

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Obras Públicas

Decreto 3/2004, de 20-01-2004, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección públi- ca.

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

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

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

También se regulan aquí las condiciones objetivas del régimen de las viviendas protegidas debiendo destacar: la determinación de su superficie útil y la de sus anejos; los parámetros para fijar su precio; su condición de residencia habitual y permanente; el procedimiento de calificación y/o declaración; su régimen de uso y la duración del mismo; las condiciones subjetivas para el acceso a una vivien-

da con protección pública en función de los ingresos familiares; segundas y posteriores transmisiones, así como el derecho de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades, conforme a lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, recientemente modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero.

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

Las viviendas de precio tasado van destinadas a familias con ingresos familiares corregidos, conforme a lo establecido en los artículos 20 y 21, que no excedan de 7,5 veces el salario mínimo interprofesional, permitiendo así integrar una mayor diversidad social en los conjuntos urbanos desarrollados sobre suelos de titularidad pública, al mismo tiempo que garantiza que las plusvalías reviertan en fines de interés público y social.

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

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

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

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

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

Se unifican en este Decreto materias contenidas hasta ahora en varias normas dispersas, relativas a precios de venta y renta, limitaciones de uso y control, requisitos para acceder a las viviendas, así como los procedimientos

de adjudicación; y se modifican tanto éstos como las condiciones económicas y de financiación de la vivienda, adaptándose a las actuales condiciones del mercado financiero, muy distintas a las que imperaban en el momento de dictarse la normativa ahora sustituida. Se mejora además la información suministrada en el proceso de adquisición o arrendamiento de la vivienda, bien de gran trascendencia económica y para el desarrollo personal y familiar, haciendo efectivo un derecho básico de los consumidores y usuarios.

Por último se definen nuevos instrumentos de gestión para el desarrollo de los programas de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Hasta fechas recientes eran ejecutados, tanto en su labor de diseño estratégico, planificación, gestión y ejecución por los propios órganos administrativos de la Consejería de Obras Públicas. Actualmente está confiada, en buena medida, a empresas del sector público regional, abriendo unas vías de colaboración entre ambos entes, administrativo y empresarial, que constituirán un importante instrumento para la consecución de los objetivos de la política de vivienda.

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

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

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

Dispongo:

Indice :

Título I: Disposiciones Generales.

Capítulo I: Prescripciones comunes a las viviendas con protección pública.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Viviendas con protección pública.

Artículo 3. Condiciones para la promoción de viviendas VPT 135 CM.

Artículo 4. Superficie útil.

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

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

Artículo 7. Promotores, propietarios y usuarios.

Artículo 8. Destino

Capítulo II: Calificación y/o declaración de las viviendas con protección pública.

Artículo 9. Calificación y/o declaración de viviendas con protección pública.

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

Artículo 11. Modificación del proyecto.

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

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

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

Capítulo III: Régimen aplicable y condiciones para el acceso a las viviendas con protección pública.

Artículo 15. Duración del régimen aplicable.

Artículo 16. Régimen de uso.

Artículo 17. Áreas geográficas.

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

Artículo 19. Unidad familiar.

Artículo 20. Ingresos familiares.

Artículo 21. Corrección de ingresos.

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

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

Artículo 24. Entrega y ocupación.

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

Artículo 26. Derecho de tanteo y retracto.

Artículo 27. Conservación.

Artículo 28. Precio máximo de venta.

Artículo 29. Prohibición del sobreprecio.

Artículo 30. Percibo de cantidades a cuenta.

Artículo 31. Renta máxima de las viviendas en alquiler.

Artículo 32. Gastos a cargo de arrendador y arrendatario.

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

Artículo 34. Publicidad.

Artículo 35. Registro de viviendas con protección pública.

Artículo 36. Adjudicación.

Título II: Viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Capítulo I. Finalidad y tipo de promoción.

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

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

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

Artículo 40. Modalidades.

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

Artículo 42. Promoción directa.

Artículo 43. Promoción concertada.

Artículo 44. Viviendas de promoción pública.

Capítulo II. Organos de asesoramiento, planificación y programación.

Artículo 45. Comisión Regional de la Vivienda.

Artículo 46. Comisión de Planificación y Programación.

Artículo 47. Elementos de la programación.

Artículo 48. Estimación de las condiciones económicas previstas.

Capítulo III. Sistemas de cesión y condiciones económicas.

Sección primera. Sistemas de acceso.

Artículo 49. Sistemas de acceso.

Sección segunda. Cesión en compraventa.

Artículo 50. Precio de venta.

Artículo 51. Forma de pago.

Sección Tercera. Cesión en alquiler.

Artículo 52. Renta.

Artículo 53. Revisión de la renta.

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

Artículo 55. Fianza.

Artículo 56. Plazo de duración del contrato de arrendamiento.

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

Sección Cuarta. Cesión en alquiler con opción de compra.

Artículo 58. Renta y precio de venta.
Artículo 59. Requisitos para el ejercicio de la opción de compra.
Artículo 60. Forma de pago.

Capítulo IV. Limitaciones de cesión y control.

Artículo 61. Cesión "intervivos".
Artículo 62. Cesión y subrogación en el arrendamiento.

Capítulo V. Ayudas a los promotores, adquirentes y arrendamientos.

Artículo 63. Ayudas económicas a promotores y adquirentes.
Artículo 64. Ayudas a los arrendatarios.

Capítulo VI. Requisitos para el acceso a las viviendas.

Artículo 65. Núcleo familiar.
Artículo 66. Condiciones de adjudicación.
Artículo 67. Necesidad de vivienda.
Artículo 68. Ingresos máximos y mínimos.
Artículo 69. Residencia en el municipio.
Artículo 70. Otros requisitos especiales.
Artículo 71. Exclusiones.

Capítulo VII. Normas Básicas del procedimiento de adjudicación.

Artículo 72. Actuaciones preliminares.
Artículo 73. Viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial destinados a objetivos de integración social.
Artículo 74. Reserva de viviendas.
Artículo 75. Comisión Provincial de Vivienda.
Artículo 76. Funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda.
Artículo 77. Funciones del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas.
Artículo 78. Procedimiento de adjudicación.
Artículo 79. Inicio del procedimiento de adjudicación.
Artículo 80. Solicitudes.
Artículo 81. Documentación a aportar.
Artículo 82. Subsanación de deficiencias.
Artículo 83. Admisión y puntuación de solicitudes.

Artículo 84. Listas provisionales.
Artículo 85. Listas definitivas.
Artículo 86. Exposición Pública.
Artículo 87. Sorteo.
Artículo 88. Superficie de las viviendas adjudicadas.
Artículo 89. Notificación de la adjudicación.
Artículo 90. Formalización de los contratos.
Artículo 91. Ocupación de la vivienda.
Artículo 92. Listas de espera.

Disposiciones Adicionales.

Primera: Normativa aplicable a las viviendas de protección oficial.
Segunda: Régimen sancionador aplicable a las viviendas con protección pública.
Tercera: Modificaciones y desarrollo del Decreto 113/2002, de 27 de agosto.
Cuarta: Modificaciones al Decreto 76/1990, de 21 de junio, por el que se crea la Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha.
Quinta: Precio de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de régimen especial con ayuda exclusiva de la Junta, establecidas en el Capítulo II del Decreto 2/2000, de 11 de enero.
Sexta: Forma de determinar la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública a partir de la entrada en vigor del Decreto.
Séptima: Administración de viviendas de promoción pública.
Octava: Viviendas con protección pública bioclimáticas.

Disposiciones Transitorias.

Primera: Viviendas con protección pública a las que es de aplicación este Decreto.
Segunda: Promociones a las que son de aplicación las normas de este Decreto relativas a adjudicaciones y precios de venta.
Tercera: Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto.
Cuarta: Viviendas a las que son de aplicación las normas del Título II relativas a las viviendas en régimen de alquiler y requisitos para el ejercicio de la opción de compra.

Disposición Derogatoria.

Única: Disposiciones derogadas.

Disposiciones Finales.

Primera: Desarrollo y ejecución del Decreto.
Segunda: Entrada en vigor del Decreto.

Anexo I: Municipios comprendidos en el área geográfica 1ª.

Anexo II: Municipios comprendidos en el área geográfica 2ª.

Anexo III: Adjudicación de viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

Título I: Disposiciones Generales.

Capítulo I: Prescripciones comunes a las viviendas con protección pública.

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Viviendas con protección pública.

Son viviendas con protección pública:

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

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

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

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

- a) En los destinados por el planeamiento municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en cumplimiento de lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 24 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- b) En los que formen parte del patrimonio público, o que estén incluidos en catálogos de suelo residencial público, o que tengan reconocidas ayudas públicas a la adquisición o urbanización.
- c) En los enajenados por las Administraciones y empresas públicas de con-

formidad con lo dispuesto en la disposición adicional novena de la Ley 4/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha para 1992, modificada por la disposición adicional decimoctava de la Ley 25/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Junta de Castilla-La Mancha para el año 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Que se destine a la construcción de viviendas de promoción pública, de las definidas en el artículo tercero de la

Ley 2/2002, de 7 de febrero, y en el artículo 44 de este Decreto, al menos la mitad del 10 por 100 de la participación pública en el aprovechamiento y del exceso sobre el mismo obtenido en virtud de convenio.

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

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

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

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

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

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

Artículo 4. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la

vivienda tales como terrazas, miradores, tendedores, u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

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

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

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

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

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

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

La superficie útil máxima permitida será de 30 metros cuadrados útiles por vehículo, salvo que el cumplimiento de

normativa urbanística municipal o razones de la construcción exijan superficies útiles mayores.

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

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

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

- a) Las promovidas por cualquier persona física o jurídica, pública o privada.
- b) Las promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Dentro de estas tendrán la consideración de viviendas de promoción pública propiamente dicha las calificadas como tales por estar desarrolladas sin ánimo de lucro.

Artículo 7. Promotores, propietarios y usuarios.

