

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Consejo de Gobierno

474 Decreto número 141/2005, de 30 de diciembre, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008.

Exposición de Motivos

La Declaración de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos de Vancouver de junio de 1976 establece que «la vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes».

Conforme al artículo 47 de la Constitución todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y se encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacerlo efectivo.

La vivienda constituye una necesidad social, que exige acciones y decisiones políticas conforme a los valores, principios y derechos que establece el orden jurídico constitucional.

El artículo 4 de la Ley de Suelo de la Región de Murcia reconoce entre la finalidad de la actividad administrativa en materia urbanística, el acceso de todos a una vivienda digna y adecuada y la calidad de los asentamientos, potenciando sus peculiares características constructivas.

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes consciente de la dimensión económica y social de la política de vivienda puso en marcha una serie de actuaciones dirigidas a fomentar la construcción de la vivienda protegida.

Así con la ley 2/2004, de 24 de mayo de modificación de la ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia, se reguló la posibilidad por parte del planeamiento de calificar suelo con destino a este uso específico y la de determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento, estableciéndose una reserva obligatoria del 10% de la edificación residencial en suelo urbanizable para vivienda protegida, excepto para los desarrollos de mínima densidad.

En el 2003 se formalizó con los agentes del sector el Plan de Vivienda Joven al que se han adherido numerosos municipios y que ha permitido iniciar la gestión para la construcción de aproximadamente 7000 viviendas protegidas para jóvenes.

Por otro lado, en mayo de 2004 se constituyó la Sociedad Nueva Vivienda Joven de Murcia, S.L. con participación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con el objetivo de construir viviendas protegidas para jóvenes que cuenta con varios proyectos ya iniciados.

Estas medidas han contribuido a que se produzca un incremento en la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas con protección pública.

En el ejercicio de esa política de vivienda propia, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia define y complementa, fruto de la experiencia en la gestión de planes de vivienda, diversas actuaciones protegidas tales como la promoción y adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, la adquisición protegida de vivienda usada, la rehabilitación de vivienda, edificios y áreas, el apoyo económico a los inquilinos, la promoción en arrendamiento de viviendas con opción a compra y la promoción en arrendamiento para jóvenes e inmigrantes.

En el presente Decreto se pretende contribuir a alcanzar diferentes objetivos de política económica y social, como son facilitar la movilidad laboral, fomentar el empleo, la protección de la familia, la tercera edad, los discapacitados, las víctimas de la violencia de género o del terrorismo y la población inmigrante, en definitiva lograr una mayor cohesión social.

Se establece como complemento y desarrollo del Plan estatal, el régimen básico de los diferentes tipos de viviendas protegidas en aspectos como la duración del régimen legal, distinguiendo entre viviendas construidas sobre terrenos procedentes o no de patrimonios públicos de suelo.

Asimismo se fijan los precios máximos para la transmisión de las viviendas protegidas mientras se mantenga la protección.

Se regula el Registro Público de Demandantes de viviendas protegidas que contribuirá a garantizar la publicidad y la transparencia de este mercado.

Como continuación del Plan de Vivienda Joven se ha recogido en el presente Decreto un Capítulo específico, con medidas para facilitar el derecho a la vivienda de los jóvenes distinguiéndose entre financieras en forma de subvenciones, y no financieras. Al ser conscientes de la necesidad de un tratamiento individualizado de este segmento de población que tiene más dificultad para la compra o alquiler de su primera vivienda, se prevén ayudas para ambas modalidades de acceso.

Se incorporan como novedad tres figuras, la vivienda protegida de nueva construcción a precio concertado, la promoción en arrendamiento de viviendas protegidas y el arrendamiento con opción a compra.

El presente Decreto se estructura en nueve capítulos con ochenta y nueve artículos, ocho disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Inmobiliarios, Asociación de Promotores Públicos, Ministerio de Vivienda, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Unión de Consumidores de Murcia y Asociación de Amas de casa, cuyas aportaciones han permitido completar la presente norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 30 de diciembre de 2005.

Dispongo

Capítulo I.

Disposiciones de carácter general

Sección I

Ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular los procedimientos para declarar o calificar como protegidas, las actuaciones en materia de vivienda y suelo determinadas en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda para aplicación del Plan estatal 2005-2008 para favorecer al acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Asimismo, se establecen las ayudas públicas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y la regulación y gestión de las ayudas financieras del Plan estatal 2005-2008.

Artículo 2. Actuaciones protegidas.

1. Se considerarán actuaciones protegidas a los efectos de ayudas no financieras y de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de los programas anuales fijados en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda, las siguientes:

a) La adquisición y promoción para uso propio de viviendas de nueva construcción declaradas protegidas de precio general, de precio concertado y calificadas de régimen especial.

b) La adquisición de viviendas usadas a precio protegido.

c) Las áreas de rehabilitación integral y de centros históricos.

d) La rehabilitación aislada de edificios.

e) La rehabilitación aislada de viviendas.

f) La rehabilitación aislada de edificio de una sola vivienda.

g) El apoyo económico a los inquilinos de viviendas arrendadas.

h) Promoción en arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción con opción de compra.

i) La promoción de viviendas declaradas protegidas que sean de nueva construcción o procedentes de rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento, especialmente para jóvenes e inmigrantes.

2. Se entenderán protegidas a los efectos de las ayudas no financieras y financieras con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, las actuaciones fijadas para cada programa anual en el Convenio.

Artículo 3. Áreas singulares.

A propuesta de los ayuntamientos se configuran como área singular determinadas zonas de los cascos urbanos consolidados y ensanches de los municipios de la Región de Murcia, delimitadas cartográficamente por aquellos y autorizadas por la correspondiente norma reglamentaria, que no sean declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior por Orden del Ministerio de Vivienda.

Artículo 4. Ámbito de las actuaciones protegidas.

1. Son viviendas Protegidas de nueva construcción las así declaradas o calificadas por la Comunidad Autónoma, según el procedimiento establecido en la Sección I del Capítulo IV del presente Decreto y se clasifican en:

a) Viviendas declaradas protegidas de precio general, destinadas a adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, y que constituyan su residencia habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, excepto cuando se trate de familia numerosa o de personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, y cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones que le son aplicables.

b) Viviendas declaradas protegidas de precio concertado, destinadas a adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, y que constituyan su residencia habitual y permanente, tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, excepto cuando se trate de familia numerosa o de personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, y cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones que le son aplicables.

c) Viviendas Calificadas de Protección Oficial de régimen especial.

Aquellas cuya superficie útil máxima no exceda de 70 metros cuadrados con carácter general, o de 90 metros cuadrados si la vivienda está reservada a una familia numerosa o a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, y vayan destinadas en todo caso a adquirentes cuyos ingresos familiares no

excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado y que no tengan o hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad o que, teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del uso y disfrute de la misma, o de su uso por sentencia judicial de separación o divorcio.

d) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica, destinadas a arrendatarios con ingresos familiares que no excedan de 5'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado y con una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados y máxima de 90 metros cuadrados, excepto cuando se trate de familia numerosa o de personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, y cumplan con los requisitos establecidos en las disposiciones que le son aplicables.

2. Adquisición de viviendas usadas a precio protegido.

Se considera actuación protegida, la adquisición de viviendas usadas a precio protegido, que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados excepto cuando se trate de familias numerosas o de personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, y que se realice a título oneroso por adquirentes cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de una segunda o posterior transmisión de la vivienda libre o sujeta a regímenes de protección pública.

Asimismo, se consideraran segundas transmisiones a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, a las que se refiere el artículo 11.4 b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

c) Viviendas libres de nueva construcción, cuando hayan transcurrido como mínimo dos años entre el certificado final de obra y la fecha del contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 5.000 habitantes de derecho y en este último supuesto, el planeamiento urbanístico general reconozca la zonificación de núcleo rural o similar.

3. Áreas de rehabilitación integral y de centros históricos.

Podrán ser protegidas las siguientes actuaciones:

a) La rehabilitación de edificios y viviendas de uso preferentemente residencial.

b) La ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo, en su caso, si se trata de área de rehabilitación integral las obras de demolición, siempre que fuera necesario.

c) La promoción para alquiler de viviendas de nueva construcción para jóvenes sujetas a algún régimen de protección pública.

d) Las actuaciones sobre aquellas otras edificaciones que contribuyan a la regeneración urbana del entorno declarado protegido.

Las operaciones se ajustarán estrictamente al planeamiento urbanístico vigente, debiendo, quedar asegurada la persistencia de la diversidad social y de los usos preexistentes y, en particular, el realojamiento de la población residente.

4. Rehabilitación aislada de edificios.

Se considera actuación protegida de rehabilitación de edificios, las obras que reúnan las condiciones establecidas en los artículos 49 y 53 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

5. Rehabilitación aislada de vivienda.

Se considera actuación protegida de rehabilitación de vivienda, las obras que reúnan los requisitos establecidos en los artículos 49 y 52 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

6. Rehabilitación aislada de edificios de una sola vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 69 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

7. Apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

Podrán obtener las subvenciones al alquiler, las personas que formalicen un contrato de arrendamiento en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y acrediten unos ingresos familiares que no excedan de 2'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, y se cumplan las demás condiciones que establecen el capítulo II del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y este Decreto.

