

Decreto 8/2013, de 20/02/2013, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida

(DOCM 53. 15/03/2013)

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

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

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

El Decreto 38/2006, de 11 de abril reguló en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 desarrollando el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, y constituyendo el marco normativo en el que se desarrolló la política de vivienda en nuestra Región hasta el 31 de diciembre de 2008.

Por su parte, el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, derogó los siete primeros títulos del Decreto 38/2006, de 11 de abril dejando en vigor los Títulos VIII y IX referentes a las Oficinas Regional y Provinciales de Vivienda, al Registro de Viviendas y de Demandantes y a los procedimientos de adjudicación de viviendas con Protección Pública.

Queriendo dar a los Instrumentos de Gestión y a los Procedimientos para la ejecución del Plan carácter de permanencia, independientemente del Plan de Vivienda que se encuentre en vigor en cada momento, se procede a la redacción del presente Decreto incorporando en su articulado, y con una redacción actualizada, los artículos correspondientes a los Títulos VIII y IX del Decreto 38/2006, de 11 de abril permitiendo un mejor encaje en el código legislativo de Castilla-La Mancha al quedar al margen de un determinado Plan de Vivienda.

Los instrumentos y medidas que se incorporaron en el Decreto 109/2008, de 29 de julio de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, al objeto de facilitar el acceso a la vivienda y, simultáneamente, contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, un sector estratégico para Castilla-La Mancha por su importancia en la economía regional y su peso en el mercado laboral, no han surtido el efecto deseado.

Asimismo el nuevo régimen de adjudicación de viviendas con protección pública regulado en ese Decreto, para simplificar los trámites y agilizar la gestión, no ha logrado los objetivos propuestos.

El marco económico en el que se dictó el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, es hoy aún más complicado. Si bien los precios de la vivienda han disminuido un 13,2 % en Castilla-La Mancha, en los últimos tres años, sigue existiendo un importante desequilibrio entre la oferta y la demanda, originado principalmente por la dificultad de acceso a préstamos hipotecarios.

Ello ha provocado la acumulación de viviendas acabadas o en construcción con dificultades de comercialización debido a un exceso de oferta en los últimos años y a una distorsión entre oferta y demanda derivada de que la construcción de viviendas no siempre se ha realizado donde se necesitaban, a lo que se suma el freno de la construcción de viviendas nuevas con el consiguiente efecto negativo sobre la creación de empleo.

En el V Plan Regional se propone: «desde una perspectiva estructural del medio y largo plazo, mejorar el acceso a la vivienda de la población castellano-manchega con mayores dificultades, estableciendo un fundamento de referencia estable y a la vez flexible de los instrumentos de política de vivienda de nuestra Región. Y también, desde una perspectiva coyuntural, aboga por recuperar el empleo en el sector, impulsando la reactivación de la actividad constructora, aprovechando asimismo la oportunidad de dar salida al stock de viviendas existentes, para atender las necesidades actuales de vivienda. Todo ello puesto al servicio, en definitiva, de seguir avanzando ante el gran reto de la política de vivienda: lograr el mejor ajuste posible de la oferta y la demanda de vivienda según las circunstancias imperantes en cada momento.»

Con este mismo objetivo se realiza, en las Disposiciones finales primera y Disposición transitoria primera, la modificación de los Decretos 109/2008, de 29 julio y la regulación del régimen transitorio del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre (hasta la entrada en vigor de los nuevos Planes de vivienda), que se concretan básicamente en la modificación de los requisitos de acceso para la compra de Viviendas de Precio Tasado (VPT) y su eliminación en las de Iniciativa Público-Privada (VIPP). El descenso del precio de la vivienda ha provocado que los señalados como máximos para las VPT y las VIPP sean, incluso, superiores que los existentes en el mercado libre. Por ello con esta medida se pretende dar salida al stock acumulado al ampliar el ámbito de los posibles demandantes.

Así mismo, se incluyen en el presente Decreto los anexos actualizados del Decreto 109/2008, de 29 de julio relativos a los procedimientos de adjudicación de vivienda, así como el Anexo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, relativo al glosario de términos.

En la Disposición final segunda se modifican una serie de artículos del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, sustituyendo determinadas expresiones que hacen que dichos preceptos se ajusten más al espíritu y finalidad perseguidos por la propia norma, así como también al nombre de las nuevas Consejerías y entidades públicas, surgidas al amparo de la reestructuración administrativa que ha llevado a cabo el Gobierno de nuestra Región, todo ello con la excepción del artículo 26 del referido cuerpo legal, cuya nueva redacción se produce de manera integral, aglutinando los aspectos esenciales recogidos por la normativa prevista en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, en concordancia con lo regulado en los artículos 83 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, estableciendo una regulación unitaria y coherente de los derechos de tanteo y retracto.

Por último, y con base en la complicada situación económica que vive nuestra Región se hace necesaria la optimización de los recursos públicos, viniendo prácticamente obligada la decisión de prescindir de aquellos contratos de prestación de servicios que pueden y deben ser asumidos por la propia Administración. Ello lleva a la supresión de las Oficinas Provinciales y Regional de la Vivienda creadas en el año 2006, avocándose las funciones, que serán de nuevo desempeñadas por los empleados públicos.

El presente Decreto se divide en dos Títulos, dos Disposiciones Adicionales, cinco Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y seis Disposiciones Finales.

En el Título I «Instrumentos y Procedimientos administrativos para la ejecución de los Planes de Vivienda» se recoge, en tres capítulos relativos al Registro de viviendas con protección pública, al Registro de Demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y a los Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

En el Título II «Comisión Regional y Comisiones Provinciales de Vivienda» se recogen los órganos de asesoramiento de la Consejería de Fomento en materia de política y gestión de vivienda, definiendo su composición y funciones.

En las Disposiciones Adicionales primera y segunda, de conformidad con las exigencias de nuestro ordenamiento jurídico, se regulan las situaciones generadas al amparo de la normativa anterior, así como otras previsiones necesarias sobre el régimen sancionador.

En las Disposiciones Transitorias, además del régimen transitorio aplicable al Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, anteriormente expuesto, hasta la

entrada en vigor de los nuevos Planes de vivienda, se introduce la delimitación exacta de las entidades que tienen acceso a los datos obrantes en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública. Asimismo, se precisa en estas Disposiciones a qué viviendas les será de aplicación la opción de compra prevista en la Disposición transitoria cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero y a cuáles les será de aplicación el sistema de adjudicación previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio.

Asimismo en el régimen transitorio se introducen límites temporales a la solicitud de ayudas a la adquisición de viviendas con protección pública acogidas al V Plan de Vivienda y Rehabilitación aprobado por Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.

En la Disposición Derogatoria se deja sin efecto de forma expresa la totalidad del Decreto 38/2006, de 11 de abril por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010; la Orden de 2 de noviembre de 2006, de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se acuerda el inicio de las actividades de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha; y la Orden de 13 de abril de 2007 de la misma Consejería por la que se establecía el procedimiento de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública. Igualmente, se derogan dos artículos del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Por último, en las seis Disposiciones Finales se recogen: la nueva redacción de determinados preceptos de tres normas básicas y fundamentales en materia de vivienda con protección pública, tales y como son el Decreto 109/2008, de 29 de julio de Medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha; y el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública; el fin de las actividades realizadas por la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha; así como la previsión de la modificación de los distintos modelos de solicitud previstos en la normativa vigente; y el reconocimiento de la autorización oportuna a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a fin de que dicte las disposiciones necesarias para cumplimiento del presente Decreto.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta de la Consejera de Fomento, informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda en su sesión de fecha 15 de noviembre de 2012, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 20 de febrero de 2013.

Dispongo:

Título I. Instrumentos y Procedimientos administrativos para la ejecución de los Planes de Vivienda

Capítulo I. Registro de Viviendas con Protección Pública

Artículo 1. Objeto, estructura y modalidades de viviendas registradas

1. En cada uno de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, se establecerá un Registro de viviendas con protección pública, que será gestionado por ellos mismos, y tendrá por finalidad dar a conocer el número y características de las viviendas con protección pública que existan en la Región.
2. Las viviendas construidas al amparo de un Plan de vivienda, serán inscritas en el Registro de viviendas con protección pública correspondiente, en función de su localización.
3. Dicha inscripción contendrá las especificaciones necesarias para identificar la vivienda: modalidad de promoción, tipología de la vivienda, superficie, datos del Registro de la Propiedad, sistema de acceso, año de construcción, fecha de calificación o declaración provisional y definitiva, fecha de adjudicación de la vivienda, fecha del contrato, fecha de ocupación de la vivienda y fecha de terminación del régimen de protección.