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

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

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

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

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

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

Artículo 8. Destino

1. Las viviendas con protección pública habrán de destinarse a residencia habitual y permanente de su titular, bien sea propietario o arrendatario y deberán ser ocupadas 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, y no perderán el carácter de viviendas con protección pública por el hecho de que el titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con ellos, ejerzan en la misma una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

2. A efectos de este Decreto se entenderá por residencia habitual y permanente el domicilio en el que se habite durante más tiempo al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

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

4. La suspensión de la obligación de ocupar la vivienda que, de acuerdo con la legislación aplicable, asiste al emigrante, se extenderá por todo el tiempo que el mismo permanezca en el extranjero por razón de trabajo.

Capítulo II: Calificación y/o declaración de las viviendas con protección pública.

Artículo 9. Calificación y/o declaración de viviendas con protección pública.

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

a) Las viviendas de protección oficial serán calificadas conforme a lo dis-

puesto en el presente Decreto y en su normativa específica, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido.

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

c) Las viviendas de precio tasado serán declaradas como tales, de acuerdo con la regulación establecida en el presente Decreto.

d) Las viviendas de promoción pública serán calificadas como tales, de acuerdo con lo regulado en el Título II del presente Decreto.

2. La calificación y/o declaración se efectuará por promociones completas o bien por cada edificio o conjunto inmobiliario con zonas comunes, en los que exista continuidad en la edificación, que estén acogidos o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la ley 8/1999, de 6 de abril.

3. En un mismo procedimiento de calificación y/o declaración no podrán incluirse viviendas con protección pública de distinto régimen, salvo en el caso de las viviendas de protección oficial, en las que además de las viviendas de régimen general y especial, se podrán incluir las de 120 metros cuadrados destinadas a familias numerosas, en los términos previstos en el artículo 3, apartado f) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el artículo 7.1 apartado f), del Decreto 113/2002, de 27 de agosto.

4. Los promotores deberán obtener la calificación y/o declaración provisional previamente a la venta, adjudicación o arrendamiento de las viviendas con protección pública incluidas en la promoción, y la calificación y/o declaración definitiva tras la terminación de las obras y previamente a la inscripción registral de la declaración de obra nueva terminada.

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

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

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

- a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y en su caso la representación que ostente.
- b) Compromiso de cumplir con los requisitos establecidos en el presente Decreto y en la normativa específica para cada clase de vivienda con protección pública, en su caso.
- c) Licencia municipal de obras si la hubiere o solicitud de la misma. A esta última se deberá acompañar cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento, en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos y su dotación de servicios, conforme a lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística.
- d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, salvo aquellas constituidas en garantía de los préstamos para la adquisición del suelo, o para la construcción de las viviendas. En el caso de que el solicitante no sea el propietario de los terrenos acompañará además escritura pública de promesa de venta otorgada a su favor o el título que le faculte para construir sobre los mismos.
- e) Proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, que deberá cumplir la normativa en materia de accesibilidad. En las promociones de viviendas de precio tasado, en lugar de dicho proyecto se presentará certificado expedido por el redactor del proyecto objeto de licencia, en el que se especifiquen los metros cuadrados útiles de las viviendas y de sus anejos, en su caso, así como el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad, identificándose las viviendas y plazas de garaje destinados a satisfacer la demanda del colectivo de personas con movilidad reducida permanente, conforme a lo establecido en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre.

2. Con la resolución de calificación y/o declaración provisional se asignará un número de expediente único a cada

vivienda y a sus anejos vinculados, así como a cada garaje, trastero, local y cualquier otra dependencia no vinculada a vivienda y susceptible de constituir una unidad registral.

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

- a) Ubicación de la vivienda; clase y tipo a los que pertenece, de conformidad con el artículo 2 de este Decreto.
- b) Para las viviendas de precio tasado, la clase de suelo conforme a lo establecido en el artículo 2.3 del presente Decreto.
- c) El régimen de uso.
- d) Los ingresos máximos familiares corregidos y otras circunstancias especiales exigibles al destinatario.
- e) Las condiciones especiales de conservación en los términos establecidos en el artículo quinto, apartado 1. b) de la Ley 2/2002.
- f) La superficie útil, de conformidad con el artículo 4 de este Decreto.
- g) El precio máximo de venta en primera transmisión o la renta máxima inicial anual, de conformidad con los artículos 17, 28 y 31 de este Decreto.
- h) La duración del régimen de protección pública, de conformidad con el artículo 15 de este Decreto.
- i) Los beneficios tributarios y arancelarios, la financiación cualificada y las ayudas a que se pueda acceder, en su caso.

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

- a) Número de expediente de la promoción, localización de la misma e identificación del promotor.
- b) La clase de promoción, de conformidad con el artículo 6 de este Decreto.
- c) El tipo de promotor, de conformidad con el artículo 7.1 de este Decreto.
- d) El área geográfica de pertenencia.
- e) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil y en la legislación urbanística, distinguiendo, en su caso:
 - La parte cuyo uso se vincule a una o varias de las viviendas, por no ser posible su aprovechamiento por las demás comprendidas en el proyecto.
 - La parte de uso común para todas las viviendas del proyecto, y
 - Los patios o superficies gravados por servidumbres civiles o administrativas a favor de los predios colindantes.

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

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

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

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

Artículo 11. Modificación del proyecto.

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

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

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

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

1. Los promotores de viviendas con protección pública dispondrán de un

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

Con carácter excepcional la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

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

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

- a) Licencia municipal de obras, si no se presentó anteriormente.
- b) Documentación de la obra ejecutada definida en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En las promociones de viviendas de precio tasado bastará la presentación de un certificado del arquitecto director de las obras, en el que se acredite que las superficies útiles de las viviendas construidas, así como la de sus anejos, se corresponden con las reflejadas en la declaración provisional.
- c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal, en su caso.
- d) Licencia de primera ocupación o certificado acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tiva dentro del plazo que a tal efecto sea fijado por la Delegación Provincial.

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

Capítulo III: Régimen aplicable y condiciones para el acceso a las viviendas con protección pública.

Artículo 15. Duración del régimen aplicable.

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

- a) Para las viviendas de protección oficial, treinta años desde su calificación definitiva.
- b) Para las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, el que se establezca en la normativa que le sea de aplicación.
- c) Para las viviendas de precio tasado, 10 años desde la declaración definitiva cuando se promuevan sobre los suelos a los que se refiere la letra a) del apartado 3 del artículo 2, y 20 años desde la declaración definitiva cuando se promuevan sobre los suelos a los que se refieren las letras b) y c) del apartado 3 del artículo 2 del presente Decreto.

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

Artículo 16. Régimen de uso.

- 1. El régimen de uso de las viviendas con protección pública podrá ser el de arrendamiento o el de propiedad.
- 2. Sin perjuicio de las disposiciones específicas aplicables a la clase de viviendas con protección pública de que se trate, podrá autorizarse el cambio de uso de propiedad al de arrendamiento a solicitud del promotor, sin perjuicio de tercero y mediante resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, extendiéndose en la calificación y/o declaración la correspondiente diligencia, en la que deberá figurar, en caso necesario, la renta máxima y restantes limitaciones.

Artículo 17. Áreas Geográficas.

1. A efectos de promoción, financiación, construcción y cesión de viviendas, se establece en Castilla-La Mancha la adscripción de los municipios a las áreas geográficas 1ª y 2ª, conforme a las relaciones incluidas respectivamente en los Anexos I y II de este Decreto, quedando adscritas al área 3ª los municipios no incluidos en las dos anteriores.

2. La Consejería de Obras Públicas, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica determinada, atendiendo a los costes, precio básico a nivel nacional y otras circunstancias económicas y urbanísticas que así lo aconsejen.

Cuando en aplicación de lo previsto en el artículo 24.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Consejo de Gobierno, por Decreto, extienda la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere el número 24.3 de dicha Ley a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, por razón de circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos y otras causas análogas, la Consejería de Obras Públicas, mediante Orden, podrá modificar la adscripción de los municipios afectados atendiendo a las circunstancias referidas en el párrafo anterior.

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

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

- a) Que en la fecha de la presentación del contrato para su visado ninguno de los miembros de la unidad familiar del adquirente sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute:
 - 1. Sobre otra vivienda con protección pública ubicada en cualquier lugar del territorio nacional;
 - 2. Sobre otra vivienda libre o no sujeta a ningún tipo de protección pública en la misma o distinta localidad. Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto del visado. Se exceptuará el cumplimiento de este requisito cuando la titularidad

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

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

- 2,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial de régimen especial previstas en el Decreto 113/2002, de 27 de agosto, sobre ayudas en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005, y para las viviendas de 120 metros cuadrados de régimen especial destinadas a familias numerosas reguladas en dicho Decreto.
- 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de protección oficial en régimen general y para las viviendas de 120 metros cuadrados de régimen general destinadas a familias numerosas a las que se refiere el Decreto 113/2002, de 27 de agosto.
- 7,5 veces el salario mínimo interprofesional para las viviendas de precio tasado reguladas en el presente Decreto.

Artículo 19. Unidad familiar.

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

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

- a) Los hijos menores de edad, con excepción de los que con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.
- b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

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

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

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

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

Artículo 20. Ingresos familiares.

Los ingresos determinantes del derecho de acceso a una vivienda con protección pública o, en su caso, a las ayudas a su adquisición cuando ello esté previsto, vendrán referidos a ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía en número de veces el salario mínimo interprofesional de la parte general y especial de la base imponible regulada, en los artículos 38 y 39 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha del contrato de compraventa o de arrendamiento o de adjudicación sujeto al visado por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas. A tal efecto se atenderá al importe declarado o, en su caso comprobado, por la Administración Tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable relativa a las mencionadas parte general y especial de la base imponible, acompañada de la documentación acreditativa de los ingresos allí reflejados, y sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

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

Artículo 21. Corrección de ingresos.

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

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

Para unidades familiares de uno o dos miembros: 1,00

Para unidades familiares de tres miembros: 0,97

Para unidades familiares de cuatro miembros: 0,93

Para unidades familiares de cinco miembros: 0,88

Para unidades familiares de seis o más miembros: 0,83

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

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

Área geográfica primera: 0,80

Área geográfica segunda: 0,90

Área geográfica tercera: 1,00

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

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

- Referencia del expediente de calificación y/o declaración de la vivienda.

- Fecha de calificación y/o declaración provisional, o definitiva en su caso.

- Precio máximo de venta o de renta en su caso.