8. Arrendamiento de vivienda protegida de nueva construcción con opción de compra.

Podrá obtener subvención y reducción del precio de la vivienda en un 50% de la cantidad desembolsada en concepto de renta, el inquilino que en el momento de la compra tenga una edad inferior o igual a 35 años, haya permanecido al menos 5 años en régimen de alquiler y ejercite la opción de compra, siempre que la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento de renta básica durante 10 años, desde la calificación definitiva.

9. Promoción de viviendas para colectivos específicos.

Se considera actuación protegida la promoción de viviendas declaradas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios y destinadas a arrendamiento, cuya superficie útil esté

comprendida entre 40 y 45 metros cuadrados, incluyendo en su caso, la superficie destinada a servicios comunes, y reúnan los requisitos establecidos en el Capítulo VIII del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y el presente Decreto.

Artículo 5. Ámbito material.

1. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, a través de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo declarará o calificará como actuación protegida en materia de vivienda y suelo, las actuaciones que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

2. La Declaración o Calificación de actuación protegida, así como los visados del contrato de compraventa de vivienda usada a precio protegido y del contrato de arrendamiento, posibilitarán el acceso a las ayudas tanto financieras como no financieras, previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en este Decreto.

3. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará las ayudas financieras reguladas en el citado Real Decreto con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, según los requisitos y procedimientos establecidos en el presente Decreto y con arreglo a los distintos programas anuales de actuación y escenarios presupuestarios previstos en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda.

4. Asimismo y con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará subvenciones personales a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de las viviendas declaradas y calificadas como protegidas y de vivienda usada a precio protegido, a los inquilinos, y a los promotores vivienda protegida de nueva construcción con destino a arrendamiento para jóvenes y promotores de actuaciones de rehabilitación privada de edificios y viviendas, según los requisitos y procedimientos establecidos en el presente Decreto y con arreglo a los distintos programas de actuación y escenarios presupuestarios previstos en el Convenio entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Vivienda.

Artículo 6. Ámbito temporal y territorial.

1. Las disposiciones del presente Decreto serán de aplicación en los términos establecidos en el artículo anterior a las actuaciones protegidas cuyas solicitudes de Declaración o Calificación Provisional y de visado de contrato privado o escritura pública de compraventa, se formulen entre el 29 de octubre de 2005 y el 31 de diciembre del 2008, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y de este Decreto.

2. Las ayudas económicas previstas en el presente Decreto, tendrán por destinatarios a los adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios y promotores de actuaciones protegidas de rehabilitación, ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Sección II

Requisitos generales para acceder a las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y a las subvenciones reguladas en el presente Decreto

Artículo 7. Requisitos generales del solicitante.

Sin perjuicio de las condiciones establecidas para acceder a las ayudas financieras en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, serán requisitos para acceder a los distintos tipos de ayudas económicas directas, incluidas las subvenciones que con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma regula el presente Decreto, los siguientes:

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción y los adquirentes de viviendas usadas a precio protegido, para tener derecho a subsidiación del préstamo convenido, ayuda estatal directa a la entrada y subvención, deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos íntegros mínimos anuales sean iguales o superiores a una vez el indicador público de renta de efectos múltiples, según definición del mismo establecida en el artículo 2.7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en proporción al tiempo realmente trabajado.

2. Las personas físicas beneficiarias de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma deberán pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos no excedan de 4'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas declaradas protegidas de precio concertado y para ejercitar en su momento, el derecho de opción de compra en la vivienda protegida en régimen de arrendamiento de renta básica; de 3'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas declaradas protegidas de precio general y de viviendas usadas a precio protegido, o cuando sean promotores de actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas y de 2'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado para la adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas calificadas de protección oficial en régimen especial y para la obtención de subvención por el inquilino.

Este requisito no será exigible, a los promotores de las siguientes actuaciones protegidas:

a) Rehabilitación de edificio, en el supuesto de concesión de la subvención lineal a que hacen referencia los artículos 68.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y 27.3 y 33.3 del presente Decreto.

b) Rehabilitación de vivienda con destino a alquiler.

c) Rehabilitación de edificio, cuando el titular del préstamo sea persona física o jurídica y tuviera una o varias arrendadas con contrato vigente sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

d) Rehabilitación de edificio completo para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

e) Vivienda protegida de nueva construcción con destino a arrendamiento para jóvenes.

Estos ingresos deberán proceder como mínimo, en un 70 por ciento de rentas del trabajo, de actividades profesionales y artísticas, de clases pasivas, de pensiones, incluidas las de alimentos o de otros subsidios o indemnizaciones legalmente reconocidas.

Los ingresos familiares máximos, tanto para acceder a las ayudas financieras como a las subvenciones reguladas en este Decreto, serán ponderados con arreglo a lo establecido en el artículo 9, y vendrán referidos al período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas, sea inmediatamente anterior al momento de su solicitud.

En el supuesto de que los solicitantes de ayudas accedan por primera vez al mercado laboral, deberán acreditar y referir sus ingresos íntegros mínimos, iguales o superiores a una vez el indicador público de renta de efectos múltiples, al año en que realicen la solicitud de ayudas.

3. Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio y los inquilinos no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública salvo la excepción prevista en el artículo 17.2 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, ni lo sean de una vivienda libre, cuando su valor determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales exceda del 40 por cien del precio máximo total de venta o el 60 por cien, en el caso de familias numerosas o de jóvenes que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar o, de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

Cuando se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, los solicitantes no podrán tener o haber tenido anteriormente vivienda en propiedad, salvo que teniéndola o habiéndola tenido, no dispongan del uso y disfrute, o cuando el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no exceda del 25 por cien del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Se asimilan al primer acceso las personas separadas judicialmente, divorciadas o con nulidad

matrimonial, aunque anteriormente hayan sido titulares de otra vivienda, cuando la titularidad de la misma haya sido adjudicada al otro cónyuge, en su caso, por sentencia judicial.

4. Los solicitantes de ayudas financieras y subvenciones reguladas en este Decreto, no podrán haber obtenido previamente ayudas financieras para la adquisición de vivienda o para rehabilitación aislada de edificios o viviendas por el mismo concepto, al amparo de Planes Estatales, durante los diez años anteriores a la solicitud actual, en los términos y con las excepciones reguladas en los artículos 18.2, 62.4 y 75.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

5. A los efectos de la concesión de las ayudas financieras previstas en el programa para jóvenes, el solicitante con edad igual o inferior a 35 años deberá aportar la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

6- Que el adquirente, adjudicatario, o promotor de estas actuaciones protegidas, se encuentre al corriente de sus obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la Seguridad Social.

7. Que el beneficiario reúna los requisitos para obtener la condición de tal, según el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de los regulados en las letras b) , c) y f) del apartado segundo del mencionado precepto.

Artículo 8. Requisitos generales de la actuación.

Serán requisitos para acceder a las ayudas financieras y a las subvenciones reguladas en el presente Decreto, sin perjuicio de las condiciones generales establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio que sean de aplicación a cada una de las actuaciones protegidas, los siguientes:

1. Que se solicite para la adquisición o adjudicación de una única vivienda.

2. Que la vivienda adquirida, adjudicada o promovida para uso propio, se destine a residencia habitual o permanente del beneficiario de las ayudas, dentro del plazo de seis meses desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes, que será de tres meses desde el retorno.

En el caso de vivienda o edificio objeto de actuaciones de rehabilitación, deberá destinarse a residencia habitual o permanente del promotor de la actuación o al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años desde la finalización de las obras.

3. Sólo será objeto de ayuda la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de viviendas protegidas y la adquisición de viviendas usadas a precio protegido, cuya superficie útil no exceda de los límites establecidos para cada actuación protegida.

En caso de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas, la

superficie útil computable máxima de la vivienda será de 120 metros cuadrados, con independencia de que su superficie útil real pudiera ser superior y podrán extenderse a una plaza de garaje y un trastero cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, en las condiciones establecidas en el artículo 57.3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Para el cómputo de la superficie útil de estas viviendas, se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma, o supletoriamente, las normas que rigen para las Viviendas de Protección Oficial.

Si en el momento de la solicitud de la Declaración Provisional, se acredita que la unidad familiar del promotor reúne la condición de familia numerosa, la superficie útil protegible de 120 metros cuadrados será ampliable en 10 metros cuadrados por cada miembro de la unidad familiar que exceda de 5, con un máximo de 180 metros cuadrados. A efectos de ayudas financieras sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

En actuaciones de rehabilitación serán protegidas las obras de ampliación del espacio habitable que no superen el 30 por cien de la superficie inicial, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados y, únicamente, cuando las obras de adaptación de la vivienda se realicen para atender a las necesidades de desarrollo de una familia numerosa o de personas con movilidad reducida, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

A estos efectos se considerará ampliación del espacio habitable, la utilización de los anejos a la vivienda, así como cualquier aumento de volumen del edificio permitido por el planeamiento urbanístico que conlleve aumento de la superficie construida, no siendo computables como superficie útil las cámaras bajo cubierta.

En todo caso las actuaciones de rehabilitación excluirán la demolición de las fachadas o su vaciado total.