Artículo 2. Acceso y baja en el Registro

1. Las viviendas de iniciativa pública regional y las viviendas promovidas por otras Administraciones Públicas o empresas públicas adscritas a las mismas, serán inscritas en el Registro tras la obtención de la declaración o calificación provisional.
2. Las viviendas de promoción privada serán inscritas en el momento de la obtención de la declaración o calificación definitiva.
3. En cada uno de los casos previstos en los apartados anteriores, se actualizarán las correspondientes inscripciones con las demás especificaciones conforme se vayan produciendo los distintos actos administrativos del correspondiente expediente de calificación o declaración.
4. La baja en el Registro se producirá en el momento en el que transcurra por completo el plazo de duración del régimen de protección precedente en cada caso o en el momento en que se produzca la descalificación al régimen de protección de la vivienda.

Capítulo II. Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Sección 1. Régimen Jurídico

Artículo 3. Régimen general, objeto, competencia e inicio de las actividades

1. El Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, regulado en el presente Decreto, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar a través de los procedimientos indicados en las Secciones 2ª y 3ª de este Capítulo, los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la legislación vigente, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.
2. La organización y funcionamiento del Registro se rige por las normas contenidas en el presente Decreto y por las disposiciones que puedan dictarse para su desarrollo.
3. Le corresponde la gestión del Registro a la Dirección General competente en materia de vivienda a través de los Servicios Periféricos de la Consejería a la que esté adscrita.

Artículo 4. Obligación de la inscripción

1. Cualquier unidad familiar interesada en comprar o arrendar viviendas con protección pública, deberá de inscribirse en el Registro de demandantes.
2. La inscripción en el Registro de demandantes devengará la tasa correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación autonómica de tasas y precios públicos.
3. La actualización y cancelación de datos en el Registro de demandantes será gratuita.
4. En el Registro de demandantes existirá tanto un listado de demandantes sobre la base de las divisiones a que se refiere el artículo 7, como un listado de personas adjudicatarias de la forma definida en dicho artículo.

Artículo 5. Coordinación con otros registros públicos similares

1. Se establecerán los mecanismos necesarios de relación y coordinación del Registro de demandantes, con otros registros públicos análogos a través de la Dirección General competente en materia de vivienda.
2. La puesta en marcha del Registro de demandantes, así como su posterior gestión, podrán realizarse a través de Ayuntamientos de la Región, respecto de

su término municipal, mediante la suscripción de convenios de colaboración. Asimismo, se podrán suscribir convenios de colaboración con otras Entidades que faciliten la gestión del Registro. Todo ello, sin perjuicio de la competencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3. De la misma forma, se podrán suscribir convenios de colaboración con Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que gestionen otros Registros análogos, en cuya virtud se cedan o se reciban datos de las personas inscritas, exclusivamente para la finalidad de permitir comprar o arrendar viviendas con protección pública, y sobre la base de la reciprocidad.

4. Las personas inscritas en el Registro de demandantes confieren su consentimiento para la cesión de datos a que se refiere el apartado anterior. No se recibirán datos de otras Administraciones Públicas que no estén legitimadas para la cesión, de acuerdo con la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 6. Tratamiento y protección de datos

1. Los datos contenidos en el Registro de demandantes serán exclusivamente los necesarios para comprobar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a la vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Los datos del Registro podrán ser comunicados a entidades privadas para permitir a sus titulares comprar o arrendar viviendas con protección pública, previa autorización o consentimiento de la persona interesada.

Sección 2. Estructura del Registro

Artículo 7. Divisiones del Registro

1. Divisiones del Registro.

El Registro de demandantes será único y se estructurará atendiendo a municipios, sistemas de acceso y las circunstancias de las personas inscritas, de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.

Asimismo en el Registro de demandantes existirá un listado de personas que hubieran resultado adjudicatarias de las viviendas por cualquiera de los procedimientos previstos.

El Registro de demandantes será gestionado por los Servicios Periféricos de la Consejería a la que se encuentre adscrita la Dirección General con competencia en materia de vivienda, bajo la coordinación de ésta.

2. Municipios a que se refiere la demanda.

El Registro de demandantes tendrá una primera división en función de los municipios a que se refiere la demanda de vivienda con protección pública.

3. Sistemas de acceso a las viviendas.

Se establecerá dentro del Registro de demandantes una división en función del sistema de acceso demandado, ya sea en propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra.

Asimismo, se establecerán divisiones de los demandantes en función de su nivel de ingresos, su composición familiar y la pertenencia a los colectivos de atención preferente a que se refiere el número siguiente.

4. Colectivos de atención preferente.

Se consideran colectivos de atención preferente, siempre que concurren en el momento de la inscripción o renovación de la misma, los siguientes:

- a) Jóvenes menores de 36 años.
- b) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida.
- c) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- d) Familias numerosas o con dependientes a su cargo.
- e) Mujeres víctimas de violencia de género.
- f) Víctimas de terrorismo.
- g) Deudores hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.

5. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, podrá modificar, suprimir o crear nuevas divisiones de colectivos de atención preferente.

Artículo 8. Relación entre las divisiones y solicitudes de inscripción

Toda solicitud de inscripción en el Registro de demandantes deberá indicar los siguientes puntos:

- 1.- Forma de acceso a la vivienda con protección pública, y su orden de preferencia, en caso de elegir varios.
- 2.- Nivel de ingresos mediante una certificación de nivel de renta expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- 3.- Composición familiar. Se deberá hacer constar el número de miembros de la unidad familiar y la existencia, en su caso, de personas dependientes.
- 4.- Localidades solicitadas. La persona solicitante deberá determinar la localidad o localidades de Castilla-La Mancha donde demanda la vivienda.

Si la persona solicitante se encuentra en alguno de los colectivos de atención preferente indicados en el artículo anterior, deberá hacerlo constar en su solicitud.

Sección 3. Inscripción en el Registro

Artículo 9. Requisitos

El solicitante, para poder ser inscrito en el Registro de demandantes, habrá de cumplir y acreditar, de la forma en que se indica en el artículo siguiente, los requisitos siguientes:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser ciudadano no comunitario, contar con un título en vigor que habilite la residencia legal en territorio nacional.
- c) Estar empadronado alguno de los miembros de la familia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, salvo que un convenio con otra Administración excepcione el requisito, de acuerdo con criterios de reciprocidad.
- d) Cumplir con los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública establecidos en la normativa vigente.
- e) No mantener deudas derivadas de impagos o de responsabilidad por deterioros ocasionados en viviendas adjudicadas al amparo de planes estatales o autonómicos con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o con las empresas de su sector público empresarial, cualquiera que sea su origen.

Artículo 10. Solicitud de inscripción y documentación

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

- a) A través de cualquiera de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común . En el caso de presentarse a través de las oficinas de Correos, deberán ser selladas y fechadas por el empleado de correos, antes de su certificación.
- b) Envío telemático de datos a través del formulario incluido en la web institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.castillalamancha.es).

Mediante la Orden a que se refiere el artículo siguiente, la Consejería competente en materia de vivienda establecerá la relación de documentos que se exigirán con la solicitud de inscripción.

Artículo 11. Procedimiento

1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá mediante Orden el procedimiento para la inscripción en el Registro de demandantes.¹
2. La inscripción en el Registro de demandantes da derecho a la participación en los correspondientes procedimientos de adjudicación, previa solicitud, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de la Administración Regional se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el

¹ Véase Orden [CASTILLA-LA MANCHA] 20 febrero 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se regula el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 15 marzo).

acceso a las viviendas con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 12. Actualización de datos

1. Cualquier alteración de las circunstancias manifestadas en la solicitud de inscripción, deberá comunicarse al Registro de demandantes en el plazo de dos meses desde que se produzca el hecho que la motiva, a fin de que se proceda a la actualización de los datos obrantes en el mencionado Registro, y todo ello acompañado de la documentación pertinente.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a la baja en el Registro de demandantes, previa audiencia al inscrito, y será causa para la exclusión de los procedimientos de adjudicación en tramitación, para privarle de la condición de adjudicatario o para denegar la elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional a su favor.

Artículo 13. Duración, baja y prórroga en el Registro

1. La inscripción en el Registro de demandantes tendrá una duración de dos años a contar desde la resolución administrativa de inscripción o renovación, tanto expresa como por silencio administrativo.

2. Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior, sin la obligatoria renovación por demandante inscrito se procederá a la baja de la persona interesada en la forma prevista en el apartado 7 de este artículo, sin necesidad de requerimiento ninguno.

3. La baja en el Registro de demandantes podrá solicitarse en cualquier momento a petición de la persona interesada ante los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda.