- La obligación de que las viviendas habrán de destinarse a residencia habitual y permanente del titular.

- El plazo durante el que esté vigente la limitación a la facultad de disponer, establecida en el artículo 25 del presente Decreto.

- Los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 26 a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de los Municipios en su caso.

- En el caso de que sea propietario de otra vivienda, conforme a lo estableci-

do en el artículo 18.a), el compromiso de venta de la misma antes de presentar la solicitud de visado del contrato.

- Cualesquiera otras cláusulas que, mediante Orden, establezca el Consejero de Obras Públicas en el ámbito de sus competencias.

2. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación y contratos de arrendamiento de las viviendas de protección oficial, y de las viviendas que se declaren expresamente protegidas en virtud de normativa específica o norma de desarrollo de planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico, deberán contener además de las cláusulas del apartado anterior las establecidas en su normativa específica.

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

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

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

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

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

Cuando sea necesaria la venta de una vivienda anterior, para el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 18.a), la Delegación suspenderá el plazo para otorgar el visado por

un periodo comprendido entre la solicitud del visado y los tres meses posteriores a la calificación y/o declaración definitiva, transcurrido el cual sin haber acreditado la venta de la vivienda anterior, será denegado el visado. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente en el supuesto y con las condiciones establecidas en el artículo 24.1

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

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

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

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

Artículo 24. Entrega y ocupación.

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

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

2. Los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas con protección pública deberán proceder a la ocupación de las viviendas en el plazo de tres meses desde la entrega y en el caso de promotor individual para uso

propio desde la calificación y/o declaración definitiva, salvo que medie justa causa.

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

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

2. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, mediante autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, por motivos justificados y debidamente acreditados, tales como:

- a) Cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda.
- b) Subasta o adjudicación de la vivienda por ejecución judicial de la hipoteca que pueda existir sobre la misma.
- c) En el caso de familias numerosas que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil, que la que tienen en propiedad, siempre que el valor de esta última determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 60 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda que se vaya a adquirir.

En ninguno de los supuestos anteriores la transmisión alterará la sujeción al régimen de protección que corresponda a la vivienda, siendo requisito para aplicar esta excepción, la previa devolución de cualquier tipo de ayuda económica que se hubiese podido percibir de la administración, y la cancelación del préstamo cualificado en su caso.

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

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

4. Esta limitación a la facultad de disponer deberá figurar necesariamente en los contratos de compraventa o adjudicación.

Artículo 26. Derecho de tanteo y retracto.

1. Las viviendas con protección pública, en tanto dure su régimen, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, debiendo figurar esta sujeción en las correspondientes declaraciones o calificaciones provisionales y definitivas. Estos derechos tendrán carácter preferente a cualesquiera otros de naturaleza análoga, a excepción del retracto reconocido al condueño.

2. Estos derechos deberán hacerse constar en los contratos de compraventa, en los títulos de adjudicación y en el caso del promotor individual para uso propio, en la declaración de obra nueva, a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. El Derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el transmitente al titular del derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión el nombre, domicilio y otras circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

4. El Derecho de retracto se podrá ejercitar cuando no se hubiera hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultara distinto el precio efectivo de la transmisión o diferentes las restantes condiciones de ésta.

Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente mediante entrega al titular del derecho de la copia de la escritura en que fuere formalizada.

5. De ejercitarse, el derecho de tanteo o el de retracto por parte del titular de los mismos, si ha existido sobreprecio, sólo se abonará al ofertante o en su caso al transmitente, el establecido para el régimen al que pertenezca la vivienda. Todo ello sin perjuicio de las

acciones que puedan corresponder al adquirente contra el transmitente y al ejercicio de la potestad sancionadora que compete a la administración por razón de la materia.

Artículo 27. Conservación.

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

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

Artículo 28. Precio máximo de venta

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

2. Para las viviendas de precio tasado, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil en primera transmisión, será el que resulte de multiplicar por 1,20 el precio máximo de venta por metro cuadrado útil vigente para las viviendas de protección oficial de régimen general, en la fecha de la declaración provisional.

La Consejería de Obras Públicas mediante Orden podrá modificar el coeficiente establecido en el párrafo anterior, para todos o parte de los Municipios de Castilla-La Mancha, en función de que los distintos factores que intervienen en la formación del precio de la vivienda así lo aconsejen.

3. El precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones, para las viviendas de precio tasado, será el señalado en el número anterior que esté vigente en la fecha del contrato de compraventa.

4. El precio de adjudicación o valor de la edificación sumado al del suelo que

figure en la escritura de declaración de obra nueva en promociones para uso propio, de las viviendas con protección pública, no podrá ser superior al precio máximo de venta.

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

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

6. En las viviendas de precio tasado solo se permitirán como anejos una plaza de garaje y un trastero por cada vivienda, que siempre vendrán vinculados a la misma. El precio de venta o adjudicación o el valor de la edificación sumado al del suelo en promociones para uso propio, de los garajes y trasteros de viviendas con protección pública, vinculados o no, no podrán superar el 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, con la limitación establecida en el artículo 5 del presente Decreto.

En el supuesto de que la normativa municipal establezca obligatoriamente una dotación de plazas de garaje superior al número de viviendas que pueden existir en un edificio, estas quedarán sometidas al mismo límite en cuanto al precio, que el resto de plazas de garaje del edificio, debiendo obtenerse el visado previo del contrato, tanto para la primera como para las segundas y posteriores transmisiones. En ningún caso podrá condicionarse la adquisición de una vivienda con protección pública a que se adquiriera una plaza de garaje no vinculada a dicha vivienda.

7. En los suelos definidos en las letras b) y c) del apartado 3 del artículo 2 del presente Decreto, el valor de los terre-

nos sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del porcentaje que se indica a continuación, de la cifra que resulte de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado útil fijado en la calificación y/o declaración por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública:

- a) El 20 por 100 cuando sobre dichos suelos se promuevan viviendas con protección pública de las referidas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 del presente Decreto.
- b) El 25 por 100 cuando se trate de los suelos en los que se promuevan viviendas de precio tasado.

Artículo 29. Prohibición del sobreprecio.

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

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

- a) Todos aquellos gastos que por su naturaleza correspondan al vendedor, tales como escritura de compraventa, cancelación de hipoteca, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza urbana y análogos.
- b) Cualquier cantidad en concepto de reformas o mejoras sobre el proyecto presentado para la calificación y/o declaración provisional o definitiva.

Artículo 30. Percibo de cantidades a cuenta.

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

- 1ª) Contrato de seguro conforme a lo establecido en la disposición adicional 1ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 2ª) Ser propietario de los terrenos o, de no ser así, acreditar el derecho que faculte al promotor para realizar la construcción.
- 3ª) Que el número de futuros adquirentes no sea mayor que el de las viviendas declaradas o calificadas provisionalmente.

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

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

Artículo 31. Renta máxima de las viviendas en alquiler.

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

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

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

Artículo 32. Gastos a cargo de arrendador y arrendatario.

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

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

1. Será de aplicación a las promociones de viviendas con protección pública lo dispuesto en los artículos 32 y 33 del Decreto 158/1997, de 2 de diciem-

bre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha; si bien las referencias que en dichos artículos se hacen a "viviendas de protección oficial" y a "calificación", deberán entenderse hechas a "viviendas con protección pública" y a "calificación y/o declaración", respectivamente.

2. Cuando en la promoción se incluyan viviendas de más de 90 metros cuadrados de superficie útil destinadas a familias numerosas y de otro tipo, el número de viviendas reservadas para personas con movilidad reducida permanente se distribuirá proporcionalmente al número de viviendas de cada tipo.

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

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

Artículo 34. Publicidad.

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

- a) Número del expediente de calificación y/o declaración.
- b) Régimen legal de protección a que está acogido, con indicación del número de viviendas, emplazamiento y promotor.
- c) Fecha de calificación y/o declaración definitiva o, en su caso, fechas de calificación y/o declaración provisional y de terminación de las obras.
- d) Precio total de venta de cada tipo de viviendas y condiciones de pago, si se hubiese otorgado calificación y/o declaración definitiva; o, en otro caso, además de tal indicación, y la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio.
- e) Expresión de que las viviendas habrán de dedicarse a residencia habitual y permanente del titular.

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

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

Artículo 35. Registro de viviendas con protección pública.

Para garantizar el cumplimiento de las condiciones de uso y transmisión de este tipo de viviendas, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas se establecerá, en cada una de las Delegaciones Provinciales de la citada Consejería, un Registro de viviendas con protección pública. Este registro permitirá conocer la cuantía y características de las viviendas y controlar que la transmisión y cesión del uso en cualquier forma de las viviendas se produce en las condiciones establecidas y a personas que cumplan las condiciones exigidas a los beneficiarios de este tipo de medidas.

Artículo 36. Adjudicación.

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

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

Título II: Viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Capítulo I. Finalidad y tipo de promoción.

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

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

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

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

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

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

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

1. Para el cumplimiento de los objetivos mencionados en el artículo anterior, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá promover cual-

quiera de las clases de viviendas con protección pública establecidas en el artículo 2 del presente Decreto.

2. El régimen legal de estas viviendas será el que corresponda a la clase de vivienda de que se trate de acuerdo con el apartado anterior.

3. La intervención de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en la promoción y construcción de viviendas con protección pública podrá efectuarse bien directamente, o mediante convenios con cualquier Administración, por medio de patronatos o sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos o con otras entidades de carácter público.

Artículo 40. Modalidades.

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

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

2. La promoción tendrá carácter de actuación singular cuando se integre en operaciones de remodelación, reforma interior, rehabilitación de tramas urbanas consolidadas, intervención en centros históricos, o cuando tenga por finalidad la implantación de usos dotacionales.

La declaración de actuación singular se realizará por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, mediante resolución que contendrá la definición precisa del alcance de la promoción. Ésta podrá incluir edificaciones y servicios complementarios al uso residencial, destinados a fines dotacionales, así como obras de infraestructura, urbanización, o cualesquiera otras derivadas de las normas, planes y ordenanzas que sean de aplicación, en razón del interés arquitectónico, urbanístico específico, o de la finalidad social de la promoción.

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

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

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

Artículo 42. Promoción directa.