4. En los supuestos de cesión de solar a cambio de obra, se considerará primera transmisión la venta de las viviendas protegidas así adquiridas, efectuada por el cedente del solar a favor de terceros, siempre que cumplan los plazos y condiciones que establece la normativa reguladora de este tipo de viviendas.

En relación con la acreditación del préstamo convenido, los adquirentes en estos casos, se asimilarán a los que acceden a la vivienda mediante préstamo directo.

5. Para poder acceder a estas ayudas el precio máximo de renta y venta de las distintas actuaciones protegidas será, el que se establece para cada línea de actuación.

6. En caso de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas incluidas en áreas de rehabilitación integral o centros históricos, o aislada en su caso, la antigüedad del inmueble será superior a 15 años. Dicha antigüedad no se exigirá en

los supuestos previstos en los artículos 52.1 y 53.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

7. Que para la obtención de subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de vivienda protegida de nueva construcción o la adquisición de una vivienda usada a precio protegido, esté financiada mediante préstamo convenido en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad, de acuerdo con el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 9. Ingresos familiares máximos.

A los efectos de la obtención de las ayudas financieras y de subvenciones reguladas en el presente Decreto, los ingresos máximos, vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, estableciéndose los siguientes:

<u>N.º miembros unidad familiar</u>	<u>Coeficiente</u>
1 y 2	0'80
3	0'78
4	0'74
5	0'70
6 o más	0'66

Artículo 10. Precios máximos de venta y renta.

1. Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas de nueva construcción, son los siguientes:

Área geográfica	Venta precio general	Venta precio concertado	V.P.O.
	y arrendamiento	y arrendamiento	régimen
	renta básica	renta concertada	especial
1ª	1003,20€	1137'58€	884'79 €
2ª	933,06€	1058'02€	822'91 €
3ª	847,90€	961,49€	747'83 €

2. Sin perjuicio de lo anterior, en los ámbitos de precio máximo superior declarados por Orden del Ministerio de Vivienda, el precio máximo podrá incrementarse en el porcentaje que establece el artículo 6.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en las áreas singulares, el precio máximo podrá incrementarse un 10 por cien. En ambos casos, el incremento se calculará sobre el precio establecido en el apartado 1 para el área geográfica primera.

3. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas usadas a precio protegido serán los fijados en el apartado primero de este artículo, para las viviendas de precio general.

4. Los precios máximos de venta se podrán actualizar mediante la correspondiente norma reglamentaria, teniendo en cuenta la evolución del Plan de Vivienda 2005-2008 y los objetivos de política económica del Gobierno Regional.

Artículo 11. Presupuesto Protegible y Protegido en actuaciones de rehabilitación.

1. El presupuesto protegible será el definido en el artículo 56 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. La cuantía máxima del presupuesto protegido no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil, del 70 por 100 del precio básico nacional vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación de rehabilitación como protegida.

3. En las actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, el presupuesto protegido de cada vivienda o local se calculará en función de las cuotas de participación en el inmueble que figuren en el documento público acreditativo de la propiedad o en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

En el caso de que las cuotas no figuren en dichos documentos, el presupuesto protegido se calculará en función de la superficie útil de la vivienda o local.

En el caso de obras necesarias para la instalación de ascensor o de supresión de barreras arquitectónicas:

a) Se admitirá la modificación de las cuotas de participación realizada en documento público e inscrito en el registro de la propiedad, cuando suponga un reparto de las cuotas igualitario por tipo de viviendas, por plantas del edificio o para todas las plantas.

b) Cuando se trate de comunidades de propietarios con más de una escalera de acceso, se podrán modificar las cuotas de forma que sólo se incluyan los vecinos de la escalera que soliciten la actuación protegida, sin perjuicio de cumplimentar lo dispuesto en el apartado anterior.

Sección III

Limitaciones a la facultad de disponer

Artículo 12. Duración del régimen legal de protección.

1. Todas las viviendas protegidas de nueva construcción que se construyan en terrenos procedentes de los patrimonios públicos de suelo, tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, de 40 años contados desde su calificación definitiva.

2. Las viviendas protegidas de nueva construcción de precio concertado tendrán un régimen de protección que se extenderá durante un período de 15 años contados desde su calificación definitiva.

En el supuesto de que se trate de viviendas acogidas al programa para jóvenes, transcurridos 10 años se podrá solicitar la descalificación voluntaria, que podrá ser autorizada previa cancelación del préstamo convenido y devolución de la ayuda incrementada con el interés legal.

3. El régimen de protección de las viviendas usadas a precio protegido tendrá una duración de 15 años, contados desde la fecha de adquisición.

Artículo 13. Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones.

El precio máximo de venta inicial por metro cuadrado de superficie útil, se actualizará en la proporción que se establece a continuación para cada uno de los tramos, una vez aplicada la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

Años transmisión	Nº veces precio inicial.
10	1
15	1,35
20	1,50
25	1,75
40	2

Artículo 14. Precios máximos para la enajenación de viviendas protegidas para arrendar de renta básica a 10 años.

1. El precio máximo de venta por metros cuadrados de superficie útil aplicable a la enajenación de viviendas protegidas para arrendar de renta básica a 10 años, será el fijado en el artículo 13 de este Decreto.

2. El precio máximo de venta aplicable en el momento de ejercitar la opción de compra, será dos veces el precio inicial de la vivienda una vez actualizado mediante la aplicación porcentual del Índice de Precios al Consumo, Índice General, registrado desde la fecha de la calificación definitiva, minorado por el 50 por cien de la cantidad desembolsada por el arrendatario en concepto de renta.

Sección IV

Registro de demandantes de viviendas de la Región Murcia.

Artículo 15. Creación del Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia.

1. Por la presente disposición se crea el Registro de demandantes de vivienda protegida en la Región de Murcia.

2. La organización y funcionamiento del Registro se rige por lo dispuesto en la presente sección.

Artículo 16. Régimen general.

1. El Registro tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración Regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda protegida adecuándolas a las necesidades existentes.

2. Quienes deseen optar a la adquisición de una vivienda protegida de las acogidas al Plan de Vivienda 2005-2008 deberán inscribirse en el Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia.

3. El Registro, que tendrá carácter público, surtirá efecto en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siendo independiente de cualquier otro que exista o pueda crearse por otros organismos Públicos.

4. Los datos contenidos en el Registro serán los necesarios para identificar a los demandantes de vivienda y poder comprobar el cumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda protegida establecidos en el Plan de Vivienda 2005-2008, quedando amparados por la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

5. Los solicitantes serán responsables de la veracidad de los datos que aportan en la solicitud. Así mismo estarán obligados a comunicar cualquier modificación que se produzca de los datos aportados anteriormente. La falsedad de los datos aportados o el incumplimiento del deber de comunicar las modificaciones dará lugar a la baja del solicitante o de la unidad de convivencia en el Registro. La Administración Regional podrá en cualquier momento solicitar documentación adicional para comprobar la veracidad de los datos aportados.

6. Las inscripciones deberán realizarse a favor de unidades familiares tal como resultan definidas en el artículo 2.1 del Real Decreto 801/2005, de 11 de julio.

Una misma persona no puede formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

En todas las solicitudes se entenderá como representante de la unidad a la persona que figure como primer solicitante.

7. El Registro será único si bien la información y tramitación se podrá formalizar a través de la red de ventanillas únicas de vivienda que se constituya en su caso para la correcta ejecución de las actuaciones protegidas y la prevención del fraude en esta materia.

Artículo 17. Inscripción: Competencia, gratuidad y duración de la inscripción.

1. El órgano responsable del Registro, así como de la inscripción, modificación y cancelación de datos será la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

2. La inscripción, modificación y cancelación de datos será gratuita.

3. La inscripción en el Registro como demandante de vivienda protegida tendrá una duración de dos años desde la inscripción, en la que constará la fecha de la finalización del plazo. Si antes de dicha fecha el solicitante no renueva la solicitud, aportando en tiempo y forma la documentación exigible, se entenderá que renuncia a estar inscrito en el Registro y se procederá a darle de baja.

Artículo 18. Clases de asientos.

1. Los asientos del Registro serán de tres clases: de alta, complementarios y de baja.

2. Serán asientos de alta los de reconocimiento de la situación de demandantes de vivienda protegida.

Serán asientos complementarios los de modificaciones respecto de los datos personales que constan en el Registro.

Serán asientos de baja los de cancelación del reconocimiento de la situación de demandantes de vivienda protegida. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja como solicitante de vivienda.

3. La inscripción o modificación no se producirá hasta tanto la solicitud y la documentación en su caso hayan sido aportadas en la debida forma.

4. El alta y la baja se publicarán en la página web de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 19. Contenido de los asientos.

1. De cada uno de los asientos expresados en el artículo anterior, se anotarán los siguientes extremos:

a) Respecto a los asientos de ingreso:

1. Número de orden asignado en el Registro.

2. Fecha de la solicitud

3. Nombre y D.N.I. del solicitante y miembros de la unidad familiar.

4. Domicilio.

5. Fecha de la inscripción en el Registro.

b) Respecto a los asientos complementarios:

1. Extracto de la modificación.

2. Fecha de la solicitud.

3. Fecha de la anotación en el Registro.

c) Respecto a los asientos de cancelación:

1. Motivo determinante de la cancelación.

2. Fecha de la solicitud de cancelación.

3. Fecha de la inscripción de la cancelación.

2. Las certificaciones de los datos inscritos en el Registro, se extenderán por el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 20. Requisitos para la venta y adjudicación en primera transmisión.

