrute de alguna vivienda en España. Se exceptuará de este requisito a quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no dispongan del efectivo uso de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o quienes por motivos laborales se vean obligados a desplazarse de su domicilio siempre que esté situado en provincia distinta a la que se ubique la vivienda arrendada.

Tendrán prioridad en la adjudicación de las viviendas las personas que pertenezcan a alguno de los colectivos de atención preferente:

- Mujeres víctimas de violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.
- Jóvenes menores de 36 años
- Familias monoparentales con hijos.
- Familias numerosas.
- Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
- Personas con movilidad reducida permanente.
- Personas pertenecientes a familias inmersas en procesos de intervención social.
- Personas sin hogar, procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución, e inmersos en procesos de Intervención Social.
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2. En todo caso, un 30% de la oferta de las viviendas de alquiler en rotación deberá reservarse, mientras existan solicitudes para ello, a facilitar el acceso a la vivienda a sectores de población que estén siendo atendidos por los servicios sociales de la Comunidad Autónoma, de las Corporaciones Locales o de las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

El procedimiento de selección de los arrendatarios se realizará según se establezca en los acuerdos suscritos con los promotores o, en su defecto, según lo establecido en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

3. Los arrendatarios en régimen de alquiler en rotación podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa y se cumpla con los requisitos de atención por los servicios sociales, que permitieron su acceso a este programa. Los arrendatarios en régimen de alquiler protegido también podrán ser beneficiarios de las ayudas del programa de ayuda al alquiler, siempre que se cumplan y mantengan los requisitos exigidos en dicho programa.

Artículo 33. Régimen jurídico supletorio.

En todo lo no regulado en el presente Capítulo se estará a lo dispuesto para las viviendas de Protección Oficial con Régimen especial en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con Protección Pública.

Capítulo IV

Programa de Fomento de la rehabilitación edificatoria

Artículo 34. Objeto del Programa.

1. Este Programa tiene por objeto la financiación de la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de tipología residencial colectiva, que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

1.1 Además, podrán financiarse las obras que se realicen en las zonas privativas de las viviendas y en edificios de una sola vivienda siempre y cuando se realicen con los mismos objetivos que los descritos en el apartado 3 de este mismo artículo, y cumplan con los requisitos anteriores.

2. Excepcionalmente, se admitirán en este Programa edificios de viviendas que, sin cumplir las condiciones anteriores:

- a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.
- b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.2.b) del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, la fecha de la

recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y condiciones determinadas por dicho precepto.

3. Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios y viviendas indicados que se dirijan a:

- a) Su conservación.
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

Artículo 35. Actuaciones subvencionables.

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la conservación, las obras y trabajos que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- a) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el "informe de evaluación del edificio" o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura, e instalaciones. En ningún caso, estarán comprendidas las obras de demolición ni las intervenciones que supongan el vaciado de las edificaciones objeto de rehabilitación.
- b) Las detectadas, con carácter desfavorable, por el "informe de evaluación del edificio" o informe de inspección técnica equivalente, relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías u otros elementos comunes, cuando se realicen en edificios de viviendas declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o protegidos, o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos, o cuando no concurriendo dichas circunstancias, se ejecuten simultáneamente con actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa.
- c) Las que se realicen en las instalaciones comunes de electricidad, fontanería, gas, saneamiento, recogida y separación de residuos, y telecomunicaciones, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la calidad y sostenibilidad en los edificios, las siguientes:

- a) La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de:
 - 1ª Mejora de su aislamiento térmico.
 - 2ª Sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos.
 - 3ª Otras.

En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE1.

- b) La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones, entre otras, como:

- 1ª La sustitución de equipos de producción de calor o frío.
- 2ª La instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética.
- 3ª Contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción.
- 4ª El aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores.
- 5ª La instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales.
- 6ª La implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación.

- c) La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como los paneles solares térmicos, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas en al menos un 50% de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

En todo caso, será de aplicación las exigencias básicas de los Documentos Básicos DB-HE2 y DB-HE4, del Código Técnico de la Edificación.

- d) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación del edificio o de la parcela y en su caso, zona de aparcamientos y/o alumbrado de la parcela, mediante actuaciones como:

-1ª La sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, por ejemplo, la iluminación led, donde se renueve al menos el 25% de la superficie iluminada,

-2ª Instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.