1. Cuando la promoción de viviendas con protección pública se lleve a cabo por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, corresponderá a la Consejería de Obras Públicas la gestión completa de la promoción: supervisión y aprobación de los proyectos de construcción o rehabilitación, así como la contratación, vigilancia e inspección respecto de la ejecución de las obras y la recepción final de las mismas.

Las viviendas así construidas pasarán a formar parte del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de Urbanismo y Vivienda regulado por el Decreto 22/1986, de 1 de abril.

2. La Consejería de Obras Públicas podrá encomendar mediante convenio, a empresas públicas adscritas a la Administración regional, o a empresas mixtas con participación mayoritaria de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la ejecución de promociones realizadas por iniciativa de ésta, asumiendo dichas empresas, en tal caso, la gestión y el correspondiente riesgo empresarial para el desarrollo de las promociones encomendadas. Las viviendas resultantes pasarán a formar parte del patrimonio de las mencionadas empresas, si bien la cesión de estas viviendas, por cualquiera de los sistemas previstos en el presente Decreto, sólo podrá efectuarse a personas que cumplan los requisitos que en él se establecen, y mediante los procedimientos de adjudicación contenidos en el capítulo VII del presente Título. En los convenios se establecerán el destino, las condiciones de uso de las viviendas, el régimen de protección al que se adscriben, y

aquellas funciones, de entre las reseñadas en el apartado anterior, que se encomienden a las empresas del sector público regional.

3. El desarrollo de los Convenios a que hace referencia el apartado anterior se efectuará, para cada promoción de viviendas mediante convenios específicos, cuyo contenido se ajustará a lo regulado por el artículo 91 de la Ley General Presupuestaria aprobada por Real Decreto Legislativo 1.091/1998, de 23 de septiembre, o al precepto concordante de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, cuando ésta entre en vigor. En ellos se determinarán las necesidades de endeudamiento de la empresa a la que se encomienda el encargo, así como la cuantía de los gastos de las aportaciones que, por todos los conceptos, deba realizar la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en función de los precios máximos de venta y alquiler de las viviendas que se establecen en el presente Decreto.

Artículo 43. Promoción concertada.

1. La Consejería de Obras Públicas podrá suscribir convenios para la promoción de viviendas con protección pública con los Ayuntamientos, directamente o por medio de patronatos o sociedades constituidas al efecto, con empresas mixtas con participación mayoritaria de entes públicos y con otras entidades de carácter público.

2. Para la celebración de los convenios a los que se refiere el apartado anterior, la Consejería de Obras Públicas tendrá en cuenta, al elaborar la planificación y programación:

- a) Las necesidades de vivienda en el área geográfica de actuación.
- b) Las condiciones de participación en la promoción, especialmente en cuanto a aportación de suelo y grado de financiación.
- c) Las bonificaciones que el Ayuntamiento establezca en sus Ordenanzas fiscales de acuerdo con lo previsto en el artículo 104.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre Reguladora de las Haciendas Locales (modificada por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre).

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

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

Artículo 44. Viviendas de promoción pública.

1. Tendrán la consideración de viviendas de promoción pública, aquellas viviendas con protección pública que, calificadas como tales por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se incluyan en promociones desarrolladas sin ánimo de lucro por la misma, promovidas en cualquiera de las formas indicadas en el artículo 40.

2. El régimen legal de estas viviendas será el que corresponda a la clase de vivienda de que se trate, de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto y el contenido de este Título.

3. Las promociones de viviendas de promoción pública desarrolladas sin ánimo de lucro, serán calificadas como tales por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

4. La calificación como vivienda de promoción pública llevará implícita su declaración o calificación como vivienda con protección pública de la clase o tipo de vivienda de que se trate.

5. Las viviendas incluidas en promociones calificadas de promoción pública, no podrán en ningún caso ser objeto de descalificación.

Capítulo II.- Órganos de asesoramiento, planificación y programación.

Artículo 45. Comisión Regional de la Vivienda.

La Comisión Regional de la Vivienda creada por Decreto 76/1990, de 26 de junio, es el órgano de carácter consultivo y asesor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al que corresponde informar los planes y programas de actuación en materia de vivienda con protección pública promovidas por la Administración Regional, coordinar los criterios de las Comisiones Provinciales de Vivienda, así como las restantes funciones atribuidas en materia de vivienda.

Artículo 46. Comisión de Planificación y Programación.

1. La Comisión de Planificación y Programación de Viviendas, integrada en la Consejería de Obras Públicas, ela-

borará la planificación cuatrienal y fijará la programación anual de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, teniendo en cuenta las propuestas efectuadas por los Ayuntamientos, los resultados del programa anual y las finalidades enunciadas en el artículo 38 del presente Decreto.

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

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

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

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

Artículo 47. Elementos de la programación.

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

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

Artículo 48. Estimación de las condiciones económicas previstas.

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

- a) Número de viviendas a construir y tipología prevista, incluyendo la especificación del número de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
- b) Número de garajes, trasteros o cualquier otro tipo de anejos.
- c) Programa familiar al cual van destinadas las viviendas. Habrá de conte-

ner las características socio-económicas básicas de las unidades familiares, con mención expresa del nivel máximo de la renta familiar objeto de la promoción.

d) Superficies aproximadas de las viviendas, anejos, locales, edificios y servicios complementarios.

e) En el caso de actuaciones singulares, programa aproximado de edificaciones, servicios complementarios u otras obras previstas.

f) Presupuesto estimado de la promoción.

g) Precios de venta y renta inicialmente previstos, en función de los máximos aplicables en el momento de la programación, de acuerdo con el régimen de protección al que se adscriban las viviendas.

h) Condiciones de financiación aplicables.

i) Ayudas y beneficios generales a los que se pueda acoger la promoción, así como los específicos, si existieran.

j) Cualquier otra condición relativa a la promoción que fuera significativa, tanto a efectos de su construcción como para la adjudicación de las viviendas.

Capítulo III. Sistemas de cesión y condiciones económicas.

Sección Primera. Sistemas de acceso.

Artículo 49. Sistemas de acceso.

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

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

b) Alquiler.

c) Alquiler con opción de compra.

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

a) El acceso se producirá, con carácter general, en régimen de propiedad.

b) Las viviendas que sean calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial podrán cederse en régimen de alquiler con opción de compra.

c) Las viviendas que sean calificadas como viviendas de promoción pública serán cedidas en alquiler.

d) Se llevarán a cabo programas

exclusivos dirigidos a grupos de población específicos, a los que se destinarán cualquiera de los tipos de viviendas con protección pública en régimen de alquiler sin posibilidad de acceso a la propiedad. Cuando, en razón de las condiciones cambiantes de los destinatarios, se prevea razonablemente que existirá una frecuente rotación de inquilinos, como es el caso de las promociones para jóvenes y situaciones similares, las viviendas estarán dotadas de los elementos mínimos de mobiliario de cocina, excluidos electrodomésticos, para permitir su utilización inmediata.

Sección Segunda. Cesión en compraventa.

Artículo 50. Precio de venta.

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

Artículo 51. Forma de pago.

1. La forma de pago de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cedidas a título de propiedad será de una aportación inicial del 20 por 100 del precio de venta, y el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, y el 80 por 100 restante, mediante la subrogación del adquirente en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor.

2. Para la financiación del acceso a las viviendas, el organismo o la entidad promotora concertará los préstamos cualificados establecidos en las normas de desarrollo de los planes de vivienda de ámbito estatal o autonómico.

3. La aportación inicial podrá ser abonada mediante entregas parciales, que se distribuirán en el tiempo que transcurra entre la formalización de los contratos de compraventa y la terminación de las obras. Dicha entrega se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 57/1968, de 27 de julio, por la que se regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción de viviendas, así como en la nor-

mativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas.

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

Sección Tercera. Cesión en alquiler.

Artículo 52. Renta.

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

2. La renta anual inicial de las viviendas calificadas de promoción pública será el 3 por 100 del valor de la vivienda, definido en la disposición adicional sexta del presente Decreto.

Artículo 53. Revisión de la renta.

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

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

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

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

Artículo 55. Fianza.

La fianza en metálico que, de conformidad con lo establecido en la Ley de

Arrendamientos Urbanos, debe prestar el arrendatario por importe de un mes de renta, será depositada por el arrendador en la Unidad de Recaudación de Fianzas de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Artículo 56. Plazo de duración del contrato de arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección Cuarta. Cesión en alquiler con opción de compra.

Artículo 58. Renta y precio de venta.

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

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

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

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

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

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

Artículo 60. Forma de pago.

1. El pago de la vivienda definido en el artículo 58.2 del presente Decreto se

efectuará en el momento de la formalización del ejercicio de la opción de compra.

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

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

Capítulo IV.- Limitaciones de cesión y control.

Artículo 61. Cesión "intervivos".

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

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

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

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

4. Las ayudas personales que puedan otorgarse para la adquisición de la vivienda con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha quedan vinculadas al titular de las mismas. La transmisión "intervivos", previo cumplimiento de lo

establecido en los apartados anteriores de este mismo artículo, supondrá la interrupción de las ayudas económicas directas, y la Entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

Artículo 62. Cesión y subrogación en el arrendamiento.

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

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

3. El contrato de arrendamiento no perderá esta condición aunque el titular del mismo no tenga en la finca arrendada su vivienda habitual y permanente siempre que en ella habite su cónyuge separado legalmente o de hecho, o los hijos que de él dependan, y reúnan las condiciones establecidas para ser titular de una vivienda de este tipo.

Capítulo V.- Ayudas a los promotores, adquirentes y arrendatarios.

Artículo 63. Ayudas económicas a promotores y adquirentes.

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

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

Artículo 64. Ayudas a los arrendatarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. La concesión de las ayudas, y su disminución o supresión cuando las condiciones que hubieran dado lugar a las mismas experimentasen modifica-

ción, será reconocida mediante resolución motivada del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas correspondiente al lugar donde se ubique la vivienda. Las ayudas comprendidas en el párrafo a) del apartado anterior serán revisadas cada dos años, debiendo acreditar el arrendatario las condiciones que den lugar a la citada subvención.