1. La adjudicación de las viviendas de promoción pública corresponderá al Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto 54/2002, de 8 de febrero.

2. La venta y adjudicación de las viviendas protegidas de nueva construcción, será llevada a cabo por su promotor, conforme a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

3. Los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas deberán hallarse inscritos necesariamente en el Registro de demandantes de vivienda de la Región de Murcia con anterioridad al otorgamiento del contrato.

El promotor deberá comunicar a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo los contratos realizados para que la Administración, a través del visado correspondiente, compruebe el cumplimiento de los requisitos para poder acceder a una vivienda protegida, así como la inscripción en el Registro del adquirente antes del otorgamiento del contrato.

Artículo 21. Requisitos para la venta en segunda o posterior transmisión.

Hasta tanto permanezca el régimen de protección de las viviendas protegidas de nueva construcción y de las viviendas usadas, para la segunda o posterior transmisión se requerirá autorización previa de la Dirección General competente en materia de vivienda que comprobará, además de lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 801/2005 de 11 de julio, que el adquirente está inscrito en el Registro de demandantes de vivienda de la Región de Murcia, con anterioridad al otorgamiento del contrato.

Sección V

Mecanismos complementarios de información y control del fraude

Artículo 22. Derecho de tanteo y retracto a favor de la C.A.R.M.

1. El promotor deberá pactar expresamente los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, a favor de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o ente Público a quien esta ceda dichos derechos de la siguiente forma:

a) Derecho de tanteo con una vigencia de 10 años. Este derecho se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquel que se notifique de forma fehaciente por el vendedor al titular de derecho de tanteo, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del que pretende adquirir la vivienda.

b) Derecho de retracto en igual plazo de 10 años, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de estas.

En todo caso, el retrayente se subrogará en las acciones judiciales o administrativas que puedan corresponder al comprador para el reintegro de las cantidades percibidas en exceso sobre los precios máximos de venta fijados en la legislación vigente.

2. La presente limitación deberá constar expresamente en las escrituras públicas de compraventa, adjudicación o de declaración de obra nueva en su caso, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad donde se harán constar por medio de nota marginal.

Artículo 23. Observatorio Regional en materia de vivienda.

Se crea el Observatorio Regional en materia de vivienda para el análisis de la evolución del Plan de Vivienda 2005-2008 y la eventual propuesta de medidas de control de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de viviendas protegidas.

Estará compuesto por los siguientes miembros:

Presidente, el Consejero competente en materia de Vivienda; Vicepresidente, el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y vocales, un representante de cada uno de los siguientes órganos: Secretaría General de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, Asociación de Promotores Inmobiliarios del ámbito de la Región de Murcia, Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Entidades financieras firmantes del Plan de Vivienda y un representante de las asociaciones de Consumidores de Murcia.

Actuará como Secretario un funcionario de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 24. Deberes de información.

A los efectos de dar a conocer el número de actuaciones que son objeto de Declaración o Calificación como actuación protegida en materia de vivienda y suelo, de forma permanente y actualizada quedarán expuestas en el tablón de anuncios de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en el de la Oficina de Información de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y la página web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las relaciones de promociones con declaración o calificación provisional y definitiva y las relaciones de actuaciones no consumidas que resten para cada año del cuatrienio.

Asimismo, se dará trimestralmente conocimiento individualizado por tipo de actuación para su difusión a los Ayuntamientos, Asociaciones de Promotores y Constructores, a los Agentes Urbanizadores y Asociación de Consumidores y Usuarios.

Capítulo II.

Ayudas generales a las actuaciones protegidas con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Sección I

Subvenciones para acceder a la propiedad de vivienda protegida de nueva construcción de precio general y de vivienda usada a precio protegido.

Artículo 25. Beneficiarios y finalidad.

1. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará subvenciones a los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso

propio de viviendas protegidas de nueva construcción de precio general y de viviendas usadas a precio protegido, que hayan obtenido préstamo convenido en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad y reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Las subvenciones consistirán en una cuantía fija e irán destinadas a facilitar el pago de la entrada de la vivienda.

La obtención de la subvención requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda.

3. La subvención a fondo perdido, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, tendrá la consideración de entrega a cuenta del precio de la vivienda realizada al promotor por el comprador, cuando así lo autorice éste.

Artículo 26. Modalidades y cuantía.

1. La cuantía de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para las viviendas protegidas de precio general y viviendas usadas a precio protegido, para cada tramo de ingresos y circunstancias familiares, será:

A) En función de los ingresos de la unidad familiar:

a) De 2000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el indicador público de renta de efectos múltiples calculado en la forma prevista en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, e inferiores o iguales a 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado.

b) De 1000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado e inferiores o iguales a 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado.

B) En función de otras circunstancias familiares, una subvención adicional:

a) De 1000 euros cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten alguna de estas circunstancias:

- Que se trate de familias numerosas.
- Que tenga a su cargo a alguna persona con edad igual o superior a 65 años.
- Depósito en cuenta vivienda, en las condiciones fijadas en el presente Decreto.
- Una discapacidad de al menos el 33%, de algún miembro de la unidad familiar.
- Que la unidad familiar este formada únicamente por la madre o el padre y los hijos.
- Víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

b) De 1.200 euros cuando en la unidad familiar del solicitante de la subvención se acrediten al menos dos de las circunstancias anteriormente mencionadas.

Sección II

Subvenciones para actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

Artículo 27. Modalidades y cuantías.

1. Los promotores de actuaciones de rehabilitación protegida cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, podrán obtener con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma una subvención del 15 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 3000 euros.

2. Cuando los perceptores de ingresos de la unidad familiar solicitante tengan mas de 65 años y/ o algún miembro de la unidad familiar sea discapacitado, podrán obtener una subvención adicional del 5 por cien sobre el presupuesto protegido para cada caso, con un máximo de 1500 euros.

3. En el supuesto de rehabilitación de edificios para uso propio, cuando la antigüedad del edificio sea superior a veinticinco años, se podrá obtener una subvención adicional del 5 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 € por vivienda.

4. Cuando se trate de rehabilitación de edificio de una sola vivienda, se concederán las subvenciones previstas para rehabilitación de edificios o para rehabilitación de vivienda en función de cual sea la actuación que predomine dado el peso económico de cada una de las partidas presupuestarias.

Artículo 28. Subvención de Proyectos Técnicos.

Con independencia de las subvenciones contempladas en el artículo anterior, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, subvencionará el 50 por cien de los honorarios técnicos de redacción del proyecto, con su correspondiente IVA, con un máximo de 600 € por vivienda, deducida la subvención que le haya correspondido como partida integrante del presupuesto protegido, si el promotor de la actuación acredita ingresos que no excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderados.

Artículo 29. Subvenciones en Áreas de Rehabilitación.

Las ayudas para cada línea de actuación y su cuantía máxima podrán alcanzar hasta diez puntos porcentuales de las fijadas para cada actuación.

Estas ayudas incluirán, las contempladas en este Decreto, y aquellas otras que se puedan establecer en favor de los Ayuntamientos en estas materias, sin perjuicio de las establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

La cuantía máxima de las subvenciones, en todo caso, no podrá superar el 85 por cien del coste real, para cada tipo de actuación.

Sección III

Compatibilidad con otras ayudas

Artículo 30. Supuestos de compatibilidad.

Las subvenciones previstas en el presente Capítulo, serán compatibles con aquellas otras reguladas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que tengan por objeto la misma finalidad.

En el caso de actuaciones de rehabilitación no podrá superar la suma de las cuantías de las subvenciones, el 85 por cien del presupuesto protegido total de la actuación.

Capítulo III.

Ayudas para jóvenes a las actuaciones protegidas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Sección I

Medidas financieras y no financieras

Artículo 31. Tipos.

Son las medidas financieras y no financieras que la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia destina para el acceso a los jóvenes con edad inferior o igual a 35 años.

A) Financieras:

Subvenciones a las actuaciones protegidas relacionadas en el artículo 2.1 del presente Decreto.

B) No financieras:

- Generación de suelo procedente de los patrimonios municipal y regional, con destino a la promoción de viviendas protegidas para jóvenes en venta y arrendamiento con opción a compra.

- Promover acuerdos con los colegios profesionales para la reducción de las tarifas en los honorarios aplicables en los proyectos y dirección de las promociones de las viviendas protegidas para jóvenes.

- Fomento del establecimiento de beneficios fiscales mediante la reducción de todos los impuestos autonómicos que gravan la adquisición de estas viviendas, y de bonificaciones en la cuota del impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras que graven este tipo de viviendas.

- Posibilitar con las entidades financieras el establecimiento de otras medidas compatibles con el convenio suscrito entre las mismas y el Ministerio de Vivienda, para la promoción y adquisición de viviendas protegidas para jóvenes.

- Minoración en el arrendamiento con opción a compra, del precio de venta en un 50 por cien de la cantidad desembolsada por el arrendatario en concepto de renta.