En todo caso, deberá cumplirse como mínimo lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE3.

e) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

f) La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones, adoptando criterios análogos a los establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS2.

g) Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

h) El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.

Para resultar subvencionables, el conjunto de actuaciones para el fomento de la calidad y sostenibilidad previsto debe contener, en todo caso, actuaciones de las incluidas en una o varias de las letras a), b) o c) anteriores, de forma que se consiga una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones. Para su justificación se podrá utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y de Industria, Energía y Turismo que se encuentran en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Se considerarán actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad, las que adecúen un itinerario accesible desde la vía pública hasta el interior de los edificios, incluyendo en el caso de edificio de viviendas los accesos hasta los elementos y servicios anexos de uso comunitario, los accesos a las viviendas y locales y las zonas privativas de las viviendas, a la normativa vigente. En particular:

a) La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos que hagan accesible o practicable un itinerario, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial, así como la adaptación de los ya existentes, a la normativa sectorial correspondiente.

b) La instalación o dotación de ayudas técnicas adecuadas tales como dispositivos especiales de acceso tipo grúas, plataformas elevadoras o sistemas análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.

c) La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.

d) La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

4. Todas las actuaciones subvencionables anteriores podrán incluir a los efectos de la determinación del coste total de las obras: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se incluirán, impuestos, tasas o tributos.

Artículo 36. Condiciones particulares de las actuaciones objeto del Programa.

1. Para la obtención de las ayudas relacionadas en el presente Programa, se requiere que:

a) El edificio y/o vivienda cuente con el correspondiente "informe de evaluación" cumplimentado y suscrito por técnico competente y con el contenido que establece el Anexo II del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016. A tales efectos, si la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga, aportase la misma información que dicho informe requiere bastará con su presentación, siempre que esté actualizado. En caso de que la información aportada recoja parcialmente la señalada en el citado Real Decreto, se podrá incorporar directamente al informe, debiendo cumplimentarse el resto por un técnico competente.

- b) Las actuaciones cuenten con el acuerdo de la Comunidad o Comunidades de Propietarios de que se trate, debidamente agrupadas, salvo en los casos de edificios de propietario único, y con la autorización administrativa correspondiente, cuando sea preceptiva.
- c) Cuando se trate de actuaciones para realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y/o mejorar la calidad y sostenibilidad del edificio o edificios que pretendan acogerse al programa, éstos sumen, como mínimo, 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando habiten personas con discapacidad o mayores de 65 años.
- d) Se aporte Proyecto de la actuación a realizar. Para el caso de que las actuaciones no exijan proyecto, se justifique en una memoria suscrita por técnico competente la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

2. El coste subvencionable de la actuación, incluyendo los gastos mencionados en el apartado 4 del artículo 35, no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan, cuyos valores la Administración podrá comprobar de conformidad con el artículo 33 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3. Cuando se trate de actuaciones de conservación, tendrán preferencia las actuaciones en las que no más del 60 por 100 de los propietarios de viviendas del edificio estén integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen en 6,5 veces el Iprem.

Artículo 37. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas del presente Programa las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios, o los propietarios únicos de edificios de viviendas. En los edificios a que se refiere el artículo 34.2.b) podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones propietarias de los inmuebles.

Igualmente, podrán ser beneficiarios de las ayudas de actuaciones en las zonas privativas de las viviendas, los propietarios o arrendatarios que se encuentren integrados en unidades de convivencia cuyos ingresos no superen 6,5 veces el Iprem.

2. Los beneficiarios destinarán el importe íntegro de la ayuda, al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma, como el coste de las obras, deba repercutirse en los propietarios de viviendas y locales, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando alguno de los miembros de la comunidad de propietarios, o de la agrupación de comunidades de propietarios, incurra en una o varias de las prohibiciones establecidas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o no esté al corriente del pago de sus obligaciones con la comunidad o renuncie expresamente a la ayuda, no se atribuirá a dicho propietario la parte proporcional que le correspondería de la ayuda recibida, que se prorrateará entre los restantes miembros de la comunidad o agrupación.

Las ayudas correspondientes a las obras que se realicen en las zonas privativas de las viviendas se atribuirán al propietario de la misma o a su arrendatario según lo previsto en el apartado siguiente.

3. Cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de rehabilitación que correspondan, a cambio del pago de la renta, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 b).

4. No podrán obtener la financiación correspondiente al presente Programa los beneficiarios de ayudas para rehabilitar edificios que ya lo sean de las ayudas del Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas regulado por el Capítulo V del presente Decreto, así como los beneficiarios de otras ayudas convocadas con el mismo objeto por la Junta de Comunidades, o el Programa para el Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas reguladas en el Capítulo VIII del presente Decreto.

5. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá superar, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, aportaciones o ayudas, el coste de la actividad subvencionada, de conformidad con los artículos 14 y 19 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 38. Tipo y cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará en función del coste subvencionable de la actuación correspondiente al edificio o edificios, que comprenderá el coste total de las actuaciones subvencionables en las condiciones establecidas en el artículo 35. En caso de contener actuaciones de más de uno de los tipos indicados, el presupuesto deberá desglosarse de acuerdo a cada una de ellas.

2. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, que no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente) se atenderá a las siguientes condiciones:

a) Se calculará multiplicando, por el número de viviendas y por cada 100 m² de superficie útil de locales del edificio que consten en la escritura de división horizontal, o, en su defecto, en el Registro de la Propiedad o en el Catastro, las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- 2.000 euros para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.

- 2.000 euros para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 35, o de 5.000 euros, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.

- 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

c) En cualquiera de los casos anteriores, para poder computar la cuantía establecida por cada 100 m² de superficie útil de local será necesario que los acuerdos a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 36 establezcan que los locales participen en los costes de ejecución de las obras correspondientes.

2.1. La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por las obras en zonas privativas de las viviendas y en edificios de una sola vivienda no podrá superar:

- 1.000 euros para las obras de conservación.

- 1.000 euros para actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad.

- 1.500 euros para actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Esta subvención estará a cargo de los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por vivienda no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

Artículo 39. Gestión de las subvenciones.

1. Se utilizará el procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva, previsto en el artículo 75.1 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha. La subvención se abonará cuando el beneficiario aporte los siguientes documentos:

a) El acuerdo de la comunidad o comunidades de propietarios, debidamente agrupadas en este último caso, cuando sea preciso de conformidad con su legislación aplicable, salvo en los casos de propietario único del edificio. En el mismo deberá constar tanto el Acuerdo favorable para realizar las obras como para solicitar las ayudas, y la designación de un representante. Se identificará, asimismo, a todas las personas propietarias/ inquilinas autorizadas que participan en los costes de la obra, y a aquellos que renuncian a la ayuda solicitada por la comunidad.

En el caso de propietario único del edificio se presentará escrito en el que se informa de las obras a realizar suscrito por todos los arrendatarios.

- b) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para la realización de la obra de rehabilitación correspondiente, o documentación sustitutiva, en su caso, conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU).
- c) El certificado o certificados de inicio de la obra de rehabilitación y el plazo previsto para la ejecución de las obras
- d) "Informe de evaluación del edificio" o informe de inspección técnica equivalente.
- e) Documentación que acredite la personalidad jurídica del solicitante, la titularidad del inmueble así como su antigüedad: título constitutivo, escrituras o acta de constitución de la comunidad de propietarios, en su caso. En esta documentación deberán estar identificados todas las personas propietarias y todas las unidades (viviendas, garajes, trasteros y locales) del edificio de actuación.
- f) Proyecto de la actuación a realizar, conforme al artículo 36.1.d) con presupuesto desglosado por actuaciones de conservación, calidad y sostenibilidad y/o accesibilidad, en los elementos comunes y/o en el interior de las viviendas en su caso.

2. El plazo para ejecutar la obra de rehabilitación no podrá exceder de 16 meses, contados desde la fecha que figure en el certificado de inicio de la obra de rehabilitación. Dicho plazo se podrá ampliar excepcionalmente hasta 18 meses cuando se trate de edificios o actuaciones que afecten a 40 o más viviendas.

3. Una vez que la Consejería competente en materia de vivienda reconozca el derecho a la subvención y el beneficiario cumpla con todos los requisitos exigidos para la recepción de la misma, la ayuda se hará efectiva al beneficiario en el plazo máximo de 30 días.