3. Atendiendo a circunstancias familiares temporales y excepcionales, el inquilino de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá disfrutar de una subvención de hasta el 50 por 100 de la renta inicial o revisada. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas acordará en cada caso la concesión de la subvención y su cuantía en atención a dichas circunstancias, determinando su duración, que no podrá superar los seis meses. Esta ayuda de carácter temporal y extraordinaria será compatible con las establecidas en los apartados anteriores sin que en ningún caso supere el 50 por 100 de la renta que le corresponda abonar.

Capítulo VI.- Requisitos para el acceso a las viviendas.

Artículo 65. Núcleo familiar.

1. Se entiende por núcleo familiar, a los efectos previstos en este Título, el concepto definido como unidad familiar en el artículo 19 del presente Decreto, al que se añadirá la persona que conviva con el solicitante, en el supuesto de uniones de hecho, y los familiares mayores de 65 años o minusválidos que convivan y estén a cargo del mismo. Se entenderá que no están a su cargo aquellas personas que obtengan ingresos superiores al salario mínimo interprofesional.

2. Asimismo constituye núcleo familiar la mujer víctima de malos tratos junto con los hijos a su cargo, cuando existiendo vínculo matrimonial, no conviva con su cónyuge, aún cuando no haya separación legal siempre que se acredite el hecho de haber sido víctima de malos tratos en la forma prevista por el artículo 3 del Decreto 38/2002 de aplicación de la Ley 5/2001 de prevención de los malos tratos y protección a las mujeres maltratadas.

Artículo 66. Condiciones de adjudicación.

1. Para acceder a una vivienda con protección pública promovida por la

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, en los términos que se indican en el presente capítulo:

- a) Ser mayor de edad, o menor cuando con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.
- b) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser extranjero no comunitario, contar con permiso de residencia y de trabajo, ambos vigentes, salvo en los supuestos en los que este último no sea necesario.
- c) Necesidad de vivienda.
- d) Ingresos máximos y mínimos.
- e) Residencia en el municipio.
- f) Otros requisitos especiales, que serán objeto de ponderación en los procesos de selección de adjudicatarios de viviendas incluidas en promociones clasificadas como específicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 del presente Decreto.

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

Artículo 67. Necesidad de vivienda.

1. Se entenderá que existe necesidad de vivienda cuando tanto el solicitante como los miembros del núcleo familiar que convivan con él y a su cargo carezcan de vivienda a título de propiedad, arrendamiento o usufructo.

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

- a) Pérdida de uso de una vivienda por separación legal.
- b) Habitar, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar. Si el solicitante resultase adjudicatario en las listas provisionales que se elaborarán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo VII del presente Título, y la vivienda que ocupa fuera de su propiedad o de alguno de los familiares que conviven a su cargo, se ofrecerá su venta a la Consejería de Obras Públicas, por el precio que resulte de la aplicación de las normas para la determinación del precio de los inmuebles a los efectos del devengo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, disminuido en el importe de las reparaciones que,

según el informe técnico sea preciso acometer en la vivienda. La Consejería podrá ejercer la opción de compra en el plazo de un mes desde el ofrecimiento.

Se considerarán inadecuadas, en todo caso, aquellas viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados, o de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados; las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por 100 del valor de venta de las mismas, así como las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida permanente en las cuales, o bien los elementos comunes del edificio, o el interior de las mismas, no tengan la consideración de accesibles, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

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

d) Habitar una vivienda en alquiler cuya renta supere el 20 por 100 de los ingresos familiares, salvo en el supuesto de que el arrendador de la vivienda sea el ascendiente del solicitante o su cónyuge, o persona que con él conviva en supuesto de uniones de hecho o situaciones similares.

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

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

g) Habitar en establecimiento de acogida u ocupando cuartos a título de alquiler, subarrendamiento u hospedaje.

h) Habitar en casa de acogida, centro de urgencias, piso tutelado o alojamiento provisional gratuito, en los términos que recoge la Ley 5/2001, de Prevención de los Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas.

3. En todo caso, las deficiencias de habitabilidad y la superficie inadecuada deberán acreditarse mediante informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, o en su caso de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

4. En las promociones de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha destinadas a ser cedidas en régimen de propiedad, se considerará que tienen necesidad de vivienda los solicitantes que sean inquilinos de promociones del mismo tipo de viviendas que estén cedidas en régimen de arrendamiento sin posibilidad de acceso a la propiedad.

5. Si las circunstancias de necesidad de vivienda del solicitante fueran susceptibles de encuadrarse en más de uno de los supuestos contemplados en el apartado 2, sólo se tendrá en cuenta, a efectos del procedimiento de adjudicación, aquél que resulte más beneficioso para el solicitante.

Artículo 68. Ingresos máximos y mínimos.

1. La determinación de los ingresos familiares, en su caso corregidos conforme a lo previsto en los artículos 20 y 21 del presente Decreto, se efectuará aplicando los procedimientos establecidos en la normativa reguladora del régimen de protección al que se adscriba la vivienda.

2. Los ingresos determinantes del derecho de acceso a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, deberán acreditarse, además de por los medios establecidos en el artículo 20 del presente Decreto, mediante la presentación de las nóminas salariales correspondientes al mismo período impositivo al que correspondan las declaraciones a que hace referencia el citado artículo.

Si el solicitante no desempeñara actividad laboral alguna, acreditará sus ingresos mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos, referidos al mismo período indicado en el párrafo anterior:

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

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

4. Para acceder a la propiedad de una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, deberán acreditarse unos ingresos familiares en los que la suma de sus rendimientos íntegros del trabajo y de actividades económicas, definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sean iguales o superiores al salario mínimo interprofesional.

5. Para acceder a una vivienda en alquiler o alquiler con opción de compra, será necesario acreditar unos ingresos familiares en los que la suma de sus rendimientos íntegros del trabajo y de actividades económicas, definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sean iguales o superiores al 75 por 100 del salario mínimo interprofesional.

6. En las viviendas cedidas en régimen de alquiler con opción a compra, para poder ejercitar dicha opción, habrán de acreditarse unos ingresos familiares en los que la suma de sus rendimientos íntegros del trabajo y de actividades económicas, definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sean iguales o superiores a 1/13 parte del precio de venta de la vivienda, incluidos garaje, trastero y otros anejos.

Artículo 69. Residencia en el municipio.

1. Con carácter general, será necesario acreditar 2 años de residencia ininterrumpida, inmediatamente anteriores a la convocatoria, en el municipio donde se ubique la promoción.

2. No será exigible la acreditación de 2 años de residencia a:

- a) Emigrantes con motivo de retorno tras la jubilación o que sufran enfermedad que le incapacite para la actividad laboral.
- b) Antiguos residentes que abandonaron el municipio por razones laborales o de vivienda y deseen regresar por razón de trabajo.
- c) Aquellos que acrediten una actividad laboral de 12 meses en los últimos 2 años en el municipio donde se ubique la promoción.
- d) Mujeres que hayan sido objeto de malos tratos, de conformidad con lo establecido en la Ley de 5/2001, de 17 de mayo, de Prevención de Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas de Castilla-La Mancha.

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

f) Personas con movilidad reducida permanente.

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

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

Artículo 70. Otros requisitos especiales.

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

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

Artículo 71. Exclusiones.

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

a) Los que habiendo sido adjudicatarios de otra vivienda promovida por la

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

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

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

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

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

Capítulo VII.- Normas básicas del procedimiento de adjudicación.

Artículo 72. Actuaciones preliminares.

1. Aprobado el proyecto para la construcción de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y obtenida la calificación provisional o documento equivalente que corresponda al régimen de protección al que se acojan las viviendas, la Entidad u Organismo titular de la promoción elaborarán un estudio económico en el que se especificarán las condiciones económicas previstas, y cuyo contenido concretará, al menos, las determinaciones contenidas en el artículo 48 del presente Decreto.

2. Dicho estudio económico será remitido por la Entidad u Organismo titular

de la promoción a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, quien procederá a:

- a) Determinar los precios de venta y alquiler de las viviendas, garajes, trasteros y otros anejos vinculados a la misma; así como los precios mínimos de los locales comerciales, edificios y servicios complementarios, en su caso.
- b) Establecer la forma de pago de la entrada del precio de las viviendas, en el caso de las promociones cedidas en venta.
- c) Establecer las viviendas reservadas a cada uno de los grupos de reserva de vivienda que se indican en el artículo 74. Dichas viviendas serán cedidas por la Entidad u Organismo titular de la promoción a personas que reúnan los requisitos que en cada caso se indican, con arreglo a las normas de adjudicación establecidas en el presente capítulo.
- d) Determinar el número de viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial destinados a fines dotacionales, que habrán de reservarse para atender objetivos de integración social así como a las mujeres víctimas de malos tratos.

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

1. El 5 por 100 del total de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que se inicien cada año se destinarán a atender objetivos de integración social, y a hacer efectivo el derecho preferente que la Ley 5/2001 de Prevención de Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas reconoce en su artículo 13. A tal efecto, la Consejería de Obras Públicas recabará informe previo de la Consejería de Bienestar Social y del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha, en relación con las viviendas con protección pública programadas por la Consejería de Obras Públicas en el futuro inmediato. Dichos órganos señalarán el número, emplazamiento y características de las viviendas que precise para el desarrollo de sus programas. Igualmente podrán solicitar los locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial destinados a proyectos de acompañamiento para acceso a la vivienda, desarrollo integral de barrios, o cualquier otro programa contemplado en los planes regionales de integración social.

2. Las viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial a las que se refiere el apartado anterior, serán cedidos, por los sistemas de compraventa o alquiler establecidos en las letras a) y c) del apartado 1 del artículo 49 del presente Decreto, a la Consejería de Obras Públicas, pasando a integrar el Patrimonio de la Comunidad Autónoma en materia de Urbanismo y Vivienda regulado por el Decreto 22/1986, de 1 de abril. Dicha Consejería, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 13 del citado Decreto, promoverá la adscripción de esos inmuebles a la Consejería de Bienestar Social o al Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha, para que las destine al uso indicado.

3. La Consejería de Bienestar Social y el Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha determinarán el régimen de utilización de las viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial, y la forma en la que repercutirán, en su caso, los gastos de conservación de los mismos a los usuarios. Sólo podrán acceder a esas viviendas las personas que sean objeto de medidas de acompañamiento establecidas en los planes regionales de integración social y en la normativa vigente en materia de prevención de malos tratos y protección a las mujeres maltratadas. Los locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial podrán ser cedidos, en las mismas condiciones, a entidades regionales acreditadas por la Consejería de Bienestar Social para el desarrollo de proyectos de servicios sociales.