- Reducción de las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta vivienda, a la mitad de las establecidas con carácter general en el artículo 72.2 de este Decreto.

Sección II

Ayudas financieras para jóvenes

Artículo 32. Subvenciones para acceder a la propiedad de vivienda protegida de nueva construcción y de vivienda usada a precio protegido.

1. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará subvenciones a los jóvenes con edad inferior o igual a 35 años

adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción de precio general, de precio concertado y de régimen especial y de viviendas usadas a precio protegido, que hayan obtenido préstamo convenido en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad y reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Las subvenciones consistirán en una cuantía fija e irán destinadas a facilitar el pago de la entrada de la vivienda.

La obtención de la subvención requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda.

3. La subvención a fondo perdido, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, tendrá la consideración de entrega a cuenta del precio de la vivienda realizada al promotor por el comprador, cuando así lo autorice éste.

4. La cuantía de las subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para acceder en propiedad a las viviendas protegidas de precio general y de régimen especial y a las viviendas usadas a precio protegido, para cada tramo de ingresos y circunstancias familiares, será:

A) En función de los ingresos de la unidad familiar:

a) De 3000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el indicador público de renta de efectos múltiples calculado en la forma prevista en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, e inferiores o iguales a 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado.

b) De 2000 euros en el supuesto de solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean superiores a 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado e inferiores o iguales a 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado.

B) Si concurre una circunstancia familiar de las señaladas en el artículo 25 de este Decreto se concederá una subvención adicional de 500 euros.

C) Si concurren dos o más circunstancias familiares de las señaladas en el artículo 25 de este Decreto se concederá una subvención adicional de 700 euros.

5. La cuantía de la subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Región de Murcia para acceder en propiedad a las viviendas protegidas de precio concertado, será de 4.200 euros para solicitantes cuyos ingresos familiares anuales sean iguales o superiores a una vez el indicador público de renta de efectos múltiples calculado en la forma prevista en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, e inferiores o iguales a 4'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado.

Artículo 33. Subvenciones para actuaciones protegidas en materia de rehabilitación

1. Los promotores jóvenes con edad inferior o igual a 35 años, de actuaciones de rehabilitación protegida cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, podrán obtener con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma una subvención del 20 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 4500 euros.

2. Cuando algún miembro de la unidad familiar del solicitante sea discapacitado, podrán obtener una subvención adicional del 5 por cien sobre el presupuesto protegido con un máximo de 1500 euros.

3. En el supuesto de rehabilitación de edificios para uso propio, cuando la antigüedad del edificio sea superior a veinticinco años, podrán obtener una subvención adicional del 5 por cien del presupuesto protegido, con un máximo de 1.500 € por vivienda.

4. Cuando se trate de rehabilitación de edificio de una sola vivienda, se concederán las subvenciones previstas para rehabilitación de edificios o para rehabilitación de vivienda en función de cual sea la actuación que predomine dado el peso económico de cada una de las partidas presupuestarias.

5. Asimismo se otorgará, en su caso, la subvención de proyecto técnico y las de áreas de rehabilitación reguladas en los artículos 28 y 29 de este Decreto.

Artículo 34. Subvención al inquilino.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, una subvención del 10 por cien de la renta anual al inquilino joven con edad igual o inferior a 35 años, cuyos ingresos familiares referidos a todos los ocupantes de la vivienda aunque no exista entre ellos relación de parentesco, no excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderados, y la renta anual que satisfacen oscile entre el 2 por cien y el 9 por cien del precio máximo fijado para las viviendas protegidas para arrendar de renta básica, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos fijados en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y este Decreto.

La duración de esta subvención será de 12 meses, prorrogable otros 12 meses.

La ampliación de la subvención exigirá que el beneficiario la solicite y acredite que se mantienen las circunstancias económicas a que dieron lugar a su otorgamiento inicial.

Artículo 35. Subvención para adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar con opción de compra.

El inquilino joven con edad inferior o igual a 35 años que ejerza la opción de compra de la vivienda,

siempre que acredite en ese momento que los ingresos familiares no exceden de 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, podrá obtener una subvención de 4200 euros.

Artículo 36. Subvención a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, destinadas a arrendamiento.

1. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo reconocerá y otorgará con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia una subvención por vivienda, cuando su superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados, al promotor que esté acogido a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, cuya cuantía asciende a 4000 euros cuando el período de amortización del préstamo sea de 10 años y de 6000 euros si el período de amortización del préstamo es a 25 años.

2. La cuantía de la subvención ascenderá a 4400 euros cuando el período de amortización del préstamo sea de 10 años y a 6600 euros si el período de amortización del préstamo es a 25 años, cuando las viviendas protegidas estén ubicadas en un área de rehabilitación.

Artículo 37. Supuestos de compatibilidad.

Las subvenciones previstas en el presente Capítulo, serán compatibles con aquellas otras reguladas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que tengan por objeto la misma finalidad.

En el caso de actuaciones de rehabilitación no podrá superar la suma de las cuantías de las subvenciones, el 85 por cien del presupuesto protegido total de la actuación.

Capítulo IV

Procedimiento de declaración, calificación o visado de actuaciones protegidas de vivienda.

Sección I

Procedimiento para la declaración de vivienda protegida de nueva construcción

Artículo 38. Solicitud de Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.

A la solicitud de Declaración Provisional deberán acompañarse los siguientes documentos:

a) Proyecto básico, acompañado de memoria de calidades firmada por el promotor.

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

c) Licencia municipal de obras o si no la tuviere, certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística de los terrenos.

d) Certificado municipal de dotación de los servicios urbanísticos de los que disponga el terreno y de los que sean exigibles por la reglamentación urbanística aplicable, indicando el área geográfica en que se ubica la promoción.

e) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

f) Certificado realizado por técnico competente sobre el estado del solar.

Artículo 39. Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción.

1. En la Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberán constar, en todo caso, los extremos siguientes:

a) Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento o uso propio).

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor y su naturaleza jurídica.

c) Nombre del arquitecto redactor del proyecto y de los directores de la obra.

d) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas.

e) Tipología, número y superficie útil de las viviendas y de los garajes y trasteros con especificación, en su caso, de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados.

f) Precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

g) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

h) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

i) Cuantía máxima de los préstamos cualificados.

k) Plazo para la ejecución de las obras.

2. El procedimiento de Declaración Provisional, sin perjuicio de lo regulado en el presente Decreto, será el establecido en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

3. El plazo máximo para dictar resolución sobre la solicitud de Declaración Provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de dos meses a partir de la presentación de la solicitud.

Artículo 40. Determinación del precio de venta.

1. El precio de venta de las viviendas declaradas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia vendrá determinado, por el valor del solar sumado a los costes de la promoción, y no podrá ser superior al precio máximo por metro cuadrado de superficie útil fijado para cada área geográfica.

2. Cuando se trate de promociones para uso propio, se estará a lo establecido en el artículo 19.3, del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 41. Plazo de inicio de las obras.

1. Los promotores, una vez obtenida la cédula de Declaración Provisional, deberán acreditar en el plazo de seis meses la concesión de licencia municipal de obras y ayudas financieras para la promoción.

2. Las obras deberán iniciarse por el promotor, dentro del plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha de terminación del plazo señalado en el párrafo anterior, notificando el promotor su inicio a la Dirección General, en el plazo de los quince días siguientes, acompañando certificación del arquitecto director de la obra.

El plazo anterior podrá prorrogarse a instancia del promotor por causa justificada que tenga su origen en sentencia judicial o resolución administrativa.

Si la solicitud de Declaración Provisional se efectúa una vez comenzada la obra, se estará a lo dispuesto en el R.D. 2.076/1979, de 20 de julio, modificado por R.D. 1.563/1992, de 18 de diciembre.

3. En caso de incumplimiento de los plazos anteriores, se entenderán decaídos los derechos que la Declaración Provisional concede respecto a las ayudas financieras, archivándose la misma previa declaración de caducidad, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 42. Modificación del proyecto básico.

1. La solicitud de modificaciones de proyecto básico, una vez obtenida la Declaración Provisional, que supongan variaciones del mismo, motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, deberán ir acompañadas para su aprobación, del consentimiento de los adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o de una declaración jurada del promotor de que no existen viviendas vendidas.

2. Se podrán autorizar por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo las obras de modificación o reforma, que se soliciten con anterioridad al inicio de dichas obras de modificación o reforma.

En ningún caso, serán autorizadas las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas, con aumento del presupuesto del proyecto aprobado, y que supongan, una vez valoradas, un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

Artículo 43. Declaración Definitiva.

1. El plazo para solicitar la Declaración Definitiva de las viviendas será de treinta meses a contar desde la concesión de la Declaración Provisional a excepción de las solicitudes de Declaración con obra iniciada, que se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 2076/1979,

de 20 de julio, modificado por Real Decreto 1563/1992, de 18 de diciembre, o en aquellas en que se hubiera concedido prórroga.

2. Previamente a la concesión de la Declaración Definitiva, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo tiene la potestad para inspeccionar las obras realizadas con la asistencia, en su caso, de la dirección de la obra, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y las obras realmente ejecutadas.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establecerán los correspondientes programas de inspección.