Artículo 40. Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento de concesión por el procedimiento de concurrencia competitiva, justificación y pago de las ayudas reguladas en el presente Capítulo, así como los plazos previstos a tales efectos. En la misma se incluirá el presupuesto disponible para cada ejercicio. Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán disponibles en la sede electrónica corporativa.

Capítulo V

Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas

Artículo 41. Objeto del Programa.

El Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

Artículo 42. Actuaciones subvencionables.

1. Las actuaciones subvencionables por el presente Programa son las siguientes:

- a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente. Se podrán incluir los honorarios de los profesionales, el coste de redacción de proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, así como los gastos derivados de la tramitación administrativa, siempre que todos ellos estén debidamente justificados.
- b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:
 - 1.- Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.
 - 2.- Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.
 - 3.- Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

- En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escurrientías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.
 - En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquellas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.
 - En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquellas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.
 - En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.
- c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

- a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.
- b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste total de las actuaciones subvencionables, incluyendo los gastos mencionados en la letra a) del apartado 1 del presente artículo constituirá el presupuesto protegido de la actuación y no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan.

Artículo 43. Condiciones particulares de los ámbitos y actuaciones objeto del Programa.

1. Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con el Ministerio de Fomento.
- b) Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

2. La Consejería competente en materia de vivienda remitirá al Ministerio de Fomento las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al Programa. De estas propuestas, serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

- a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.
- b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiéndose por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.
- c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial cuya finalidad sea la de conservación, protección, o rehabilitación de los inmuebles, o figura similar y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.
- d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.
- e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

Aceptada la propuesta por parte del Ministerio de Fomento, se suscribirá el correspondiente acuerdo, en Comisión Bilateral, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el ámbito de actuación.

3. Con carácter previo, a la adopción del acuerdo de la Comisión Bilateral de seguimiento, deberá presentarse la siguiente documentación:

a) La delimitación del ámbito de regeneración y renovación urbanas señalado sobre un plano parcelario a escala adecuada y una relación que permita identificar inequívocamente a todos los inmuebles incluidos. En los casos en los que el sistema de gestión sea por expropiación se identificarán sus propietarios y ocupantes legales.

Se acompañará la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente y los parámetros urbanísticos del ámbito delimitado.

b) Una Memoria-Programa en la que constarán, al menos, los siguientes documentos:

1º Un Diagnóstico sobre la situación social, económica y ambiental del ámbito, justificado en base a indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos. También incluirá los objetivos y fines públicos de la actuación.

2º Un Programa de Acciones Integradas que incluya la descripción de las actuaciones subvencionables, su idoneidad técnica, y las formas de su ejecución y gestión así como su programación temporal. Se incluirán también las medidas complementarias propuestas en los ámbitos social, económico y ambiental, especificando de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas y los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento.

El Programa de Acciones Integradas contendrá un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las acciones y una Memoria que acredite la participación ciudadana en su diseño.

3º Una Memoria de Viabilidad técnica que acredite su compatibilidad con la ordenación urbanística y otra de Viabilidad Económica, que analizará la rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la actuación para los propietarios. En la Memoria deberá constar el presupuesto total protegido de la operación, desglosando las actuaciones según los tipos establecidos en el artículo 42.

4º El Plan de realojo temporal y retorno legalmente necesario, en su caso, con indicación de los plazos y costes de los realojos y de las medidas sociales complementarias previstas para la población afectada.

4. Los edificios y viviendas incluidos en los ámbitos de Regeneración y Renovación Urbanas, deberán cumplir, además de lo previsto en el apartado 1 del presente artículo, las condiciones establecidas en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 36.

Artículo 44. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

2. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

3. No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del Programa de Rehabilitación Edificatoria.

Artículo 45. Tipo y cuantía de las ayudas.

1. La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos en el artículo 42 y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.

2. La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.

- Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

- Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

- Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.

- Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

3. Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

Artículo 46. Gestión de las subvenciones.

1. Para solicitar la financiación prevista en el presente Programa será precisa la aprobación inicial del instrumento urbanístico y de ejecución y equidistribución necesario de los ámbitos de actuación.

2. El reconocimiento de la ayuda por la Consejería competente en materia de vivienda, requerirá la acreditación previa de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, o quedará condicionado a dicha aprobación.