4. Los convenios que suscriba la Consejería de Obras Públicas en aplicación de lo previsto en el artículo 43 del presente Decreto establecerán el número máximo y las características básicas de las viviendas, locales, edificaciones y servicios complementarios al uso residencial destinados a objetivos de integración social.

Artículo 74. Reserva de viviendas.

1. Personas con discapacidad: En todas las promociones, cualquiera que sea su clasificación, se reservará, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha, un porcentaje no inferior al 3 por 100 del número total de viviendas, y, en todo caso, al menos una vivienda por unidad de la promoción, para destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda del

colectivo de personas con movilidad reducida permanente. En las promociones de viviendas en las que de conformidad con lo establecido en las presentes normas de adjudicación, resulten beneficiarios mayor número de personas con movilidad reducida permanente que viviendas reservadas a este colectivo, se adaptarán, en su caso tantas viviendas accesibles como personas con movilidad reducida permanente deban ocuparla, aún cuando la discapacidad haya sobrevenido en el tiempo que media entre la adjudicación de la vivienda y su entrega por la Entidad u Organismo titular de la promoción

Además del porcentaje de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente a que hace referencia el párrafo anterior, en todas las promociones se reservará el 2 por 100 del número total de viviendas para destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda del colectivo de personas con otros tipos de discapacidad. La Entidad u Organismo titular de la promoción adaptará, en caso de que sea necesario, y sin coste para sus destinatarios, las viviendas y los inmuebles o complejos inmobiliarios en los que estas se integren, para que sean accesibles a las personas con discapacidad física de carácter sensorial.

2. Jóvenes: En las promociones que sean clasificadas como genéricas, también será necesario reservar un 30 por 100 de las viviendas, destinado a jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 35 años de edad, o menores de edad cuando con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos, que se encuentren en al menos una de las siguientes situaciones:

- a) Que hayan contraído matrimonio, con independencia de que tengan o no hijos a su cargo, o se comprometan a su celebración en un plazo que no exceda de seis meses desde la adjudicación definitiva de la vivienda.
- b) Que hayan constituido pareja de hecho y tengan hijos a su cargo.
- c) Que hayan constituido pareja de hecho sin hijos siempre que se acredite, mediante certificado de empadronamiento, que ha habido convivencia en el mismo domicilio, durante los doce meses anteriores a la solicitud, o en caso de existir, certificado de inscripción en el registro municipal de parejas de hecho.
- d) Personas viudas, separadas o divorciadas, así como las personas solteras con descendientes a su cargo.

Excepto en el último de los supuestos anteriores, el requisito de edad, y las demás condiciones establecidas en el presente Decreto para optar a una vivienda, serán exigibles a los dos componentes del matrimonio, futuro matrimonio o pareja de hecho.

3. Además de los referidos grupos de reserva de vivienda obligatorios, en las promociones clasificadas como específicas, podrán establecerse otros grupos de reserva de viviendas destinadas a aquellos solicitantes o colectivos que demanden una especial protección o consideración especial, en los términos que se indican en el artículo 70 del presente Decreto.

4. Las solicitudes se incluirán en todos aquellos grupos de reserva de vivienda que se adapten a sus circunstancias, y en todo caso dentro del grupo general.

5. Cuando el número de solicitudes presentadas que puedan incluirse en los grupos de reserva de vivienda destinados a jóvenes, u otros grupos que se establezcan en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo, sea inferior al número de viviendas reservadas para esos fines, las viviendas sobrantes se adjudicarán al resto de solicitantes.

6. Cuando el número de solicitudes presentadas por personas con movilidad reducida permanente sea inferior al número de viviendas reservadas para tal fin, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas comunicará dicha circunstancia a la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social, quien, en el plazo de quince días, podrá, alternativamente:

a) Manifestar su interés en acceder a todas o a parte de las viviendas sobrantes en los términos establecidos en el artículo 73 del presente Decreto.

b) Requerir la apertura de un nuevo plazo para la presentación de solicitudes, destinado exclusivamente a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a estas viviendas. De mantenerse la situación, las viviendas sobrantes se adjudicarán al resto de los solicitantes.

7. Los solicitantes admitidos que no resulten adjudicatarios por el grupo de reserva de vivienda que les corresponda, de acuerdo con las normas de adjudicación que se establecen en este capítulo, podrán optar a la vivienda en los siguientes grupos en los que estuvieran integrados.

Artículo 75. Comisión Provincial de Vivienda.

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

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

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

- Vocales:

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

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

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

d) Un Diputado Provincial designado por la Diputación Provincial.

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

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

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

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

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

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

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

4. El régimen y funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Vivienda se ajustará a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régi-

men Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 76. Funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda.

Son funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) Formalizar y resolver contratos de compraventa.
- c) Formalizar contratos de arrendamiento y acordar el inicio de los expedientes de desahucio.
- d) Iniciar los expedientes de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- e) Iniciar y resolver los expedientes sancionadores por incumplimiento del régimen de protección al que se adscriban las viviendas.
- f) Resolver los cambios de titularidad.
- g) Resolver las subvenciones en arrendamiento y propiedad.
- h) Administrar y controlar el patrimonio inmobiliario en viviendas de esta naturaleza, autorizando la ejecución de obras en las viviendas cedidas en régimen de alquiler.
- i) Velar y controlar el cumplimiento del fin social de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

Artículo 78. Procedimiento de adjudicación.

1. El procedimiento general que habrá de seguirse en la convocatoria, selección de adjudicatarios y entrega al uso de las viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se ajustará a las siguientes reglas:

- a) Inicio del procedimiento: en las promociones destinadas a ser cedidas en régimen de propiedad, se realizará inmediatamente después de la aprobación de los proyectos, y en su caso calificación provisional, al objeto de facilitar el pago de la entrada de la vivienda. En las promociones para ceder en alquiler o en alquiler con opción de compra, el procedimiento se iniciará seis meses antes de la fecha prevista para la terminación de las obras.
- b) Sistema de adjudicación: En las promociones para ceder en alquiler o en alquiler con opción de compra, el procedimiento consistirá en la aplicación del baremo que figura como anexo III al presente Decreto, en el que se pun-

tuarán las solicitudes admitidas de acuerdo con las circunstancias socioeconómicas y de necesidad de vivienda de los solicitantes, quienes participarán agrupados por grupos de reserva de vivienda.

En las promociones destinadas a ser cedidas en régimen de propiedad el procedimiento se desarrollará en dos fases: en una primera fase se adjudicará un porcentaje no inferior al 50 por 100 del número total de viviendas, incluidas las reservadas a los grupos previstos en los números 1 y 2 del artículo 74 del presente Decreto, mediante la aplicación del baremo en la forma establecida en el párrafo anterior. En una segunda fase se adjudicarán el resto de viviendas de la promoción mediante la celebración de un sorteo, en el que participarán de forma conjunta todos los solicitantes que no hubieran obtenido vivienda en la fase anterior.

c) Información Pública: las listas provisionales de seleccionados y de excluidos se harán públicas por el plazo de un mes, durante dicho plazo de exposición podrán presentarse reclamaciones contra las mismas ante el Ayuntamiento o la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas.

d) Listas Definitivas: las listas definitivas de admitidos y la de excluidos, se harán públicas por el plazo de un mes, durante dicho plazo de exposición podrá interponerse recurso de Alzada contra las mismas ante el Consejero de Obras Públicas.

e) Criterio de asignación de las viviendas: en todo caso se tendrá en cuenta el número de miembros del núcleo familiar en relación con la superficie de las viviendas a adjudicar.

f) Plazo máximo de resolución: el plazo máximo de resolución del procedimiento de adjudicación será de seis meses, transcurrido el cual, sin que se haya notificado resolución expresa, el solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

2. Las Ordenes del Consejero de Obras Públicas por las que se establezcan procedimientos destinados a colectivos objeto de promociones específicas, contendrán las mismas determinaciones señaladas en el apartado anterior, y aquellas otras necesarias para mejor adaptación al objetivo de discriminación positiva o integración social pretendido.

Artículo 79. Inicio del procedimiento de adjudicación.

1. Iniciado o adquirido un grupo de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades

de Castilla-La Mancha, y fijados por la Comisión de Planificación y Programación los elementos de la Promoción, la Comisión Provincial de Vivienda acordará el inicio del procedimiento de adjudicación y aprobará la convocatoria, que se expondrá en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde se ubique la promoción. Será publicada igualmente en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

2. La convocatoria contendrá los siguientes extremos:

- a) Número de viviendas y ubicación.
- b) Número de garajes, trasteros o cualquier otro tipo de anejos.
- c) Superficies aproximadas.
- d) Programa familiar al cual van destinadas las viviendas, con indicación, en su caso, de las que están adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
- e) Precios de venta y renta.
- f) Municipios comprendidos.
- g) Plazo para la presentación de solicitudes que en ningún caso será superior a dos meses ni inferior a veinte días, a contar desde la última fecha en la que se produzca el inicio de las exposiciones en los tabloneros de anuncios, o en las publicaciones a que hace referencia el apartado 1 de este artículo.

Artículo 80. Solicitudes.

Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial y podrán ser presentadas en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, o en el Ayuntamiento del término municipal donde se ubiquen las viviendas, o en cualquier registro público, conforme establece 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.

Artículo 81. Documentación a aportar.