3. El procedimiento de Declaración Definitiva, sin perjuicio de lo regulado en el presente Decreto, será el establecido en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre para las viviendas de protección oficial.

4. El plazo máximo para dictar resolución sobre la solicitud de Declaración Definitiva de viviendas protegidas será de dos meses contados a partir de la presentación de la solicitud, y contendrá los mismos extremos que prevé el artículo 39 para la Declaración Provisional.

Artículo 44. Calificación de vivienda de Protección Oficial de Régimen especial

El procedimiento para la Calificación Provisional y Definitiva de Vivienda de Protección Oficial, en régimen especial, se ajustará a lo dispuesto en el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre.

Artículo 45. Vinculación de anejos.

En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, debiendo constar con tal carácter en proyecto y registralmente, sean o no objeto de ayudas financieras.

En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

Artículo 46. Compatibilidad de regímenes legales.

1. La Declaración o Calificación Definitiva se otorgará en cualquiera de sus regímenes, a las promociones completas de viviendas que cumplan con las determinaciones legales, de superficie, calidad y destino que se contemplen en la reglamentación vigente.

Excepcionalmente, se podrá compatibilizar en una misma promoción la existencia de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública como consecuencia de la inadecuación de una o varias viviendas de la promoción a las normas reguladoras de las viviendas protegidas. En ningún caso, este supuesto podrá superar el 10 por cien de la promoción, salvo que se trate de cesión de solar a cambio de obra.

2. Cuando se autorice por estas razones la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción,

esa dualidad se pondrá en conocimiento de los organismos públicos y entidades financieras que correspondan a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. En una misma promoción no podrán coexistir viviendas declaradas protegidas de precio general o precio concertado y viviendas calificadas de protección oficial de régimen especial.

Asimismo, no se admitirá en las promociones calificadas de protección oficial en régimen especial, el cambio a libre.

4. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, si en el momento de la solicitud de Declaración o Calificación Provisional se acredita por el promotor mediante opción de compra, precontrato o cualquier otro título legítimo para acceder a la propiedad que el futuro comprador pertenece a una unidad familiar con un número de miembros constitutivo de familia numerosa o, en promociones para uso propio, la unidad familiar del promotor reúne tal condición, podrá autorizar en Declaración o Calificación Provisional un máximo de superficie útil protegida de 120 metros cuadrados, ampliable en 10 metros cuadrados de superficie útil por cada miembro de la unidad familiar que exceda de cinco y hasta un máximo de 180 metros cuadrados. A efectos de ayudas financieras sólo serán computables 120 metros cuadrados útiles.

Si en el momento de la solicitud de Calificación Provisional en régimen especial, se acredita la existencia de familia numerosa conforme a lo establecido en el párrafo anterior, la superficie útil máxima de la vivienda podrá alcanzar hasta 90 metros cuadrados.

Sección II

Procedimiento de visado del contrato de compraventa de viviendas usadas a precio protegido.

Artículo 47. Documentos a acompañar a la solicitud de visado.

La solicitud de visado del contrato de compraventa de una vivienda usada a precio protegido de las definidas en el artículo 4.2, se dirigirá al Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, quién será competente para su resolución.

A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

1. D.N.I. y N.I.F. de los adquirentes.

2. Contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente, las siguientes cláusulas:

a) Que la vivienda adquirida se destinará a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes a la formalización de la escritura pública de compraventa o del retorno en caso de emigrante, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 801/2005 respecto a la cesión temporal de viviendas.

b) Que el comprador no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de la vivienda para la que hubiera obtenido ayudas financieras, durante el plazo de diez años desde la formalización de la adquisición, salvo las excepciones previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

c) Que en caso de posteriores transmisiones, el precio de la vivienda y anejos, no podrá superar el precio máximo de venta fijado en el artículo 13 de este Decreto.

Cuando se trate de primera transmisión de vivienda de nueva construcción, al contrato se le adjuntará plano general del emplazamiento de la vivienda, plano a escala de la vivienda, y relación de materiales y calidades empleados en su construcción, suscrito por las partes contratantes.

3. La superficie útil de la vivienda se acreditará, mediante nota simple registral, y para el caso de que no constara en la misma la superficie útil, ésta se calculará multiplicando la superficie construida por 0'80 y, en último término, y para el caso de que no constara la superficie construida, mediante plano de planta levantado al efecto por técnico competente, debidamente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4. Certificado de empadronamiento de la localidad donde se ubica la vivienda que se pretende adquirir o rehabilitar en su caso, en el que figuren todos los miembros de la unidad familiar o, en su caso, acompañado de fotocopia compulsada del libro de familia.

5. Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública salvo la excepción prevista en el artículo 17.2 del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, ni lo sean de una vivienda libre, cuando su valor determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales exceda del 40 por cien del precio máximo total de venta, o el 60 por cien, en el caso de familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar o, de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

En caso de primer acceso en propiedad, declaración de no tener o haber tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola o habiéndola tenido no se dispone del uso y disfrute, o de su uso por sentencia judicial de separación o divorcio, o cuando el valor de la vivienda no exceda del 25 por cien del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

6. Certificado de la Gerencia Territorial del Catastro de Murcia comprensivo de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar del adquirente con indicación en su caso del valor catastral, salvo que mediante acuerdo con dicho organismo se solicite de oficio por la Administración regional.

7. Última carta de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y fotocopia compulsada del título de propiedad, en caso de ser o haber sido titular del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda.

8. Certificado en el que conste el valor de la vivienda de la que ha sido o es titular la unidad familiar, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

9. Acreditación de los ingresos familiares, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En caso de acceder al mercado laboral en el año de la solicitud, aportará junto a la certificación negativa de la Administración de Hacienda, el contrato de trabajo visado por el Instituto Nacional de Empleo y copia de una nómina, en su caso.

En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

10. Declaración jurada de no haber obtenido previamente ayudas financieras, al amparo de planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma, con las excepciones y requisitos recogidos en el artículo 18.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

11. Documentación que acredite ser víctima de la violencia de género o del terrorismo.

Artículo 48. Plazo de solicitud y de visado del contrato de compraventa.

1. El plazo de solicitud de visado será de cuatro meses contados desde la celebración del contrato privado o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de compraventa.

2. El plazo para la resolución del visado será de dos meses contados desde la presentación de la solicitud.

3. En la resolución de visado de contratos de viviendas usadas a precio protegido, deberán expresarse, al menos, los siguientes extremos:

- a) Código de identificación del expediente.
- b) Fecha del contrato o escritura pública de compraventa.
- c) Fecha de construcción del inmueble y si dispone o no de Licencia de primera ocupación, en su caso.
- d) Superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados o no vinculados.
- e) Precio de venta de la vivienda y anejos vinculados o no vinculados.
- f) Área geográfica en la que se ubica la vivienda.
- g) Precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda y anejos.
- h) Prohibición de transmisión intervivos, por ningún título, durante el plazo de diez años, contados desde la formalización del préstamo convenido. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por motivos justificados, mediante autorización de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, previa cancelación del préstamo convenido y reintegro de los subsidios y subvenciones recibidas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción. En los supuestos previstos en el apartado 5 del artículo 13 del Real Decreto 801/2005, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo. Esta limitación deberá constar expresamente en la escritura de compraventa y en la de préstamo hipotecario.
- i) El régimen de protección para las viviendas usadas a precio protegido, durante el cual estarán sometidas al precio máximo de venta, tendrá una duración de 15 años contados desde la fecha de adquisición. Esta limitación deberá constar expresamente en la escritura de compraventa y en la de préstamo hipotecario.

Sección III.

Procedimiento de visado de contrato de compraventa para adquisición de vivienda usada para arrendar.

Artículo 49. Documentación a acompañar a la solicitud.

La solicitud de visado del contrato privado o la escritura pública de compraventa de una vivienda existente por entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, para su cesión en régimen de arrendamiento, se dirigirá al Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, quién será competente para su resolución.

A la solicitud se deberán acompañar los siguientes documentos:

1. Los que acrediten la personalidad del adquirente (nombre o razón social, domicilio, identificación fiscal y naturaleza jurídica), así como del representante.

2. Contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente, las siguientes cláusulas:

a) Que la vivienda se adquiere para su cesión en régimen de arrendamiento durante un período mínimo de 10 ó 25 años a arrendatarios cuyos ingresos familiares no excedan de 5'5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples ponderado, atendándose a los plazos y rentas máximos previstos en los artículos 33 y 34 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y demás condiciones aplicables a las viviendas protegidas para arrendar de renta básica.

b) Las limitaciones en cuanto al destino del uso de la vivienda y precios máximos de venta y renta se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

3. La superficie útil de la vivienda se acreditará, mediante nota simple registral, y para el caso de que no constara en la misma la superficie útil, ésta se calculará multiplicando la superficie construida por 0'80 y, en último término, y para el caso de que no constara la superficie construida, mediante plano de planta levantado al efecto por técnico competente, debidamente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4. En el supuesto de viviendas libres de nueva construcción, deberá aportarse el certificado final de obra para acreditar que han transcurrido como mínimo dos años entre su expedición y la fecha del contrato privado o escritura pública de compraventa.

5. Declaración indicando el plazo de duración del periodo de amortización del préstamo convenido.

Artículo 50. Plazo de solicitud y de resolución del visado.