4. Además, serán causas de baja en el Registro de demandantes las siguientes:

- a) Adjudicación, adquisición o el alquiler de una vivienda con protección pública en cualquier localidad del territorio nacional.
- b) Aportar datos falsos en la solicitud.
- c) No renovar la solicitud dentro del plazo establecido en el apartado primero.
- d) El incumplimiento del deber de actualización de datos.
- e) Renunciar a la vivienda adjudicada por causas imputables al demandante de la misma.
- f) No participar en cualquiera de las convocatorias de adjudicación u oferta de viviendas de promoción directa, inmediatamente posterior o siguiente a la fecha de inscripción, cuando coincida su ámbito con las localidades demandadas.

5. La adjudicación, adquisición y alquiler de una vivienda con protección pública será causa de baja en el Registro de demandantes tal y como se establece en el apartado 4.a) de este artículo. Una vez producida la baja en este caso, los datos de la persona demandante pasarán al listado de adjudicatarias. No obstante las personas adjudicatarias en régimen de alquiler

podrán permanecer, previa solicitud, como demandantes de vivienda en régimen de compraventa.

6. La duración de la baja forzosa en el supuesto indicado en el apartado 4.b) será por un período de dos años y afectará a todas las personas integrantes de la solicitud.

7. La baja será acordada por resolución del Servicio Periférico correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda, salvo en el supuesto previsto en el apartado 4.f) de este artículo, que se acordará por la resolución de la Comisión Provincial de la Vivienda en cuya virtud se apruebe la lista definitiva de participantes al proceso de adjudicación

8. Para facilitar la comunicación con las personas inscritas en el Registro y agilizar los procedimientos de adjudicación se aplicarán, en su caso, las nuevas tecnologías, para lo que aquéllas podrán facilitar un teléfono móvil de contacto o una dirección de correo electrónico.

Capítulo III. Procedimientos para la adjudicación de las viviendas con protección pública

Sección 1. Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Artículo 14. Ámbito de aplicación

1. El procedimiento general regulado en esta Sección, será de aplicación en la adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional definidas en el artículo 6 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre.

2. El desarrollo del procedimiento de adjudicación se detalla en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Artículo 15. Trámites comunes a las distintas modalidades

1. Para poder participar en los procedimientos de adjudicación de estas viviendas, será requisito indispensable hallarse previamente inscrito en el Registro de demandantes.

2. Todos los procedimientos de adjudicación de las viviendas de iniciativa pública regional tendrán los siguientes trámites comunes:

a) El inicio del mismo se realizará inmediatamente después de la calificación provisional de las promociones, sea cual sea el sistema de acceso a las viviendas.

b) Las personas interesadas en participar en el procedimiento de adjudicación deberán presentar la solicitud debidamente cumplimentada en el modelo oficial.

c) Asimismo, deberán comprometerse a fijar su residencia en la vivienda objeto de adjudicación mediante el empadronamiento en la misma, en caso de resultar adjudicatarios. Dicho empadronamiento deberá justificarse ante los

Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de tres meses desde la entrega de la vivienda.

d) La Administración Regional podrá recabar de los solicitantes en cualquier momento del procedimiento cuantos datos y documentos estime precisos para la comprobación del cumplimiento de los requisitos que dan derecho al acceso a las viviendas.

e) Las personas interesadas en el procedimiento de adjudicación autorizarán a la Administración Regional, expresamente en el modelo de solicitud, a realizar cuantas comprobaciones resulten necesarias, incluida la solicitud de datos a otras Administraciones.

3. La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, establecerá los modelos oficiales y podrá complementar y adaptar los trámites indicados en el apartado anterior.

Artículo 16. Promoción directa

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa, se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los artículos 11 a 28 del Decreto 109/2008, de 29 de julio en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto, con la obligación de estar inscrito o haber solicitado la inscripción durante el plazo de presentación de solicitudes al procedimiento de adjudicación de viviendas.

Artículo 17. Promoción convenida

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida se adjudicarán, bien por el procedimiento establecido en el artículo anterior, o por el procedimiento que se establezca en el Convenio correspondiente, que en todo caso deberá respetar la obligación de inscripción en el Registro de demandantes y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Artículo 18. Promoción concertada

Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción concertada se adjudicarán mediante el procedimiento establecido en los pliegos que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 6º del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, que, en todo caso, deberá respetar la obligación de inscripción en el registro de demandantes y garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Artículo 19. Entrega de llaves y ocupación de las viviendas

La ocupación de las viviendas de iniciativa pública regional deberá tener lugar, con carácter general, en el plazo de tres meses 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 del

Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, por causa justificada no imputable al adjudicatario. El incumplimiento del deber de ocupación de la vivienda constituirá causa para la resolución del contrato.

Sección 2. Viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas

Artículo 20. Necesidad de inscripción previa. Coordinación con otros registros

1. Para poder ser adjudicatario de las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas, será requisito indispensable hallarse inscrito en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública al inicio del procedimiento de adjudicación.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, podrá suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones Públicas que cuenten con registros públicos de demandantes similares al Registro de demandantes regulado en el presente Decreto, con el fin de transmitirse recíprocamente datos al objeto previsto en el apartado anterior.

3. Igualmente la Consejería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con otras Administraciones Públicas con el objeto de facilitar la utilización del Registro de demandantes de vivienda con protección pública en sus procedimientos de adjudicación. La utilización de estos datos se hará con estricta sujeción a la legislación vigente en materia de protección de datos.

Artículo 21. Procedimiento

1. Las viviendas con protección pública promovidas por otras Administraciones Públicas se adjudicarán por el procedimiento que las mismas establezcan, que respetarán, en todo caso, los principios de igualdad, publicidad y concurrencia. El desarrollo del procedimiento de adjudicación se detalla en el Decreto 109/2008, de 29 de julio de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

2. Las Administraciones Públicas a que se refiere esta Sección, vendrán obligadas a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin comunicarán al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días que se ha entregado la vivienda al adjudicatario.

3. Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán fijar en ellas su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa no imputable al adjudicatario. El incumplimiento de la ocupación de la vivienda será causa para la resolución del contrato.

Sección 3. Promociones Privadas de viviendas con protección pública

Artículo 22. Ámbito de aplicación

El procedimiento regulado en esta Sección, será de aplicación a la adjudicación de viviendas con protección pública de promoción privada, con la excepción de aquellas promovidas por cooperativas, en las que se estará a lo establecido en la Sección cuarta del presente Capítulo.

Artículo 23. Procedimiento de adjudicación

1. Las viviendas con protección pública de promoción privada se adjudicarán por el procedimiento que los promotores establezcan, pudiendo resultar adjudicatarias únicamente aquellas personas que, encontrándose inscritas en el Registro de demandantes, reúnan los requisitos generales de acceso a viviendas con protección pública.

2. Una vez obtenida la calificación provisional, los promotores privados remitirán al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda correspondiente, los contratos privados que firmen con los interesados para el visado de los mismos, previsto en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

3. Tras la obtención de la calificación definitiva, y una vez visado el contrato a que se refiere el apartado anterior, se procederá a la elevación a escritura pública de los contratos de la forma y en los plazos previstos en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

4. La denegación de la declaración o calificación definitiva a que se refiere el art. 14 del Decreto 3/2004, de 20 de enero conllevará además de lo establecido en el mencionado artículo, la reinscripción inmediata de los adjudicatarios de las viviendas en el Registro como demandantes de las mismas. Si se diera el caso previsto en la letra b) del art. 14 del Decreto 3/2004, de 20 de enero los adjudicatarios que hubieran obtenido del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, la rehabilitación del expediente a su favor, causarán baja en el Registro como demandantes en el momento de la obtención de la calificación definitiva, pasando sus datos al listado de adjudicatarios.

5. Los promotores privados vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adjudicatarios en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas.

A tal fin, deberán comunicar al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de quince días, que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

6. Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán fijar en ellas su residencia en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa. En caso de incumplimiento de este deber, será causa de la resolución del contrato.

Artículo 24. Entrega de cantidades a cuenta

1. En concepto de cantidades a cuenta, los promotores de viviendas con protección pública, además de lo establecido en el artículo 30 del Decreto 3/2004, de 20 de enero no podrán exigir a los adquirentes de las mismas, importes superiores a la diferencia existente entre el precio de venta de la vivienda y anejos y la cuantía máxima del préstamo a reconocer al adquirente previo visado del contrato de compraventa.

2. El promotor privado deberá presentar como garantía de la devolución total de las cantidades percibidas a cuenta contrato de seguro o aval bancario, que habrá de ser expedido por persona con poder suficiente al efecto.

Sección 4. Promoción de viviendas con protección pública por cooperativas y otras entidades análogas

Artículo 25. Ámbito de aplicación

El procedimiento descrito en esta Sección, se aplicará a las viviendas con protección pública de promoción privada, promovidas por cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios.