3. El beneficiario deberá aportar, con carácter previo a la percepción de la ayuda reconocida:

a) La licencia o autorizaciones municipales que sean precisas para ejecutar la correspondiente actuación, ya sea de demolición, urbanización, rehabilitación u obra nueva, o documentación sustitutiva, en su caso, conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU)"

b) Certificado de inicio de la obra correspondiente a la licencia municipal de la letra a) anterior.

4. La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en un plazo máximo de tres años desde la suscripción del Acuerdo de Comisión Bilateral.

5. En el Acuerdo de Comisión Bilateral se fijarán las anualidades correspondientes a la aportación del Ministerio de Fomento, hasta un máximo de tres, sin superar el ejercicio 2016.

De igual forma se recogerán las anualidades correspondientes a la aportación de la Consejería competente en materia de vivienda

Artículo 47. Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva, justificación y pago de las ayudas, así como los plazos previstos a tales efectos. En la misma se incluirá el presupuesto disponible para cada ejercicio.

Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán a disposición en la sede electrónica corporativa.

Capítulo VI

Disposiciones comunes al Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria, al Programa de Fomento de la Regeneración y la Renovación Urbanas y para el Programa de Fomento de Ciudades Sostenibles y Competitivas

Artículo 48. Colaboración público-privada.

1. Las Administraciones públicas y las entidades adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos y/o parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes con-

ceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o partes del mismo.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado 1 anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad tal y como establece su legislación específica.

3. Los sujetos privados mencionados en el apartado 1 anterior podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los procedimientos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como receptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos refaccionarios con el objeto de obtener financiación para la ejecución de las correspondientes actuaciones que podrán ser garantizados mediante la anotación preventiva de dichos créditos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 59 de la Ley Hipotecaria y 155 de su Reglamento.

Artículo 49. Asociaciones administrativas.

Las asociaciones administrativas a que se refiere el artículo 48, dependerán de la Administración urbanística actuante, tendrán personalidad jurídica propia de conformidad con lo dispuesto en la Ley que resulte aplicable y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en el presente artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación urbanística y demás legislación patrimonial y de contratación pública que resulte de aplicación.

Capítulo VII

Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de los edificios

Artículo 50. Objeto del Programa.

1. El objeto del presente Programa es el impulso a la implantación y generalización de un Informe de evaluación de los edificios que incluya el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión.

2. El informe contendrá, de manera detallada, los aspectos relacionados en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Rege-

neración y Renovación Urbanas 2013-2016, en relación con el análisis del estado de conservación del edificio, la determinación de si el edificio es susceptible o no de incorporar ajustes razonables en materia de accesibilidad y la certificación de la eficiencia energética.

Cuando, en el municipio en que se sitúa el edificio objeto de este informe, exista normativa que desarrolle un modelo propio de Inspección Técnica de Edificios, o instrumento análogo, que incluya todos los aspectos que forman parte del modelo recogido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, se admitirá dicho modelo en sustitución de éste, siempre que esté suscrito por técnico competente, se haya cumplimentado y tramitado de acuerdo con lo establecido en la normativa que le sea de aplicación y esté actualizado de conformidad con la misma. En los casos en que la información que aporten sólo responda parcialmente al citado modelo, se incorporará directamente y se cumplimentará el resto.

Artículo 51. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016.

Artículo 52. Procedimiento de concesión, justificación y pago de la subvención.

1. Solicitud de la ayuda.

Para la obtención de la ayuda, será preciso presentar, ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda en la provincia que corresponda a la dirección del edificio, el Informe de evaluación del edificio, con los contenidos que figuran en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016, debidamente cumplimentado y suscrito por técnico competente. Deberá aportarse también la correspondiente factura de honorarios, original o copia, emitida por el profesional o los profesionales que hubieren realizado el informe, así como documentación acreditativa de los pagos efectuados, de conformidad con la Orden de 7 de mayo de 2008 de la Consejería de Economía y Hacienda por la que se regula la forma de acreditación del pago efectivo del gasto realizado en materia de subvenciones. En la factura deberá figurar claramente la fecha de emisión y la dirección del edificio y su referencia catastral.

2. Concesión de la ayuda.

Finalizada la instrucción del procedimiento en los Servicios Periféricos correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, se procederá a la concesión y abono de la ayuda a la redacción del Informe de Evaluación de Edificios, mediante Resolución de la persona titular de dichos Servicios Periféricos.