1. La solicitud de visado se realizará, en el plazo de cuatro meses contados desde la celebración del contrato privado o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de compraventa.

2. El plazo para la resolución del visado será de seis meses contados desde la presentación de la solicitud.

3. En la resolución de visado de contratos de adquisición de vivienda usada para su cesión en arrendamiento, deberán expresarse, al menos, los siguientes extremos:

- a) Código de identificación del expediente.
- b) Fecha del contrato o escritura pública de compraventa.
- c) Fecha de construcción del inmueble y si dispone o no de Licencia de primera ocupación.

d) Superficie útil de la vivienda y de los anejos vinculados.

e) Precio de compraventa de la vivienda y anejos vinculados.

f) Área geográfica en la que se ubica la vivienda.

g) Precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de la vivienda y anejos.

h) Las limitaciones en cuanto al destino del uso de la vivienda y precios máximos de venta y renta se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

i) La duración del periodo de amortización del préstamo cualificado y la subsidiación al adquirente de las viviendas usadas, que van a ser cedidas en arrendamiento.

Artículo 51. Condiciones para el arrendamiento de viviendas usadas.

1. Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, según establece el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, deberán acreditar en el plazo de 6 meses a contar desde la notificación de la resolución de visado, que podrá ser prorrogado por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo a solicitud del interesado, la concesión de ayudas financieras y el arrendamiento de las viviendas.

2. En caso de incumplimiento del plazo anterior, se entenderán decaídos los derechos que la Resolución de Visado y Subsidiación concede respecto a las ayudas financieras, archivándose la misma previa declaración de caducidad, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. La comprobación de la concesión de ayudas financieras y del arrendamiento de viviendas usadas se realizará mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) Escritura pública de compraventa y de formalización del préstamo cualificado liquidadas de impuestos.

b) Contrato de arrendamiento debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, para su visado.

c) Acreditación de los ingresos familiares, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba subsidio o pensión no sujeta

a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a la parte general y especial de la base imponible regulada en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En caso de acceder al mercado laboral en el año de la solicitud, aportará junto a la certificación negativa de la Administración de Hacienda, el contrato de trabajo visado por el Instituto Nacional de Empleo y de una nómina, en su caso.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ni, sobre una vivienda libre en las condiciones fijadas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en este Decreto.

Sección IV.

Procedimiento de visado de contrato de arrendamiento para acceder a la subvención al inquilino.

Artículo 52. Procedimiento de visado del contrato de arrendamiento.

1. La solicitud de visado del contrato de arrendamiento previo a la concesión de la subvención al alquiler prevista en el artículo 16 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en este Decreto, se realizará por el arrendatario.

2. A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) D.N.I. y N.I.F. del arrendatario.

b) Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, con una duración mínima de un año. No podrá formalizarse contrato de arrendamiento con aquellas personas con las que el arrendador guarde relación de parentesco dentro de cualquier grado de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el cuarto grado.

c) Acreditación de los ingresos familiares, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus

ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a la parte general y especial de la base imponible regulada en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En caso de acceder al mercado laboral en el año de la solicitud, aportará junto a la certificación negativa de la Administración de Hacienda, el contrato de trabajo visado por el Instituto Nacional de Empleo, y de una nómina, en su caso.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ni, sobre una vivienda libre en las condiciones fijadas por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y este Decreto.

e) Certificado de empadronamiento en la localidad donde se ubica la vivienda que se alquila, en el que figuren todos los miembros de la unidad familiar y el resto de ocupantes de la vivienda exista o no relación de parentesco.

f) Declaración jurada del inquilino de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

g) La superficie útil de la vivienda se podrá acreditar mediante copia del título de propiedad o nota simple registral. En el caso de que no constara, la superficie útil se calculará multiplicando la superficie construida por 0'80 o mediante plano de planta levantado al efecto por técnico competente.

2. El visado del contrato de arrendamiento se realizará mediante diligencia en los mismos.

3. El plazo de visado para el contrato de arrendamiento será de seis meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Sección V.

Procedimiento para la calificación de actuaciones protegidas en materia de rehabilitación.

Artículo 53. Solicitud de Calificación Provisional.

La solicitud de Calificación Provisional de actuación protegida en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, deberá de ir acompañada de los documentos que a continuación se señalan:

- a) D.N.I. y/o N.I.F. del solicitante.
- b) Memoria descriptiva y justificativa de las obras que se van a acometer, suscrita por el promotor.
- c) Fotografías de todas las fachadas del edificio en color, así como las que se estimen precisas.
- d) Plano o croquis de situación de la vivienda o edificio, en donde se le relacione con otros edificios o hitos fácilmente identificables.

e) Escritura que acredite la propiedad o cualquier otro título legítimo sobre cada una de las viviendas y anejos o locales del inmueble para los que se solicite la rehabilitación. En caso de arrendatarios o usufructuarios deberá presentarse además autorización por escrito del propietario.

f) Documento que acredite la antigüedad del edificio o vivienda, salvo que conste en el título de propiedad.

g) Si la actuación debe acometerse con carácter de urgencia y existiera orden de ejecución otorgada por el Ayuntamiento, se hará constar este extremo en la solicitud, justificándose documentalmente.

h) Si el solicitante es representante de una comunidad de propietarios, deberá aportar, además, la siguiente documentación:

- La que acredite la representación que ostenta.

- Copia del acta en la que se contenga el acuerdo de aprobación por la Junta de Propietarios de las actuaciones a realizar, facultando al representante de la misma para solicitar y tramitar la actuación protegida y, en su caso, las ayudas contempladas en el presente Decreto y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

- Escritura de Declaración de obra nueva y división horizontal, o cualquier otro documento público inscrito en el Registro de la Propiedad, en el que se haga constar las cuotas de participación en el inmueble, de todos y cada uno de los locales y viviendas, así como detalle de las superficies útiles del edificio, desglosadas por viviendas y locales, anejos y otros espacios comunes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11 de este Decreto.

Artículo 54. Visita de inspección técnica.

Presentada la solicitud y completada la documentación, se realizará visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de rehabilitación. De su resultado se emitirá informe en el que se describirán las obras que se encuadran en alguna actuación protegida, y la necesidad de realizar o no proyecto técnico, debiendo ir firmado de conformidad por el promotor.

Cuando se trate de rehabilitación de vivienda, en el informe técnico se hará constar el estado de conservación de la vivienda o su necesidad de adecuación a las circunstancias familiares del promotor.

Artículo 55. Estado de las obras.

Las obras para las que se solicita Calificación Provisional deberán encontrarse sin iniciar en el momento de realizarse la visita de inspección y hasta que se obtenga la Calificación Provisional. Si las obras estuvieran iniciadas, sólo serán objeto de Calificación Provisional, en su caso, las pendientes de realizar, siempre y cuando la totalidad de la actuación cumpliera los requisitos establecidos en el presente Decreto para ser calificada como protegida.

Artículo 56. Requerimiento de documentación.

1. Evacuado informe técnico favorable a lo solicitado, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo requerirá al promotor de la actuación para que presente, la siguiente documentación:

a) Proyecto, en su caso, redactado por técnico competente. En el mismo se definirá la modalidad protegida, tal como se describe en el artículo 49 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio así como los presupuestos de ejecución material previstos para cada modalidad. Si no es preciso la realización de proyecto, presupuesto detallado por unidades de obra realizado por contratista o técnico competente y suscrito por el promotor. En ambos supuestos el presupuesto de obra, una vez conformado o modificado por la Dirección General, será vinculante a los efectos de cálculo del presupuesto protegido.

b) Contrato de ejecución de obras, firmado por promotor y contratista con referencia a las obras aprobadas, señalando el plazo de ejecución de las mismas.

c) Licencia de obras o su solicitud, correspondiente al inmueble objeto de la actuación, ajustada a las obras a realizar.

2. Los plazos para la presentación de la documentación indicada serán:

- Un mes si no es necesaria la presentación de proyecto técnico.

- Tres meses si es necesaria su presentación.

Artículo 57. Características de los edificios.

Con el fin de salvaguardar las características propias de las edificaciones de cada zona y de su entorno, será condición para la obtención de la calificación de rehabilitación que los materiales, texturas y colores empleados en cubiertas y fachadas correspondan a los utilizados tradicionalmente y sean acordes con el entorno. No serán protegidas las obras que puedan afectar a la desaparición o desfiguración de elementos arquitectónicos de interés artístico, tipológico o cultural. Los materiales utilizados deberán especificarse en el proyecto técnico o en su caso en el presupuesto que se presente ante la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, para la obtención de la Calificación Provisional.

Artículo 58. Calificación Provisional de Rehabilitación.

1. Completada la documentación señalada en los artículos anteriores y siendo ésta conforme, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo otorgará la Calificación Provisional de actuación protegida de rehabilitación en el plazo de dos meses contados desde la fecha en que se haya presentado la documentación señalada en los artículos 53 y 56 de este Decreto.

2. En la Calificación Provisional deberán constar, al menos, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y tipo de actuación.