Artículo 26. Control de funcionamiento, de la adjudicación y control económico

1. Control de funcionamiento.

Las cooperativas promotoras de viviendas con protección pública destinadas a uso propio deberán cumplir, además de los requisitos aplicables establecidos en el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero y en el resto de la normativa concordante en materia de vivienda, las siguientes condiciones:

a) Cualquiera que sea el ámbito territorial de las cooperativas y las actuaciones que promuevan, deberán inscribirse en el Registro Especial de Entidades Promotoras de Viviendas de Protección Oficial creado por la disposición adicional tercera del Decreto 88/1996, de 14 de mayo sin perjuicio de su inscripción en los Registros Públicos que, de conformidad con la legislación vigente sobre cooperativas, sea obligatoria.

b) En el supuesto de que las cooperativas otorguen mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión de la promoción, tales mandatos o poderes deberán ser expresos y conferidos por escrito, los mandatarios o apoderados actuarán siempre en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta, deberá constar expresamente en el contrato la prohibición del mandante de que el mandatario nombre sustituto y no podrán admitirse cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado. Si se suscriben contratos de arrendamiento de servicios u otros análogos con la misma finalidad expresada en este párrafo, la indemnización que, en su caso, proceda por resolución de los contratos a instancia de la cooperativa, se limitará únicamente a los perjuicios que se hubieren ocasionado al prestador de los

servicios, sin que sea admisible en los contratos cláusula penal alguna. En cualquier caso, las facultades establecidas en los mandatos, poderes o contratos deberán limitarse a los actos de administración propios de la gestión de la promoción, sin que, en ningún caso, puedan extenderse a actos de dominio o a aquellos en los que sea preceptivo el acuerdo del Consejo rector o de la Asamblea general de la cooperativa.

c) En los casos en que los estatutos de la cooperativa no atribuyan a su Asamblea general las facultades para su adopción, deberán ser ratificados por ésta los actos de aprobación y revocación o resolución, en su caso, de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, la determinación del régimen de protección de las viviendas, el encargo y aprobación del proyecto de obras, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras y la recepción de las obras. De existir en la fase de constitución de la cooperativa, y antes de la inscripción de ésta en el Registro de Cooperativas, contrato para la gestión empresarial de la promoción o haberse adoptado otras decisiones que hayan de corresponder a la Asamblea conforme a esta letra, deberá adoptarse acuerdo de aprobación o ratificación en la primera Asamblea de la cooperativa posterior a la inscripción de la misma en el citado Registro.

d) Los miembros de la Junta de socios de la promoción deberán reunir necesariamente los requisitos exigidos para ser adjudicatarios de alguna de las viviendas de la promoción en la que se integren, siendo preceptivo que al menos uno de los miembros de dicha Junta forme parte del Consejo Rector de la cooperativa. Si la cooperativa sólo tuviese por objeto promover viviendas con algún tipo de protección pública todos los miembros del Consejo Rector deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a alguna de las ayudas financieras públicas previstas en el presente Decreto.

Los derechos reconocidos a las cooperativas de viviendas, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda y suelo, no podrán ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

2. Control de la adjudicación.

Las entidades a las que se refiere esta Sección deberán someter a aprobación previa del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, los procedimientos y criterios que vayan a utilizarse para la adjudicación de las viviendas con protección pública.

Las cooperativas de viviendas con protección pública, o sus entidades gestoras, deberán comunicar al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, antes de solicitar la calificación provisional, el listado provisional de adjudicatarios que deberá contener al menos un 80 % de cooperativistas respecto del total de viviendas a promover, aportando la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de que se trate. El listado sólo podrá elevarse a definitivo previa resolución del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda. Los adjudicatarios definitivos sólo podrán ser sustituidos, mediando renuncia expresa, por el nuevo adjudicatario incluido en las reservas.

La Resolución del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, por la que se autorice la elevación a definitivo del listado provisional de adjudicatarios de vivienda, comportará la baja registral como demandantes y su inclusión en el listado de adjudicatarios. Cuando estas entidades formen listados de interesados en acceder a viviendas con protección pública deberán sujetar su actuación a la normativa de protección de datos de carácter personal en la medida en que resulta de aplicación. Cuando el orden de inscripción en dichos listados constituya, aisladamente considerado o en unión de otras reglas, criterio para la adjudicación de las viviendas con protección pública, deberán comunicar con periodicidad no inferior a un año al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda las altas y bajas que se hayan producido.

Las entidades a que se refiere esta sección deberán entregar las viviendas a los adjudicatarios de las mismas en el plazo de tres meses a contar desde la declaración o calificación definitiva de las viviendas. A tal fin deberán comunicar al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de quince días, que ha entregado la vivienda al adjudicatario.

Los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere este artículo deberán ocupar las mismas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

3. Control económico.

Las entidades a que se refiere esta sección, deberán cumplir las siguientes reglas de gestión económica:

a) La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y, en general, el sistema de cobros y pagos se realizará, efectivamente, y en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa, sin perjuicio de la posterior adjudicación de las viviendas a sus beneficiarios, que comportará también la división del préstamo hipotecario.

b) El coste máximo de las viviendas con protección pública, incluidos cualesquiera beneficios o gastos de las cooperativas o entidades o de sus gestores o apoderados, no podrá superar el precio máximo establecido para las viviendas correspondientes. Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y de la declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales, ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la entidad promotora.

c) Cuando la entidad promotora o su entidad gestora perciban de los socios, a partir de la calificación provisional de viviendas con protección pública, durante la construcción, cantidades anticipadas a cuenta del coste de la vivienda

deberán garantizar las citadas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable sobre cooperativas.

El incumplimiento de lo establecido en la letra b), sin perjuicio de la exigencia de la responsabilidad que proceda respecto de los órganos de la entidad promotora y, en su caso, de la propia entidad gestora, será causa suficiente para interrumpir la financiación pública, así como para la exigibilidad del reintegro de las ayudas económicas percibidas, con los intereses legales correspondientes, sin perjuicio del mantenimiento de la calificación a los restantes efectos. En todo caso, las cooperativas de viviendas deberán realizar las auditorías establecidas en la legislación de cooperativas aplicable.

La Administración de la Comunidad Autónoma podrá requerir en cualquier momento la entrega de sus resultados para autorizar la participación de cooperativas de viviendas en concursos para la enajenación de suelo público o solicitar financiación pública de actuaciones protegidas de vivienda y suelo.

Artículo 27. Responsabilidad de los administradores o gestores

1. Los administradores o gestores contratados por cooperativas, cuando sean distintos de los órganos de éstas, serán responsables de los daños que causen a la entidad promotora o a sus miembros de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil y mercantil.

2. La responsabilidad derivada del apartado precedente se entenderá sin perjuicio de las responsabilidades administrativas en que pudieran incurrir conforme a lo establecido en la legislación de cooperativas aplicable.

Artículo 28. Acreditación de ingresos

1. El solicitante individual de una cooperativa a que se refiere esta Sección, tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por ciento los que se determinan en el Plan de Vivienda vigente para cada tipo de ayuda financiera. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir la vivienda sin derecho a percibir ayudas económicas directas.

Sección 5. Disposición de locales y otros anexos no vinculados

Artículo 29. Enajenación de inmuebles no vinculados

No podrá disponerse de los inmuebles resultantes de actuaciones protegidas de vivienda y suelo que no queden sujetos a limitaciones de precio o renta, a favor de los adquirentes o arrendatarios de las viviendas, antes de la elevación a escritura pública de las ventas o la formalización de los contratos de

arrendamiento de viviendas con protección pública u otros elementos anejos protegidos.

Artículo 30. Adjudicación directa en promociones de Viviendas de Iniciativa Pública Regional

Los inmuebles señalados en el artículo anterior que estén situados en promociones de viviendas de iniciativa pública regional, podrán adjudicarse directamente cuando hayan de destinarse a servicios públicos u otros fines de utilidad pública o interés social. También podrán adjudicarse directamente cuando quedase desierto el procedimiento de enajenación, siempre con sujeción a las condiciones y por precio no inferior a los aplicados en el procedimiento de enajenación. Igual regla se aplicará cuando se hubiesen declarado inadmisibles las propuestas presentadas o el adjudicatario no cumpliera las condiciones necesarias para la formalización del contrato.

Sección 6. Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública vacantes

Artículo 31. Viviendas de Iniciativa Pública Regional

1. Las viviendas de iniciativa pública regional que no resultasen adjudicadas conforme a los procedimientos de adjudicación regulados en la Sección 1ª de este Capítulo, por inexistencia de solicitudes o por otras circunstancias análogas, y las que habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa, podrán ser adjudicadas por los procedimientos indicados en los apartados siguientes.

2. Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción directa incluidas en los casos previstos en el apartado anterior, serán adjudicadas por la Comisión Provincial de la Vivienda correspondiente, de entre la lista de espera existente para cada promoción, de conformidad a lo establecido en el artículo 76 del Decreto 3/2004, de 20 de enero sin perjuicio de la posibilidad de adjudicación directa en los casos excepcionales a los que se refiere los artículos 29 y 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio.

3. Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida y de promoción concertada incluidas en los casos previstos en el apartado primero, serán adjudicadas por el procedimiento que específicamente se establezca en el convenio o en los pliegos que sirvan de base para la selección del adjudicatario de los concursos a que se refiere el artículo 6 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, que en todo caso deberá garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de entre solicitantes inscritos en el Registro de demandantes, y tratándose de convenios con Administraciones públicas o entidades de carácter público, además, a los principios de objetividad, concurrencia pública y transparencia.

Artículo 32. Procedimiento

1. El desarrollo del procedimiento de adjudicación se detalla en el Decreto 109/2008, de 29 de julio de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

2. El procedimiento establecido en este artículo será de aplicación a las transmisiones inter vivos de viviendas con protección pública mientras dure su régimen de protección, onerosas o gratuitas, excepto las resultantes de procedimientos de apremio, las derivadas de la disolución de la comunidad conyugal o de la disolución de la relación de las parejas de hecho o cualquier otra comunidad y las aportaciones a la comunidad conyugal.

3. Las viviendas con protección pública sólo podrán transmitirse en segundas y posteriores transmisiones a solicitantes inscritos en el Registro de demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada una de las tipologías de viviendas con protección pública, y por el precio máximo establecido y con sujeción a las limitaciones a la facultad de disponer reguladas en el correspondiente Plan de Vivienda.

4. El adjudicatario de una vivienda con protección pública que esté interesado en su transmisión en los casos previstos en el apartado primero, deberá notificar de forma fehaciente al Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda la decisión de transmitir, o vender o dar en pago la vivienda en los casos de transmisiones onerosas, el precio, las condiciones esenciales de la transmisión, el nombre y circunstancias personales de quien pretenda adquirir la vivienda y las demás especificaciones necesarias tanto para identificar correctamente la vivienda como el posible nuevo adjudicatario, y solicitar autorización para la venta.

5. La solicitud a que se refiere el apartado anterior se resolverá mediante resolución del Coordinador Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de noventa días.

6. En cuanto al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en estos casos, se estará a lo previsto en el artículo 26 del Decreto 3/2004, de 20 de enero. En las escrituras por las que se formalice la transmisión, se hará constar la autorización prevista en el apartado cuarto, las limitaciones a la facultad de disponer así como el resto de especificaciones necesarias dependiendo de la tipología de vivienda de que se trate, de conformidad a lo establecido en el presente Decreto.

7. Una vez producida la transmisión y otorgada la correspondiente escritura pública, se hará constar la misma tanto en el Registro de viviendas con protección pública como en el Registro de demandantes a los efectos oportunos.

Artículo 33. Actuaciones de comprobación

Los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, podrán realizar cuantas comprobaciones estimen necesarias, incluida la solicitud de datos a otras Administraciones Públicas, al objeto de preservar que

la transmisión regulada en esta sección se produzca con estricta sujeción a los requisitos establecidos en el presente Decreto, y evitar la posibilidad de cualquier tipo de fraude en la transmisión.

Título II. Comisión Regional y Comisiones Provinciales de Vivienda

Artículo 34. Comisión Regional de la Vivienda. Composición y funciones

1. La Comisión Regional de la Vivienda 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 promovidos por la Administración Regional, coordinar los criterios de las Comisiones Provinciales de Vivienda, así como las restantes funciones atribuidas en materia de vivienda.

2. Composición.

- Presidencia: La persona titular de la Consejería de Fomento.

- Vicepresidencia: La persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- Vocales:

a) La persona titular de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

b) La persona titular de la Dirección General de Presupuestos y Fondos Comunitarios de la Consejería de Hacienda.

c) La persona titular de la Dirección General de Coordinación y Administración Local de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.

d) La persona titular de la Dirección General de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

e) La persona titular de la Dirección General de Empleo y Juventud.

f) La persona titular de la Dirección General de la Familia, Menores y Promoción Social de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

g) La persona titular de la Dirección del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.

h) Un vocal en representación de los Ayuntamientos, designado por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

m) 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.

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

- Secretaría: Desempeñará las funciones de Secretaría, con voz pero sin voto, un funcionario designado por la Presidencia de la Comisión.

Podrán asistir también a las reuniones de la Comisión Regional de la Vivienda, con voz pero sin voto y designados por la Presidencia, aquellos funcionarios encargados de asesorar e informar a la Comisión y aquellas personas que se consideren adecuadas, por razón de su competencia o actividad, en razón de las materias a tratar.

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, o persona en quien delegue, 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 la persona titular de otro Centro Directivo de la Consejería a la que pertenezca, o en la Presidencia de la Comisión. En lo demás, su régimen y funcionamiento se ajustará a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Funciones.

Serán funciones de la Comisión Regional de la Vivienda:

- a) Informar los programas de actuación en materia de vivienda que le sean planteados por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
- b) Proponer la realización de estudios e investigaciones relativos a necesidades de vivienda en orden a la definición de acciones e instrumentos para satisfacer dichas necesidades.
- c) Coordinar criterios de la Comisiones Provinciales de Vivienda respecto de procedimientos y normas de adjudicación.
- d) Formular iniciativas y propuestas de actuación de la Consejería competente en materia de Vivienda.

Artículo 35. Comisiones Provinciales de Vivienda. Composición y funciones

1. En cada uno de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento quedará constituida una Comisión Provincial de Vivienda.

2. Composición.

- Presidencia: La persona titular de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.
- Vicepresidencia: El Coordinador Provincial de la Consejería de Fomento.

- Secretaría: El Secretario del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento o, en su defecto, un funcionario de la misma.
- Vocales:
 - a) La persona titular de la Jefatura del Servicio de Vivienda del Servicio Periférico de la Consejería de Fomento.
 - b) Un representante del Servicio Periférico de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.
 - c) Un representante del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha.
 - d) Un Diputado Provincial designado/a por la Diputación Provincial.
 - e) Una persona titular de Alcaldía de la provincia, designada por la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.
 - f) Dos representantes sindicales, designados 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) La persona titular de la Alcaldía del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la promoción de viviendas, o de la Concejalía en quien delegue.

Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, excepto el Secretario y la persona titular de la Jefatura de Servicio de Vivienda, que sólo tendrán voz. Cuando así lo aconsejen los asuntos a tratar, el Presidente de la Comisión podrá designar expresamente los funcionarios de la Consejería de Fomento o los responsables de la Entidad u Organismo titular de la promoción, que hayan de integrarse en las reuniones con voz y sin voto.

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

3. Funciones.

Son funciones de las Comisiones Provinciales de Vivienda:

- a) Formular propuestas en relación con los elementos de la programación de actuaciones en materia de vivienda con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, definidos en artículo 47 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.
- b) Acordar el inicio del procedimiento de adjudicación y aprobar la convocatoria.
- c) Seleccionar y designar las personas adjudicatarias de las viviendas, así como resolver las reclamaciones a las listas generales provisionales de las personas seleccionadas y excluidas.
- 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 deberá formar parte el

Secretario del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de Vivienda y la persona titular de la Jefatura de Servicio de Vivienda, o personas que los sustituyan.

f) Informar sobre todos aquellos asuntos que expresamente les encomiende la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Normativa aplicable a determinadas viviendas con protección pública

A las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para venta (VPORE) y a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial para alquilar (VPOARE) previstas en los artículos 8 y 9 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre por el que se aprueba el V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha, les será de aplicación en aquello no previsto en el mismo y en cuanto no se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto, la regulación de las mismas contenida en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre Política de Viviendas de Protección Oficial y su normativa de desarrollo.

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

La Consejería competente en materia de vivienda elevará al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para su posterior tramitación como Proyecto de Ley en las Cortes Regionales, un borrador de Ley reguladora del Régimen Sancionador en materia de vivienda de Castilla-La Mancha.

En tanto no se apruebe la Ley indicada en el apartado anterior, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2002, de 7 de febrero será de aplicación a las viviendas con protección pública el régimen sancionador establecido en el artículo 8 del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre Política de viviendas de protección oficial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Modificación del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha

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

▪ Uno. Se modifica la redacción del apartado 3 del artículo 6 «Viviendas de Iniciativa Pública Regional», quedando redactado del siguiente modo:

«3. Durante el periodo de vigencia del presente Decreto, prevista en la Disposición Final Octava, las viviendas de iniciativa pública regional de

promoción directa que se construyan sobre suelos de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha serán Viviendas de Protección Oficial, Viviendas de Promoción Pública o Alojamientos Protegidos.