La concesión de la ayuda por el procedimiento de concurrencia competitiva, quedará sujeta a la disponibilidad presupuestaria. El abono se realizará por transferencia bancaria a la cuenta indicada por los solicitantes, de la que deberán ser titulares los beneficiarios de la ayuda.

3. Cuantía.

Las ayudas estatales consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m² de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe por edificio.

Con cargo a los presupuestos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se concederá una cantidad igual a la del Estado.

4. Convocatorias.

La Consejería competente en materia de vivienda establecerá mediante Orden el plazo de presentación de solicitudes, así como las disponibilidades presupuestarias por ejercicio. Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán disponibles en la sede electrónica corporativa.

Capítulo VIII

Programa para el Fomento de Ciudades sostenibles y competitivas

Artículo 53. Objeto del Programa.

1. El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

2. Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarse:

a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética, con una reducción de la menos un 30% de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética; así como aspectos de mejora de la accesibilidad de los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica.

b) Centros y cascos históricos: Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.

c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.

d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.

e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.

f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

3. Los proyectos que se refieran a las líneas estratégicas temáticas contenidas en el apartado anterior deberán circunscribirse a un único término municipal, contener la delimitación precisa del área de actuación, que tendrá carácter homogéneo y continuidad geográfica, con la descripción de la situación urbanística y social de la misma. Asimismo deberán justificar la conveniencia de la propuesta de actuación, e incluir una memoria descriptiva de la misma y de viabilidad técnica y económica de la actuación, y adjuntar un presupuesto estimativo, desglosado por tipos de actuaciones, así como un calendario previsible de ejecución.

4. Los proyectos serán seleccionados mediante un procedimiento abierto y en régimen de concurrencia competitiva, por medio de la oportuna convocatoria que se realizará por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y cuyo procedimiento de concesión, que se establecerá en la misma, se regirá por lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Artículo 54. Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas del presente Programa a que se refiere el artículo 53.1, las Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios, los consorcios y entes asociativos de gestión. Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

En ningún caso podrán obtener financiación correspondiente a este Programa quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los Programas de Rehabilitación Edificatoria y de Regeneración y Renovación Urbanas.

Artículo 55. Tipo y cuantía de la ayuda.

La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del 40% del coste subvencionable de la actuación, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

El coste subvencionable de la actuación no podrá exceder de los precios medios de mercado aplicables al caso. A tal efecto en los convenios de colaboración con el Ministerio de Fomento se establecerán criterios y límites para la consideración de estos últimos.

Artículo 56. Gestión de las subvenciones.

La actuación financiada en su conjunto deberá ejecutarse en el plazo máximo de tres años, sin superar el ejercicio 2016 y a cuya finalización debe haberse acreditado su conclusión y el pago de la misma.

Artículo 57. Procedimiento para la concesión, justificación y pago de las ayudas.

1. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá el procedimiento de concesión, justificación y pago de las ayudas, así como los plazos previstos a tales efectos. En la misma se incluirá el presupuesto disponible para cada ejercicio. Asimismo se establecerán los modelos de solicitud que estarán disponibles en la sede electrónica corporativa.

2. La Consejería competente en materia de vivienda comunicará al Ministerio de Fomento la convocatoria y la correspondiente resolución de cada uno de los concursos, en el plazo de un mes a contar desde la publicación de ambas actuaciones.

Disposición adicional primera. Descalificación de viviendas con Protección Pública.

1. Excepcionalmente, hasta el 10 de abril de 2016, se podrán descalificar las viviendas con protección pública de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, y que hayan obtenido financiación estatal, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación definitiva, y concurren las siguientes condiciones:

a) Haber sido sometidas al procedimiento de selección de adquirentes o adjudicatarios correspondientes y haber resultado desierto aquél, como mínimo en un 80% del total de las viviendas. Si, por no ser de aplicación, la promoción de viviendas no se hubiese sometido al procedimiento de adjudicación previsto en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, se acreditará, por cualquier medio admisible en Derecho, la oferta de venta de las viviendas durante un período superior a seis meses.

b) Hallarse situadas en un ámbito territorial específico en el que pueda acreditarse con datos objetivos y de manera fehaciente, que existen suficientes viviendas procedentes de la promoción libre, de similares características, tamaño y precio, terminadas en los últimos dos años, y sin vender. Este extremo se justificará en base a los datos estadísticos de Organismos oficiales, como el INE, Ministerio de Fomento, Colegios Profesionales, etc., en la provincia donde se ubique la promoción.