A la solicitud deberán adjuntarse los documentos que acrediten los datos personales, situación profesional, económica y familiar del solicitante, la carencia de vivienda o condiciones de la que ocupa y, en cualquier caso, deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad del solicitante y, en su caso, del libro de familia debidamente compulsadas.

b) Certificado municipal de empadronamiento del solicitante y de las personas que conviven con él, con indicación de los años de residencia en el municipio.

c) En su caso, Título de Familia Numerosa o fotocopia compulsada del mismo.

d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos conforme a lo previsto en el artículo 68 del presente Decreto.

e) Informe de las condiciones de la vivienda conforme a lo previsto en el artículo 67.3 del presente Decreto.

f) Declaraciones juradas de los miembros del núcleo familiar de no ser propietarios o usufructuarios de vivienda, o, en su caso, identificación precisa y referencia catastral de la vivienda de su propiedad, en las excepciones previstas en los apartados 2.a), 2.b) y 2.c) del artículo 67 del presente Decreto.

g) Las mujeres víctimas de malos tratos manifestarán en su solicitud la circunstancia, y, al objeto de poder acogerse a los beneficios que se establecen en el presente Decreto, deberán autorizar expresamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, para que ésta solicite, en su nombre, al Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha el informe emitido por un profesional especializado en el que se constate la situación de maltrato, al que hace referencia el artículo 3 del Decreto 38/2002, de 12 de marzo, de aplicación de la Ley 5/2001, de 17 de mayo, de prevención de malos tratos y protección a las mujeres maltratadas.

h) Quienes opten a alguna de las viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente, o a las viviendas reservadas para personas con otros tipos de discapacidad que se establecen en el artículo 74 del presente Decreto, deberán declarar el grado de minusvalía reconocido por la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social, y, en el segundo supuesto, indicar el tipo de adaptación que, en su caso, precise la vivienda.

Artículo 82. Subsanación de deficiencias.

1. Finalizado el plazo de admisión de solicitudes, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas remitirá al Ayuntamiento, en los diez días siguientes, las solicitudes presentadas ante ella dentro del plazo.

2. Cuando el número de viviendas sea superior al de solicitantes, el plazo de admisión de solicitudes quedará automáticamente prorrogado hasta la adjudicación definitiva de la promoción.

3. Excepcionalmente, se admitirán a trámite las solicitudes presentadas fuera de plazo, y antes de la publicación de las listas provisionales, cuando se demuestre que las circunstancias que confieren el derecho se han producido transcurrido el plazo ordinario.

4. El Ayuntamiento examinará todas las solicitudes presentadas y otorgará, en su caso, un plazo de diez días para la subsanación de errores u omisiones.

5. En el supuesto de falsedad de los datos aportados, además de la exclusión, la Comisión Provincial de Vivienda podrá imposibilitar al solicitante a acceder a una vivienda con protección pública promovida por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha durante el plazo de tres años.

Artículo 83. Admisión y puntuación de solicitudes.

1. Una comisión paritaria constituida por personal del Ayuntamiento donde se ubique la promoción y por funcionarios de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, será la encargada de examinar el cumplimiento de los requisitos de admisión, y en su caso de puntuar las solicitudes.

Transcurrido el plazo de subsanación de defectos u omisiones, otorgado por el Ayuntamiento, se denegará la admisión a trámite de aquellas solicitudes que continuaran incompletas o bien de las que se dedujera falsedad, o que no cumplen los requisitos establecidos para acceder a una vivienda de promoción pública. Tal circunstancia se hará constar en las relaciones que ha de remitir a la Comisión Provincial de Vivienda, elaborando las correspondientes listas de solicitantes de admitidos por orden de puntuación, y la de excluidos con expresión de la causa de exclusión.

2. Las listas elaboradas por la comisión paritaria se remitirán, junto con las solicitudes y el resto de documentación a la Comisión Provincial de Vivienda, antes de un mes a contar desde el cierre del plazo de presentación de solicitudes, salvo en las promociones ubicadas en localidades de más de 15.000 habitantes, en que dicho plazo será de dos meses.

Artículo 84. Listas Provisionales.

1. Revisadas las relaciones enviadas por la comisión paritaria, la Comisión Provincial de Vivienda elaborará y aprobará las listas provisionales de seleccionados por orden de puntuación

y la de excluidos, con expresión de la causa de exclusión.

2. Dichas listas se harán públicas y serán expuestas en los tabloneros de anuncios de la Delegación Provincial y del Ayuntamiento correspondiente durante el plazo establecido en el artículo 78.1, c) del presente Decreto, debiendo constar fehacientemente mediante diligencia extendida por el Secretario del Ayuntamiento las fechas de inicio y término del periodo de exposición pública, plazo durante el cual los afectados podrán formular reclamaciones contra las listas provisionales ante la Comisión Provincial de Vivienda.

3. En el plazo máximo de diez días, contados a partir de la finalización del de reclamaciones, la comisión paritaria enviará debidamente informadas las reclamaciones presentadas a la Comisión Provincial de Vivienda.

Artículo 85 Listas Definitivas.

Examinadas las reclamaciones, la Comisión Provincial de Vivienda elaborará y aprobará las listas definitivas de excluidos con expresión de la causa de exclusión, y las de admitidos, las cuales estarán integradas por las siguientes listas:

1. En las promociones destinadas a ser cedidas en régimen de alquiler o alquiler con opción de compra se compondrán de:

a) Las listas definitivas de adjudicatarios, las cuales, de forma separada para cada grupo de reserva, contendrán necesariamente los siguientes datos:

- Nombre, DNI y domicilio actual del adjudicatario.
- Composición familiar.
- Vivienda adjudicada, con expresión de su superficie útil.
- Puntuación obtenida.

Las viviendas se adjudicarán por orden de puntuación obtenida dentro de cada uno de los grupos de reserva, acumulándose en el grupo general las que, inicialmente reservadas, hubieran resultado sobrantes.

En caso de producirse igualdad de puntuación serán preferidos los núcleos familiares con más miembros, y ulteriormente, los que acrediten menores ingresos familiares. Finalmente, y en caso de subsistir la igualdad, la adjudicación se dirimirá mediante sorteo.

b) La lista de espera, integrada por los solicitantes seleccionados que no hayan resultado adjudicatarios de vivienda.

2. En las promociones destinadas a ser cedidas en régimen de propiedad, contendrán:

a) Las listas definitivas de adjudicatarios correspondientes a la primera fase prevista en el segundo párrafo del artículo 78.1,b) del presente Decreto, las cuales serán elaboradas con las mismas previsiones establecidas en el apartado a) del punto anterior, y contendrán los siguientes datos:

- Nombre, D.N.I. y domicilio actual del adjudicatario.
- Composición familiar.
- Puntuación obtenida.

b) La lista definitiva de participantes en el sorteo, que estará integrada por los solicitantes seleccionados que no hayan resultado adjudicatarios de vivienda, en las que a los datos señalados en el apartado anterior, habrá de añadirse un número a efectos de su participación en el sorteo.

No obstante, cuando el número de viviendas sea superior al de solicitantes, se procederá conforme a lo previsto en el punto primero de este artículo.

Artículo 86. Exposición Pública.

Las listas definitivas de admitidos y la de excluidos, serán expuestas al público en el tablón de anuncios de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, y copia de ellas se remitirá al Ayuntamiento para su exposición en el tablón de anuncios, por el plazo y a los efectos previstos en el artículo 78.1, d), debiendo extenderse también en este caso necesariamente la diligencia a que se refiere el artículo 84.2 del presente Decreto

Artículo 87. Sorteo.

El sorteo previsto en segundo párrafo del artículo 78.1,b) del presente Decreto se desarrollará conforme a las siguientes pautas:

- a) Será realizado por el órgano que, para cada convocatoria, establezca la Comisión Provincial de la Vivienda.
- b) La fecha, hora y lugar en el que se realizará se anunciará simultáneamente a la publicación de las listas definitivas de adjudicatarios correspondiente a la primera fase, y de participantes en el sorteo a las que se hace referencia

en el artículo 85.2 del presente Decreto, con un plazo de antelación mínimo de diez días.

c) Forma de realización del sorteo:

1. En primer lugar se extraerán tantos números como viviendas no hubieran sido destinadas a la primera fase de adjudicación, de entre los contenidos en la lista definitiva de participantes en el sorteo, hasta completar la promoción.

2. Finalmente, se extraerán los números del resto de los integrantes de la lista definitiva de participantes en el sorteo, los cuales integrarán la lista de espera por el orden de extracción.

Artículo 88. Superficie de las viviendas adjudicadas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 78.1,e) del presente Decreto, las viviendas con mayor superficie corresponderán a los adjudicatarios que hayan acreditado mayor núcleo familiar. Adjudicándose en primer lugar las viviendas reservadas a personas con movilidad reducida permanente, y posteriormente el resto de las viviendas.

En caso de igualdad, serán preferidos los solicitantes de menor edad, de persistir los que hayan obtenido mayor puntuación en la aplicación del baremo, y ulteriormente, los que acrediten menores ingresos familiares. Finalmente, y en caso de subsistir la igualdad, la adjudicación se dirimirá mediante sorteo.

Artículo 89. Notificación de la adjudicación.

1. La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas comunicará a cada uno de los adjudicatarios la adjudicación efectuada a su favor.

2. La notificación deberá contener, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil, del vendedor o arrendador.
- b) Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- c) Referencia a los materiales empleados en la construcción, incluidos los aislamientos térmicos y acústicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios.
- d) Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la

Propiedad o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.

e) Régimen de adjudicación, especificando si la cesión es a título de propiedad, de alquiler o de alquiler con opción de compra.

f) Precio de venta o renta de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago. La información será especialmente detallada y clara en cuanto al precio de venta que contendrá:

- Precio total de la venta, con indicación del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, si la venta se halla sujeta a este impuesto. En otro caso se indicará la cuota que corresponde por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- Forma de pago. Se indicará el tipo de interés de las cantidades aplazadas y las cantidades que corresponderá abonar por el principal e intereses y fecha de vencimiento de unos y otros.

- Notario autorizante de la correspondiente escritura de las operaciones de crédito concertadas por el vendedor en las que se prevea la subrogación del comprador; fecha de aquélla, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.

- Garantías que deberá constituir el comprador por la parte del precio aplazada.

g) Forma en la que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales, las cláusulas de inclusión obligatoria establecidas en el artículo 22 del presente Decreto, y demás condiciones especiales.

3. En la misma notificación se concederá al interesado un plazo máximo de quince días para que comunique a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas la aceptación o renuncia de la adjudicación. Si el adjudicatario no contestase al requerimiento o renunciase a la vivienda, no se incorporará a la lista de espera, y no podrá solicitar nueva vivienda en el plazo de un año en el mismo régimen de cesión, procediéndose a continuación a efectuar una nueva notificación a la persona que figure en primer lugar de la lista de espera.