Las viviendas de iniciativa pública regional que se construyan en los suelos que hayan sido cedidos o enajenados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha serán viviendas con protección pública de cualquiera de los tipos previstos en el artículo 2 de la Ley 2/2002, de 7 de febrero reguladora de modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

La Consejería competente en materia de vivienda, mediante Orden, determinará las condiciones y las circunstancias para la construcción de otros tipos de viviendas con protección pública previstos en la Ley 2/2002, de 7 de febrero.

▪ Dos. El artículo 8 «Viviendas con protección pública para venta», apartado 1, letra B) queda redactado como sigue:

«B) Superficie.

La superficie útil mínima será de 40 metros cuadrados, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.1 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo por el que se establecen aspectos del régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, y la superficie útil máxima, de 90 metros cuadrados, excluidos garajes y trasteros.

En caso de viviendas destinadas a personas con movilidad reducida permanente, este límite máximo en cuanto a superficie útil podrá incrementarse en un 20 por 100, mientras que en los supuestos de viviendas para familias numerosas o familias con dependientes a su cargo, este límite máximo será de 120 metros cuadrados. No obstante, a efectos de financiación, la superficie útil máxima computable será de 90 metros cuadrados, excluidos garajes o trasteros. En todo caso, en cada promoción, el número de viviendas destinadas a familias numerosas o familias con dependientes a su cargo no podrá exceder del 5 por 100 del total, sin perjuicio del porcentaje mínimo previsto en el artículo 16.1 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

Si estas viviendas quedaran vacantes por no existir demanda suficiente por parte de familias numerosas o familias con personas dependientes a su cargo empadronadas en el domicilio familiar, podrán ser adquiridas por personas que no tengan tal condición, siempre que cumplan los requisitos generales para ser adquirentes de estas viviendas.»

▪ Tres. Se añade y modifica la redacción de las letras C), D), E) y F) del apartado 1 del artículo 12 y se introduce el apartado 5, quedando la redacción del precepto de referencia, como sigue:

«Artículo 12 Requisitos para acceder a las viviendas con protección pública y a su financiación

1. Quienes demanden el acceso a los diferentes tipos de viviendas y a su financiación, deberán reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las especialidades previstas para cada una de las líneas de ayuda:

A) Será necesaria la inscripción previa en el Registro de demandantes, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa vigente.

B) No se podrá exceder los ingresos máximos previstos para cada tipología de vivienda. El cálculo de estos ingresos se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 13 del presente Decreto.

C) Se acreditarán unos ingresos del conjunto de la unidad familiar mínimos, en los que la suma de los rendimientos íntegros, definidos por la normativa reguladora del IRPF, sean iguales o superiores a una vez el Iprem para el acceso a una vivienda en compraventa, y a 0,5 veces el Iprem para el acceso a una vivienda en alquiler o en alquiler con opción de compra.

D) Ninguno de los miembros de la unidad familiar ha de ser titular de un derecho de pleno dominio o de un derecho real de uso y de disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública en España, o sobre otra vivienda libre en España, salvo que en este último caso hayan sido privados de su uso por causas no imputables a las personas interesadas.

Excepcionalmente se permitirá la titularidad sobre una única vivienda libre, cuando el valor de la vivienda o del derecho de la persona interesada sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:

1º No exceda del 40 por 100 del precio de la vivienda de Protección Oficial que se pretende adquirir.

2º No exceda del 60 por 100 para los casos de viviendas de Protección Oficial adquiridas por los siguientes colectivos:

- a) Personas mayores de 65 años.
- b) Mujeres víctimas de violencia de género.
- c) Víctimas del terrorismo.
- d) Familias numerosas.
- e) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- f) Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- g) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo.

3º No exceda del 80 por 100 en el caso de que la vivienda que se pretende adquirir tenga la Calificación de Vivienda de Precio Tasado.

Se excepcionará el cumplimiento previsto en este número cuando la titularidad corresponda en virtud de herencia o legado, a algún hijo o hija menor de edad o persona incapacitada 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.

En todo caso se considerará incumplido este requisito en los supuestos en que alguno de los miembros de la unidad familiar, en los dos años anteriores al momento del visado, hubiera transmitido a título gratuito los derechos de dominio o uso y disfrute sobre una vivienda anterior, ya sea libre o con protección pública, o la hubiera cedido por cualquier título a sus parientes en línea recta o colateral hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, o a su cónyuge, salvo separación o divorcio, o a sociedades o entidades cuyas acciones, participaciones u otras de división análogas, estuvieran controladas por el transmitente o por las personas anteriormente citadas.

E) Para acceder a cualquiera de las modalidades de financiación cualificada será necesario no haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado y que se han obtenido ayudas financieras cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas. No obstante, no será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de ayuda se deba a:

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

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

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar de la persona solicitante.

d) Cuando se trate de mujeres víctimas de violencia de género o víctimas de terrorismo, siempre que una sentencia de condena así lo acredite, o que, en el primer caso, un informe del Ministerio Fiscal así lo informe.

e) En los supuestos de pérdida de la titularidad o del derecho de uso y disfrute de la vivienda debido a la extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

f) De igual modo, para acceder a las ayudas financieras para la promoción y compra de viviendas de protección oficial y para la compra de viviendas usadas

será necesaria la obtención previa del préstamo convenido, salvo en los supuestos permitidos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. El contrato de compraventa deberá contener las cláusulas obligatorias previstas en el artículo 22 el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

3. Tanto los contratos de compraventa como los de alquiler deberán ser visados en los términos del artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

4. De igual modo las actuaciones para las que se soliciten ayudas deberán haber sido calificadas o declaradas por los Servicios Periféricos de la Consejería con competencia en vivienda y las viviendas objeto de dichas actuaciones deberán ser destinadas a residencia habitual y permanente de la unidad familiar, sin perjuicio de lo establecido respecto a la cesión temporal de vivienda.

5. La adquisición de viviendas de Iniciativa Público-Privada no exigirá a los adjudicatarios el cumplimiento de los requisitos de acceso establecidos en el presente artículo y la normativa concordante, salvo el de que la vivienda debe destinarse a residencia habitual y permanente del adjudicatario.

A estos efectos, no se modificará el precio máximo de venta establecido.

El adquirente de Viviendas de Iniciativa Público-Privada, que no cumpla los requisitos de acceso exigidos, no tendrá derecho a ninguna de las modalidades de financiación previstas para el fomento de la vivienda con protección pública.»

▪ Cuatro. Se deja sin contenido el apartado 5 del artículo 13 «Ingresos familiares corregidos».

▪ Cinco. Se modifica la redacción de los apartados 1 y 3 del artículo 24, quedando el precepto indicado con la siguiente redacción:

«Artículo 24 Alquiler de viviendas protegidas en venta

1. Excepcionalmente, en el caso de las viviendas de iniciativa pública regional calificadas o declaradas para venta, podrá autorizarse a la promotora el alquiler de viviendas aisladas.

La autorización del alquiler de las mismas quedará condicionada a los siguientes requisitos:

a) El precio máximo de referencia coincidirá con el precio máximo de venta de la vivienda reflejado en la calificación o declaración provisional.

b) El contrato deberá ser visado y la renta máxima a satisfacer por la persona inquilina coincidirá con la de una Vivienda de Protección Oficial en alquiler del mismo régimen a 10 años y en la misma ubicación. Si se tratase de Viviendas

de Precio Tasado o de Viviendas de Iniciativa Público-Privada, se aplicará la renta prevista para las Viviendas de Renta Tasada.

La autorización del cambio de uso de venta a alquiler será a solicitud de la promotora, sin perjuicio de tercero y mediante Resolución del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, extendiéndose en la calificación o declaración la correspondiente diligencia, en la que deberá figurar la renta máxima y restantes limitaciones.

El plazo en el que la vivienda debe destinarse al alquiler será el que se determine en el contrato o contratos respectivos. Extinguidos los mismos, si la promotora procediera a la venta de la vivienda, su precio máximo de venta será el que corresponda en el momento de la venta a una vivienda protegida en venta calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación. Si la venta se realiza a favor de quien haya sido persona inquilina de la misma, el precio se minorará como mínimo el 30 por 100 de las rentas satisfechas.

2. Esta misma disposición será de aplicación a las Viviendas de Iniciativa Público-Privada.

3. De igual forma se permitirá a la promotora de viviendas con protección pública de promoción privada su alquiler en las condiciones y con los requisitos previstos en el apartado 1 de este artículo.

4. No será de aplicación lo previsto en el artículo 20 del presente Decreto sobre la necesidad de cancelación del préstamo convenido y reintegro de ayudas.»