Las viviendas que hayan sido calificadas o declaradas como protegidas bajo la denominación de algún tipo de protección exclusivamente autonómico, también podrán ser objeto de descalificación de manera excepcional hasta el 10 de abril de 2016, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su calificación o declaración definitiva, sin que para ello sea necesaria la concurrencia de las condiciones exigidas.

2. La resolución de descalificación a que hacen referencia los apartados anteriores deberá acordar 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.

3. Las correspondientes resoluciones se comunicarán al Ministerio de Fomento, desde la Consejería competente en materia de vivienda, 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.

Disposición adicional segunda. Prórroga del período de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a la venta. Plan estatal 2005-2008.

De conformidad con lo establecido en la Disposición adicional sexta del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, el período de carencia de los préstamos a promotores de viviendas destinadas a

la venta, al que se refiere el artículo 44.1.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, queda prorrogado hasta un total de 10 años, previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y el acuerdo de la entidad de crédito.

Disposición adicional tercera. Interrupción del período de amortización de los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales de Vivienda.

Los préstamos convenidos concedidos a promotores de vivienda protegida para venta o alquiler en aplicación de los Planes Estatales, que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto en período de amortización del capital, podrán interrumpir dicho período, durante un plazo de hasta 3 años, previa autorización de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda y la conformidad de la entidad financiera acreedora. Durante este período el prestatario sólo hará frente al pago de los intereses correspondientes.

Esta interrupción del período de amortización, en el caso de los préstamos convenidos para promotores de vivienda protegida en alquiler está condicionada a la renuncia, desde la fecha de la interrupción, a las ayudas de subsidiación que les restara por percibir.

En ambos casos las entidades financieras colaboradoras dispondrán del plazo máximo de 10 días para notificar al Ministerio de Fomento la formalización de las referidas interrupciones.

Disposición adicional cuarta. Prórroga de la reducción del plazo de amortización para supuestos de desempleo.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, las tres anualidades de amortización del préstamo, exigidas para poder interrumpir el período de amortización, en el supuesto que establece el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se reducirán a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas en el marco de planes estatales de vivienda.

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

Los conceptos utilizados en el presente Decreto se entenderán en el sentido expuesto en el Glosario incluido como Anexo al mismo.

Disposición adicional sexta. Efectividad de las líneas de ayuda del Plan.

La efectividad de las líneas de ayuda previstas en el presente Decreto, se determinará mediante la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de la Orden de convocatoria para cada una de ellas.

Disposición adicional séptima. Límites temporales a la concesión de ayudas.

Con posterioridad al 30 de noviembre de 2016 no se podrá conceder ninguna ayuda de las recogidas en el presente Decreto.

Disposición adicional octava. Régimen Jurídico aplicable a las viviendas con Protección Pública para jóvenes.

Las viviendas que, al amparo de Planes Estatales y Autonómicos de vivienda, fueron calificadas como viviendas con protección pública para jóvenes, quedarán sujetas al régimen jurídico establecido en el Decreto 3/2004, de 20 de enero, para viviendas de Protección Oficial de Régimen General sin que por limitaciones de edad se pueda restringir el acceso a las mismas.

Disposición transitoria única. Régimen jurídico transitorio aplicable a las actuaciones sobre viviendas con protección pública.

Las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004,

de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen jurídico de las viviendas con protección pública.

Uno. Se modifica el artículo 8 "Destino" del Decreto 3/2004, de 20 de enero, quedando redactado en los siguientes términos:

"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."

Dos. Se adiciona un nuevo artículo 14 bis, que queda redactado como sigue:

"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.”

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo reglamentario.

1. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en el presente Decreto.
2. La persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá concretar la cuantía de las subvenciones susceptibles de otorgamiento, dentro de los límites de este Decreto, en función de las disponibilidades presupuestarias, la evolución de las condiciones objetivas y los indicadores utilizados para el seguimiento del Plan.