Artículo 90. Formalización de los contratos.

1. La adjudicación quedará condicionada a la entrega de la aportación inicial en el caso de compraventa o a la fianza que se señale en caso de arrendamiento.

2. Las viviendas no adjudicadas por aplicación de lo dispuesto en el número anterior o por cualquier otro incumplimiento del adjudicatario que imposibilite la entrega, y previa audiencia, para que pueda alegar sobre los motivos del incumplimiento, serán adjudicadas a las personas incluidas en la lista de espera. Previamente, la Comisión Provincial de Vivienda resolverá sobre las alegaciones presentadas.

3. Las adjudicaciones se formalizarán otorgando los correspondientes contratos de compraventa o arrendamiento, pudiéndose formalizar directamente en escritura pública.

4. A la firma de los contratos de compraventa, los adquirentes recibirán la documentación de la obra ejecutada, y las garantías por daños materiales que en su caso haya suscrito por el promotor, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, así como los restantes documentos a que hace referencia el artículo 9º del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Artículo 91. Ocupación de la vivienda.

1. La ocupación de la vivienda deberá hacerse con carácter general en el plazo de un mes a partir de la entrega de llaves, salvo lo dispuesto en la normativa específica reguladora del régimen de protección al que se acojan las viviendas, previa autorización expresa de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, por causa justificada. El incumplimiento supondrá la resolución del contrato.

2. Dicho plazo podrá ser de hasta seis meses en el caso de futuros matrimonios, antiguos residentes que abandonaron el municipio por razones laborales, y los que acrediten una actividad laboral de doce meses en los últimos dos años en la localidad.

Artículo 92. Listas de espera.

1. En aquellas promociones de viviendas con protección pública promovidas por la Consejería de Obras Públicas que sean cedidas en régimen de alquiler o alquiler con opción de compra, la Comisión Provincial de Vivienda establecerá, y mantendrá actualizada, con la periodicidad que en cada caso establezca, la lista de espera constituida por los solicitantes admitidos que no hubieran obtenido vivienda tras el procedimiento de adjudicación, ordenados

según la puntuación obtenida por la solicitud, de acuerdo con el baremo al que se hace referencia en el apartado 1.b) del artículo 78 del presente Decreto.

2. En cada localidad podrá haber una lista de espera para promociones clasificadas como genéricas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 41 del presente Decreto, y tantas listas de espera como promociones específicas en régimen de alquiler o alquiler con opción de compra existan en el municipio, a juicio de la Comisión Provincial de Vivienda.

3. Producida una vacante, el Delegado Provincial, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 76.d) del presente Decreto podrá adjudicar la vivienda al solicitante que se encuentre en primera posición, dando cuenta a la Comisión Provincial de Vivienda en la siguiente reunión que celebre este órgano, cuando se aprecien circunstancias que aconsejen efectuar la entrega sin demora.

Disposiciones Adicionales

Primera: Normativa aplicable a las viviendas de protección oficial.

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

Segunda: Régimen sancionador aplicable a las viviendas con protección pública.

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

Tercera: Modificaciones y desarrollo del Decreto 113/2002, de 27 de agosto.

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

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

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

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

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

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

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

Presidencia: La Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Vicepresidencia: La Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas.

Vocales:

a) La Dirección General de Economía y Presupuestos de la Consejería de Economía y Hacienda.

b) La Dirección General de Administración Local de la Consejería de Administraciones Públicas.

c) La Dirección General de Consumo de la Consejería de Sanidad.

d) La Dirección General de Juventud de la Consejería de Cultura.

e) La Dirección General de Acción Social y Cooperación Internacional de la Consejería de Bienestar Social.

f) La Dirección del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

g) Dos vocales en representación de los Ayuntamientos, designados por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

h) Dos vocales en representación de las Asociaciones Empresariales vinculadas al sector de la promoción - construcción de ámbito regional.

i) Dos representantes sindicales designados por cada una de las Centrales con mayor representatividad en la Región.

j) Un vocal en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

k) Un vocal en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.

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

m) Un vocal en representación de las Asociaciones de Vecinos, designado por la Confederación Regional de Asociaciones de Vecinos.

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

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

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

" La Comisión Regional de la Vivienda de Castilla-La Mancha se reunirá ordinariamente, como mínimo, una vez al año, y con carácter extraordinario cuando lo determine la Presidencia, por decisión propia, o a petición de la mitad más uno de los miembros de la Comisión. Para la válida constitución de la Comisión, en segunda convocatoria, bastará la presencia de la Presidencia, la Secretaría de la Comisión, y cinco vocales. Los vocales que sean titulares de Órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán delegar por escrito su representación en un funcionario o en el titular de otro Centro Directivo de la Consejería a la que represente, o en la Presidencia de la Comisión. En lo demás, su régimen y funcionamiento se ajustará a lo previsto para los órga-

nos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."

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

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

Sexta: Forma de determinar la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública a partir de la entrada en vigor del Decreto.

Para la determinación de la renta de las viviendas que se califiquen como de promoción pública a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, en la forma indicada en el artículo 52.2 del mismo, se establece como valor de la vivienda y de sus anejos vinculados el menor de los siguientes importes:

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

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

Séptima: Administración de viviendas de promoción pública.

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

Octava: Viviendas con protección pública bioclimáticas.

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

Disposiciones Transitorias.

Primera: Viviendas con protección pública a las que es de aplicación este Decreto.

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

Segunda: Promociones a las que son de aplicación las normas de este Decreto relativas a adjudicaciones y precio de venta.

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

Tercera: Precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente Decreto.

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

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

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

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

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

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

En tanto se mantenga el régimen de alquiler, los arrendatarios de las viviendas a las que se refiere la presente Disposición, tendrán derecho a una reducción de la renta, por importe

equivalente a la subvención que le correspondería, en función de las circunstancias que concurren en cada caso, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 64 de este Decreto.

Disposición Derogatoria.

Única: Disposiciones derogadas.

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

2. Quedan derogados expresamente:

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

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

c) Quedan sin efecto los plazos perentorios para solicitar el abono de subvenciones reconocidas en resoluciones firmes, establecidos en las

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

Disposiciones Finales.

Primera: Desarrollo y ejecución del Decreto.

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

Segunda: Entrada en vigor del Decreto.

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

Dado en Toledo, a 20 de enero de 2004

El Presidente
JOSE BONO MARTINEZ

El Consejero de Obras Públicas
ALEJANDRO GIL DÍAZ

ANEXO I

Municipios comprendidos en el área geográfica 1ª

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

ANEXO II

Municipios comprendidos en el área geográfica 2ª

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

Municipios comprendidos en el área geográfica 2ª

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

Municipios comprendidos en el área geográfica 2ª

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

ANEXO III

ADJUDICACION DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN CASTILLA-LA MANCHA.

BAREMO DE PUNTUACION

A) NECESIDAD DE VIVIENDA:	PUNTOS
1. NECESIDAD DE VIVIENDA POR DEFICIENTES CONDICIONES DE HABITABILIDAD O SUPERFICIE INADECUADA:	
1. Chabola, cueva, caseta o construcciones similares	75
2. Viviendas cuya reparación importaría:	
a) El 75 por 100 o más del valor de la vivienda	75
b) Más del 50 por 100 y menos del 75 por 100 del valor de la vivienda	50
3. Superficie útil inferior a:	
a) Inferior a 10 metros cuadrados por persona	50
b) Inferior a 30 metros cuadrados totales ó 15 metros cuadrados por persona	10
2. NECESIDAD DE VIVIENDA POR CARECER DE LA MISMA EN PROPIEDAD, ARRENDAMIENTO O USUFRUCTO:	
1. Alojamiento en establecimientos o viviendas de acogida o beneficencia	75
2. Alojamiento en cuartos alquilados, subarrendados o en hospedaje:	
a) Con cargas familiares	50
b) Sin cargas familiares	25
3. Alojamiento en convivencia con otros familiares:	
a) Con cargas familiares	50
b) Sin cargas familiares	25
4. Alojamiento en vivienda cedida en precario	25
3. NECESIDAD DE VIVIENDA POR EXPROPIACION, DESAHUCIO O PROVISIONALIDAD:	
1. Habitar una vivienda sujeta a expediente de expropiación	65
2. Habitar una vivienda sujeta a expediente de desahucio	50
3. Habitar en alojamientos provisionales por razones de emergencia	60
4. NECESIDAD DE VIVIENDA POR CIRCUNSTANCIAS DEL ARRENDAMIENTO:	
1. Habitar una vivienda de alquiler cuya renta supere:	
a) El 40 por 100 de los ingresos familiares corregidos	60
b) El 20 por 100 y sea igual o inferior al 40 por 100 de los ingresos familiares corregidos..	50
2. Viviendas con protección pública sin opción de compra	10

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

B) CIRCUNSTANCIAS SOCIOECONÓMICAS DEL NÚCLEO FAMILIAR:	PUNTOS
1. COMPOSICIÓN FAMILIAR:	
- Por cada miembro del núcleo familiar	10
- Por familia numerosa.....	10
2. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES:	
- Por cada año de residencia ininterrumpida, acreditada en el municipio afectado por la promoción, con un mínimo de 2 y un máximo de 10 años.....	10
- Núcleos familiares integrados en el grupo de reserva de viviendas para jóvenes.....	10
- Núcleos familiares en los que algunos de sus miembros sean jóvenes tutelados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (sólo en promociones cedidas en alquiler)..	20
- Cabeza de familia con cargas familiares no compartidas	20
- Víctima de violencia doméstica:	
a) Sin residencia mínima en el municipio	40
b) Con residencia mínima en el municipio	20
- Núcleos familiares en los cuales alguna persona esté afectada por minusvalías	
a) Con grado de minusvalía superior al 70 por 100.....	20
b) Con grado de minusvalía comprendido entre el 33 por 100 y el 70 por 100.....	10
3. CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS:	
Ingresos Familiares	
Menos de 0,75 veces SMIG.....	Excluido
De 0,75 a 1,00 vez el SMIG.....	50
De más de 1,00 a 1,50 veces SMIG	40
De más de 1,50 a 2,00 veces SMIG	25
De más de 2,00 a 2,50 veces SMIG	10
Más de 2,50 veces SMIG	Excluido