▪ Seis. Se deja sin contenido el artículo 25 «Derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.»

▪ Siete. Se actualiza el Anexo III del presente Decreto relativo al glosario de términos, quedando modificada la redacción del punto 18 del siguiente modo:

«18. Registro de demandantes de vivienda con protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la Región, controlar que la cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa en materia de vivienda de aplicación, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en el alquiler de viviendas con protección pública.

Será obligatoria la inscripción de las personas demandantes de viviendas acogidas al presente Decreto, sin perjuicio de las excepciones y especialidades previstas en la normativa reguladora del mismo.»

▪ Ocho. Se actualiza el Anexo III del presente Decreto relativo al glosario de términos, quedando modificada la redacción del punto 19 con el siguiente tenor:

«19. Registro de viviendas con protección pública de Castilla-La Mancha. Registro gestionado por la Dirección General competente en materia de vivienda a través de sus Servicios Periféricos donde se inscribirán las distintas viviendas protegidas construidas conforme al presente Decreto en las condiciones y con los requisitos previstos en la normativa vigente.»

Disposición transitoria segunda. Acceso a los datos del Registro de demandantes de viviendas con protección pública

El acceso a los datos obrantes en el Registro de demandantes de vivienda con protección pública, se hará extensivo a las empresas del sector público regional, que sólo podrán utilizar esta información para la exclusiva satisfacción de la necesidad de vivienda de los demandantes inscritos, con cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos.

Disposición transitoria tercera. Viviendas a las que son de aplicación la opción de compra prevista en la disposición transitoria cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, y plazo para su ejercicio

1. La opción de compra prevista en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Vivienda con Protección Pública, será de aplicación a todos los grupos de viviendas con protección pública propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cuya administración y gestión corresponda directamente, tanto a la Consejería competente en materia de vivienda como a las empresas del sector público, en los términos expuestos en el Decreto 125/2011, de 7 de julio modificado por Decreto 281/2011, de 22 de septiembre por el que se regula la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento.

2. El plazo para poder ejercer la opción de compra a que se refiere el apartado anterior, será de un año a contar desde la notificación al interesado del informe previo favorable de la Comisión Provincial de Vivienda previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

Disposición transitoria cuarta. Viviendas a las que es de aplicación el sistema de adjudicación previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha

A las viviendas pendientes de adjudicación que, a la entrada en vigor del presente Decreto, se encuentren construidas, aunque las mismas se hallen o hayan sido objeto de un procedimiento de adjudicación, les será de aplicación el sistema de cesión previsto en el artículo 10 del Decreto 109/2008, de 29 de julio que también se hará extensivo a los supuestos de segundas y posteriores transmisiones de dichas viviendas.

Disposición transitoria quinta. Límites temporales para solicitud de ayudas del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, y se desarrolla el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012

Los adquirentes de vivienda acogidas al Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012:

1. Dispondrán de 3 meses desde la entrada en vigor del presente Decreto para presentar la solicitud de ayuda. Una vez concedida, dispondrán de 6 meses para presentar la solicitud de abono:

- A) Desde el reconocimiento de la ayuda, siempre que en tal momento ya hubiera vencido el plazo para obtener la calificación definitiva.
- B) Desde la calificación definitiva, siempre que sea posterior al reconocimiento de la ayuda.

2. Si en el momento de la entrada en vigor del Decreto ya tuvieran la ayuda reconocida, dispondrán para presentar la solicitud de abono de 6 meses:

- A) Desde la entrada en vigor del Decreto, si la vivienda hubiera sido objeto de calificación definitiva antes de la entrada en vigor de dicho Decreto.
- B) Desde la calificación definitiva, si esta se produce con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto.

3. La escritura pública de compraventa de la vivienda, tendrá que formalizarse durante el plazo de los seis meses señalado en el punto anterior, y de forma previa a la justificación y solicitud de la ayuda mencionadas.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

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 derogadas expresamente las siguientes disposiciones o preceptos de las mismas, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las disposiciones transitorias del presente Decreto:

- a) Los artículos 35 y 45 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Oficial.
- b) El Decreto 38/2006, de 11 de abril por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.
- c) Los artículos 5 y 34 del Decreto 109/2008, de 29 de julio de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.
- d) La Orden de 2 de noviembre de 2006 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se acuerda el inicio de las actividades de la Oficina

Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha.

e) La Orden de 13 de abril de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se establece el procedimiento para la inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública y se dispone la relación de documentos que se acompañarán a la solicitud de inscripción.

DISPOSICIONES FINALES

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

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

- Uno. Se deja sin contenido el artículo 5 «Requisitos de las personas destinatarias.»
- Dos. El artículo 10 «Adjudicación de viviendas» queda redactado del siguiente modo:
«Corresponderá a la promotora adjudicar la totalidad de las viviendas que conforman la promoción.»
- Tres. Dentro del Título II «Procedimiento de adjudicación de viviendas con protección públicas», Capítulo I «Adjudicación de viviendas de iniciativa pública regional», se da nueva redacción al título de la Sección 1ª y al artículo 11, ambos con el siguiente tenor literal:

«Sección 1

Viviendas de promoción directa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Procedimiento Ordinario

Artículo 11 Definición

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

- Cuatro. Se modifica el Artículo 12. Reserva de viviendas con esta nueva redacción:

«1. Previamente, del total de las viviendas a adjudicar, la Comisión Provincial de Vivienda determinará los cupos de reserva de viviendas a favor de los colectivos con derecho a protección preferente a los que hace referencia el artículo 7.4 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.

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

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

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

▪ Cinco. El apartado 1 del artículo 13 «Personas interesadas» pasa a tener la siguiente redacción:

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

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

▪ Seis. El artículo 14 «Convocatoria» queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

3. El acuerdo de la convocatoria se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y se expondrá en los tablones de anuncios del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de la entidad promotora.

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

▪ Siete. El artículo 15 «Solicitudes» queda redactado como sigue:
«Será necesario presentar una solicitud para cada una de las convocatorias ante el Servicio Periférico correspondiente de la Consejería competente en materia de vivienda. El plazo de presentación de solicitudes será de 20 días hábiles desde la publicación de la convocatoria en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.»

▪ Ocho. El artículo 16 «Presentación de solicitudes» queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

▪ Nueve. El artículo 18 «Lista provisional de participantes» queda redactado del siguiente modo:

«1. Una vez que se haya valorado la documentación presentada en atención a las circunstancias generales y específicas de los participantes en el procedimiento, por Acuerdo de la Comisión Provincial de Vivienda, que podrá delegar en su Presidencia o Vicepresidencia, se procederá a la aprobación de

la lista provisional de demandantes admitidos y excluidos, con especificación en este último caso de la causa de exclusión.

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

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

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

▪ Diez. El artículo 19 «Lista definitiva de participantes» queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

▪ Once. El artículo 20 «Celebración del sorteo» queda redactado del siguiente modo:

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

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

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

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

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

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

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

- Doce. El artículo 21 «Publicación y notificación de las personas adjudicatarias» queda redactado del siguiente modo:

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

- a) Las listas definitivas de adjudicatarios, de forma separada para cada cupo, específicos y general, que contendrán necesariamente el nombre y apellidos, el D.N.I. y la vivienda adjudicada, salvo que se trate de personas respecto de las que se deba preservar su identidad, en cuyo caso, su identificación se realizará mediante un código especial acordado por la Comisión Provincial de Vivienda.
- b) Las viviendas se adjudicarán por el orden de prioridad resultante del sorteo dentro de cada uno de los cupos específicos entre los demandantes definitivamente admitidos, acumulándose en el cupo general las que, inicialmente reservadas, hubieran resultado sobrantes.
- c) La lista de reserva, integrada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios de vivienda, manteniendo el orden resultante del sorteo del cupo general para ser llamados en caso de baja de cualquiera de los seleccionados, y la lista de reserva del cupo de movilidad reducida permanente, para el caso de baja en la adjudicación de las viviendas adaptadas a dichas circunstancias.

2. Las mencionadas listas serán expuestas al público en los tablones de anuncios de los Servicios Periféricos de la Consejería competente en materia de vivienda, del Ayuntamiento del municipio donde se ubique la promoción y en la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Mediante Orden del titular del departamento competente en materia de vivienda, se podrá regular además la notificación a los interesados por medios electrónicos, según lo previsto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

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

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

- Trece. El artículo 22 «Condiciones para la adjudicación» queda con la siguiente redacción:

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

- a) Formalización del correspondiente contrato.