En ningún caso estas modificaciones podrán afectar a subvenciones ya otorgadas, sin perjuicio de los reintegros que en su caso se acuerden.

Disposición final tercera. Efectividad y ejecución del Plan regional.

La efectividad de las líneas de ayudas reguladas en el presente Decreto se sujetará a lo estipulado en el Convenio colaboración para la ejecución del Plan regional, suscrito entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ministerio de Fomento, en los términos previstos en el artículo 3 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

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

Dado en Toledo, el 24 de julio de 2014

La Consejera de Fomento
MARTA GARCÍA DE LA CALZADA

La Presidenta
MARÍA DOLORES DE COSPEDAL GARCÍA

Anexo

Glosario de conceptos

- Comisiones Bilaterales de Seguimiento del Plan.

Son las Comisiones de Seguimiento que se celebran entre el Ministerio de Fomento y cada una de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla que participen en el Plan, en el marco de los convenios de colaboración suscritos por ambas partes al amparo del Plan.

- Unidad de Convivencia.

Se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

- Persona Adulta.

Son personas adultas para las menciones que se realizan en este Plan, aquellas que sean mayores de edad según nuestro ordenamiento jurídico.

- Colectivos de atención preferente.

Se consideran colectivos de atención preferente aquellos que vienen definidos en la legislación específica, que sin perjuicio de los nuevos que se puedan regular, son los siguientes:

- Familias numerosas: en virtud de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas y su normativa de desarrollo.
- Mujeres víctimas de violencia de género: en virtud de lo establecido en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género.
- Personas con discapacidad: en virtud de lo regulado en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y el Convenio marco de colaboración entre la Administración General del Estado y el Cermi (Comité Español de Representantes de Personas con Discapacidad).
- Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social, según lo establecido en la Orden de 20 de febrero de 2013 de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional.
- Víctimas del terrorismo: en virtud de lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de Reconocimiento y Protección Integral a las Víctimas del Terrorismo.
- Personas dependientes: haber sido beneficiarias de una resolución reconociendo la situación de dependencia.
- Personas pertenecientes a familias con dependientes: personas que convivan con un familiar dentro del tercer grado por consanguinidad o afinidad que haya sido beneficiario de una resolución reconociendo tal situación de dependencia.
- Personas con movilidad reducida permanente: haber sido reconocida la circunstancia de movilidad reducida a los efectos de ocupación de una vivienda por certificado del órgano técnico competente.
- Personas pertenecientes a familias en situación de necesidad o riesgo de exclusión social: haber sido su familia beneficiaria de un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria.
- Personas pertenecientes a familias inmersas en procesos de intervención social: haber sido su familia objeto de intervención social.
- Personas jóvenes: tener menos de 36 años en el momento de la adjudicación de la vivienda.
- Familias monoparentales con hijos.
- Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- Progenitores de familias numerosas: ser el progenitor o uno de los progenitores de una familia numerosa, según los requisitos establecidos en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, desarrollada por el Real Decreto 1621/2005, de 30 de diciembre, y por la Ley 40/2007, de 4 de diciembre, de medidas en materia de Seguridad Social, que también considera familia numerosa a aquella compuesta por el padre o la madre, con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

- Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (Iprem).

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

- Ingresos familiares.

Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan y para determinar su cuantía. Los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A tales efectos, las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

- Subsidiación de préstamos convenidos.

Ayuda financiera estatal destinada a facilitar al prestatario el pago de la amortización del préstamo y sus intereses (o sólo intereses, en el período de carencia), y que consiste en el abono a este último, por parte del Ministerio de Fomento, de una cuantía, que se descontará de los pagos que la entidad facture al prestatario.

- Coste subvencionable de la actuación.

Coste total de la actuación, incluyendo coste de ejecución material, honorarios profesionales, beneficio industrial, costes notariales y de registro y gastos generales y de gestión, excluidos impuestos, tasas y tributos.

- Coste o Valor de mercado.

Valor de mercado: cantidad pecuniaria o precio por el que se podría realizar una obra de adecuación estructural, funcional o de habitabilidad de un edificio o vivienda, y que se da entre el titular voluntario de un inmueble y una persona o entidad rehabilitadora independiente en la fecha de tasación, en condiciones y plazos normales de mercado, habida cuenta de la naturaleza de las actuaciones a realizar y del estado y características de la finca.