- b) Visado del contrato, según la normativa vigente.
- c) Entrega de las cantidades a las que, en concepto de fianza o de aportación inicial del precio de la vivienda, venga obligado a satisfacer la persona seleccionada.
- d) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada»

▪ Catorce. El artículo 25 «Ocupación de la vivienda adjudicada» queda redactado del siguiente modo:

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

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

▪ Quince. El artículo 27 «Viviendas promovidas sobre suelos cedidos por los Ayuntamientos» queda redactado como sigue:

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

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

▪ Dieciséis. Se da nueva redacción al artículo 29 «Adjudicación de viviendas vacantes» con el siguiente tenor literal:

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

No obstante, si variaran sustancialmente las condiciones de precio o régimen de cesión de las viviendas, la promotora deberá respetar el orden de preferencia de los solicitantes resultante del procedimiento ordinario y, en su caso, de las listas de reserva, como paso previo a la adjudicación directa a las personas señaladas en el párrafo anterior. Tendrán atención preferente las mujeres víctimas de violencia de género, así como las familias que estén en situación de necesidad o exclusión social y que cuenten con un Plan de Atención Social de los Servicios Sociales de Atención Primaria, sin ser necesario límite inferior de ingresos. También lo serán los deudores

hipotecarios desahuciados en procedimientos de ejecución e inmersos en procesos de intervención social.»

▪ Diecisiete. El artículo 29 bis «Adjudicación de viviendas de promoción pública vacantes pertenecientes al parque público regional de vivienda» queda redactado como sigue:

«Para la adjudicación de viviendas vacantes de promoción pública destinadas al alquiler que pertenezcan al parque público de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las Empresas pertenecientes al Sector Público Regional, se confeccionarán y aprobarán periódicamente por la Comisión Provincial de Vivienda, listas de personas demandantes de vivienda de promoción pública ordenadas por antigüedad de inscripción en el Registro de demandantes, que acrediten unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el Iprem, y que no superen 2,5 veces el Iprem.

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

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

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

c) Con carácter general, se exigirá el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. Del mismo modo, no se exigirá este requisito en el caso de que no existan solicitantes suficientes.

De las adjudicaciones así efectuadas, los Servicios Periféricos darán cuenta a la Comisión Provincial de Vivienda. Además de los supuestos anteriores, la Comisión Provincial de Vivienda podrá acordar la atención preferente, en aquellos casos que estén debidamente fundamentados, mediante informe social sobre necesidades de vivienda e integración.

La persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá dictar disposiciones de desarrollo para establecer los criterios de determinación de cupos de viviendas destinadas a colectivos de atención preferente previstos en el presente artículo.»

▪ Dieciocho. El artículo 30 «Promoción convenida» queda redactado como sigue:

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

▪ Diecinueve. El artículo 31 «Promoción concertada» queda redactado del siguiente modo:

«Las viviendas de iniciativa pública regional de promoción concertada se adjudicarán de acuerdo con lo dispuesto en los pliegos que sirvan de base para la selección de la persona adjudicataria de los concursos, que, en todo caso, deberán respetar la obligación de inscripción previa en el Registro de demandantes, así como garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.»

▪ Veinte. El artículo 32 «Adjudicación de viviendas» queda redactado como sigue:

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

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

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

▪ Veintiuno. Se modifica la redacción del artículo 33 «Requisitos generales», quedando con el siguiente tenor:

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

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

Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con protección pública.

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

▪ Veintidós. Se modifica la redacción del artículo 35 «Procedimiento de adjudicación», quedando como sigue:

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

▪ Veintitrés. Se modifica la redacción del artículo 36 «Adjudicación de viviendas en segundas y posteriores transmisiones», quedando con el siguiente tenor:

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

▪ Veinticuatro. El artículo 37 «Adjudicación de locales y otros anexos no vinculados», queda redactado con el siguiente tenor:

«Para la transmisión de locales e inmuebles no vinculados, se estará a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de Medidas para el Fomento del Acceso a la Vivienda Protegida.»

▪ Veinticinco. Se actualizan los Anexos del presente Decreto relativos a los procedimientos de adjudicación, que se incluyen como Anexo I, I bis, II y III.

Disposición final segunda. Modificación del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública

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

▪ Uno. Se modifica la redacción del artículo 12 en los siguientes términos:
«Artículo 12 Solicitud de calificación y/o declaración definitiva

1. Los promotores de viviendas con protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación y/o declaración provisional, para presentar la solicitud de calificación y/o declaración definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas

gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses desde la iniciación de cada una de ellas para presentar la solicitud de calificación y/o declaración definitiva correspondiente. Con carácter excepcional, el Servicio Periférico Provincial que corresponda de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Los Servicios Periféricos Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda tramitarán la caducidad del procedimiento de calificación

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

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

En ningún caso la posibilidad de ampararse en las disposiciones que regulen la posibilidad de acogerse a Programas o Planes estatales o autonómicos de vivienda posteriores, supondrá causa justificada para prorrogar los plazos para presentar la solicitud de calificación definitiva en los términos establecidos en el presente artículo».

▪ Dos. Se modifica la redacción del artículo 26 relativo al derecho de tanteo y retracto de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, quedando redactado como sigue:

«Artículo 26 Derecho de tanteo y retracto

1. Las viviendas con protección pública, en tanto dure su régimen, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo establecido en el artículo 83.1 y 85 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

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

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

4. Las personas propietarias de las viviendas con protección pública sujetas a los derechos de tanteo y retracto regulados en el presente artículo, que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al titular de

los derechos de tanteo y retracto, así como al Registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, y en ambos casos en la forma debida, su propósito de efectuar aquella transmisión. Las notificaciones referidas deberán incluir, como mínimo, la identificación indubitada, tanto física como jurídica, del inmueble objeto de la transmisión, el título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de inscripción registral del mismo, las fórmulas jurídicas previstas para la transmisión y sus condiciones, tal y como prescribe el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

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

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

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

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

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

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

La actuación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se limitará al ejercicio fehaciente de su derecho conforme a lo establecido en este artículo, indicando expresamente que ejerce su derecho a favor de tercero. A tal efecto, en las escrituras públicas de otorgamiento de la transmisión de la propiedad, resultantes del ejercicio a favor de tercero de estos derechos, se indicará

expresamente tal circunstancia. Al acto de otorgamiento concurrirá la persona titular del Servicio Periférico de la Consejería competente en materia de vivienda.

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

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

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

- Tres. El artículo 67 queda redactado con el siguiente tenor:

«Artículo 67 Necesidad de vivienda

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

Sin perjuicio de lo anterior, también se entenderá acreditada la necesidad de vivienda cuando 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 convivan a su cargo, se ofrecerá su venta a la Consejería competente en materia de vivienda, por el precio que resulte de la aplicación de las normas para la determinación del precio de los inmuebles a los efectos del devengo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, disminuido en el importe de las reparaciones que, según el informe técnico, sea preciso acometer en la vivienda. La Consejería competente en materia de vivienda podrá ejercer la opción de compra en el plazo de tres meses desde el ofrecimiento.

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

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

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

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

f) Habitar en establecimiento de acogida.

g) Habitar en casa de acogida, centro de urgencias, piso tutelado o alojamiento provisional gratuito, en los términos que recoge la Ley 5/2001, de 17 de mayo de Prevención de los Malos Tratos y Protección a las Mujeres Maltratadas.

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

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

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

4. Los arrendatarios de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sin posibilidad de compra, que se hallen al corriente en el pago de todos los gastos y resto de obligaciones

derivadas del arrendamiento, tendrán acreditada la necesidad de vivienda en los procedimientos de acceso a la propiedad de viviendas con protección pública promovidas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.»

Disposición final tercera. Modificación de solicitudes y establecimiento de nuevos modelos

Mediante Resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrán modificarse los modelos de solicitudes de actuaciones contenidas en el presente Decreto y cualesquiera otros que se incorporen a sus normas de desarrollo, así como establecer nuevos modelos que pudieran resultar necesarios en la ejecución y desarrollo de la presente normativa.

Disposición final cuarta. Fin de la actividad de las Oficinas de Vivienda

Se decreta el fin de la actividad de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda iniciadas en virtud de la Orden de 2 de noviembre de 2006 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se acuerda el inicio de las actividades de la Oficina Regional de Vivienda y de las Oficinas Provinciales de Vivienda de Castilla-La Mancha.

Disposición final quinta. Desarrollo y ejecución normativa

Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución del presente Decreto.²

Disposición final sexta. Entrada en vigor

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

[ANEXOS DECRETO 109/2008, de 29 de julio](#) ³

² Véase Orden [CASTILLA-LA MANCHA] 20 febrero 2013, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen los criterios de determinación de cupos de viviendas de promoción pública vacantes destinadas al alquiler, que pertenezcan al parque público de viviendas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las empresas pertenecientes al sector público regional (DOCM 15 marzo).

³ Los anexos se pueden solicitar al Servicio de Biblioteca, Documentación y Archivo, al no poderse descargar por motivos técnicos.