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal) .

c) Tipo de promotor y su naturaleza jurídica.

d) Datos relativos a la ubicación del inmueble objeto de rehabilitación: calle, localidad y código postal.

e) Superficie útil total de la vivienda y útil protegida.

f) Área geográfica homogénea en la que se ubica la actuación y precio máximo.

g) Presupuesto protegido.

h) Cuantía máxima de préstamo convenido.

i) Plazo de ejecución de las obras.

j) Régimen de uso.

k) Antigüedad de la vivienda.

l) Tipo de edificación.

m) Número de viviendas.

3. La Calificación Provisional dará derecho al promotor a dirigirse a las entidades de crédito que hubieran suscrito Convenio con el Ministerio de Vivienda, en solicitud de concesión, en su caso, del préstamo convenido a que se refiere el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 59. Plazo de ejecución de las actuaciones de Rehabilitación.

1. Las obras de rehabilitación deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de la Calificación Provisional de rehabilitación, sin perjuicio de las actuaciones en que deban acometerse obras con carácter de urgencia. En caso contrario se entenderán decaídos los derechos que la Calificación concede, archivándose la misma previa declaración de caducidad y de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

2. Los plazos de inicio y de ejecución de las obras podrán prorrogarse a instancia del promotor de las actuaciones en un cincuenta por ciento del inicialmente establecido en la Calificación Provisional, siempre y cuando medie justa causa y se solicite antes de la finalización del plazo señalado en aquella. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá sobre la aprobación o la denegación de la prórroga en el plazo máximo de quince días desde la solicitud de la misma, entendiéndose otorgada si no recae resolución denegatoria expresa.

3. El inicio de las obras deberá comunicarse, dentro de los 15 días siguientes, a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 60. Modificación del Presupuesto Protegido.

1. Cuando una vez comenzadas las obras, se detecten elementos o instalaciones en mal estado de

funcionamiento o de conservación, cuya reparación o sustitución no fuese previsible en el momento de elaborar el presupuesto protegido, el promotor de la actuación podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación del presupuesto protegido para su sustitución o reparación, siempre que su ejecución sea inherente a la actuación protegida y que el presupuesto protegido resultante no supere los límites establecidos en el artículo 11 del presente Decreto.

La solicitud de ampliación del presupuesto protegido deberá realizarse antes de la solicitud de la Calificación Definitiva.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, comprobada la necesidad de realización de las nuevas obras, podrá autorizar la ampliación del presupuesto protegido y, en su caso, nuevo plazo de ejecución de las obras, mediante diligencia que se hará constar en la Calificación Provisional.

2. En el caso de modificación del tipo de actuación a realizar con o sin variación del presupuesto protegido, ésta deberá de solicitarse para su aprobación antes de la realización de la obra, tanto si la actuación requiere o no proyecto técnico.

Artículo 61. Solicitud de Calificación Definitiva.

Finalizada la ejecución de las obras con arreglo a las condiciones y plazo señalados en la Calificación Provisional, el promotor de las mismas en un plazo no superior a quince días, solicitará la Calificación Definitiva a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obra, en su caso.
- b) Licencia municipal de obras ajustada a las actuaciones a realizar, si no se hubiese aportado con la solicitud de Calificación Provisional de rehabilitación.
- c) Documentación fotográfica actualizada de las fachadas completas de la vivienda o edificio rehabilitado y de las obras realizadas.
- d) Facturas oficiales del contratista de las obras y/ o del suministrador de materiales, en su caso.

Artículo 62. Calificación Definitiva.

1. Presentada la solicitud de Calificación Definitiva y completada la documentación, se realizará visita de inspección técnica a la vivienda o edificio objeto de rehabilitación. De su resultado se emitirá informe técnico en el que se hará constar si se ha ejecutado en su totalidad la obra aprobada en la Calificación Provisional o si se han introducido cambios en la misma que supongan variación tanto de las unidades de obra como del coste de las mismas. A la vista del informe de la inspección técnica de la obra y de la documentación acompañada a la solicitud, se otorgará, en su caso, la Calificación Definitiva de rehabilitación en el plazo de tres meses contados desde su solicitud.

2. En la calificación definitiva de rehabilitación de vivienda destinada a alquiler, se hará constar la afectación de que la finca se destinará a arrendamiento por

un período mínimo de 5 años, constituyendo título suficiente para la toma de razón en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

3. La no adecuación de las obras ejecutadas a las declaradas como protegidas en Calificación Provisional, así como la ejecución de unidades de obra que superen el presupuesto protegido máximo de la actuación serán causas de denegación de la Calificación Definitiva. En la resolución denegatoria se acordará la anulación de las ayudas financieras y el reintegro, con los intereses legales desde el momento de su percepción, en el caso de que exista subsidiación.

Sección VI.

Procedimiento de Declaración de área de rehabilitación integral y de centros históricos.

Artículo 63. Procedimiento para la Declaración de área de rehabilitación.

1. Las solicitudes de Declaración de las áreas de rehabilitación serán presentadas por los Ayuntamientos interesados en la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo o en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

A la solicitud de Declaración de área de rehabilitación, los Ayuntamientos deberán acompañar:

- a) Acuerdo del órgano municipal correspondiente, solicitando la declaración de área de rehabilitación.
- b) Memoria o Programa de Actuaciones.
- c) Plan de viabilidad financiera, integrado por fases, en su caso, donde aparezcan desglosados los presupuestos correspondientes a los apartados mencionados en el artículo 4.3 de este Decreto.
- d) Solicitud de eximir o no a los promotores de actuaciones de los límites de ingresos familiares del solicitante, metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, antigüedad del edificio y vaciado del mismo, así como de cualquier otro de los requisitos establecidos en este Decreto.

2. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, dentro de cada trimestre, resolverá sobre las solicitudes recibidas en el trimestre inmediato anterior.

Artículo 64. Determinaciones del programa de actuaciones.

El programa al que se hace mención en el artículo anterior, deberá de contemplar:

1. Definición de área y descripción de sus características.
2. Descripción de los objetivos que se persiguen a nivel de usos, tipología arquitectónica y urbanística, así como la integración en el espacio urbano de las nuevas edificaciones.
3. Descripción pormenorizada de las actuaciones que pretendan llevarse a cabo, y en concreto las referidas a:

- a) Rehabilitación residencial, tanto para promotor de uso propio como para venta o arrendamiento.
- b) Programas de Conservación y Adecuación de Fachadas, Cubiertas y Medianeras.
- c) La adquisición y/o rehabilitación de inmuebles para uso público.
- d) La adecuación de locales de uso no residencial.
- e) El acondicionamiento de espacios públicos e infraestructuras.
- f) La promoción para alquiler de viviendas de nueva construcción para jóvenes sometidas a algún régimen de protección pública.
- g) La ejecución de la organización o reurbanización del ámbito considerado, incluyendo en su caso, si se trata de área de rehabilitación integral, las obras de demolición, si fuera necesario.
- h) Otras actuaciones que puedan incidir en la revitalización del entorno y de su tejido urbano.

Artículo 65. Formalización de convenios.

La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes podrá formalizar convenio con aquellos Ayuntamientos en los que se haya declarado un área de rehabilitación, en el que se concretarán las actuaciones protegidas y las subvenciones.

El convenio para la gestión del área de rehabilitación deberá prever la constitución de una comisión de seguimiento presidida por el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes o persona en quién delegue, en la que será Vicepresidente el Alcalde del Ayuntamiento correspondiente o persona en quién delegue, y vocales el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y un Concejales designado por el Ayuntamiento, actuando como secretario un funcionario de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Dicha comisión se reunirá al menos una vez al semestre.

A la citada comisión podrán asistir, con voz pero sin voto, previa invitación de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda, y Transportes y del Ayuntamiento aquellos representantes de otros organismos o instituciones, públicas o privadas, implicadas en el desarrollo de la actuación, a los que se les podrá, igualmente, recabar informes.

La comisión de seguimiento será asistida por una mesa técnica de coordinación, que estará constituida por los técnicos designados al efecto por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo y el Ayuntamiento afectado.

Capítulo V

Procedimiento de visado de contratos de viviendas protegidas de nueva construcción, posterior a su declaración como actuación protegida.

Artículo 66. Solicitud de visado.

1. A la solicitud de visado de contrato de viviendas protegidas de nueva construcción, deberá acompañarse:

- a) Certificado de la entidad de crédito concedente del préstamo convenido, en el que se haga constar la cuantía del mismo, el plazo de amortización y el tipo de interés, salvo en promociones de vivienda protegida de uso propio o préstamo directo al adquirente.
- b) Identificación del expediente de promoción.
- c) Aval de las cantidades a cuenta entregadas por el comprador a cuenta del precio de la vivienda, en su caso.
- d) La documentación enumerada en el artículo 47 del presente Decreto, excepto la señalada en el apartado tercero.

2. El plazo de solicitud de visado será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de arrendamiento, compraventa o adjudicación o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, adjudicación o de la escritura de obra nueva, en la promoción para uso propio.

Artículo 67. Diligencia de visado.

1. El visado de los contratos de viviendas protegidas de nueva construcción se realizará mediante diligencia en los mismos.

2. El plazo de visado para los contratos de compraventa o adjudicación de viviendas protegidas será de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Capítulo VI

Procedimiento y solicitud de ayudas financieras

Sección I

Subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada.

Artículo 68. Solicitudes de subsidiación del préstamo convenido y de ayuda estatal directa a la entrada

1. Plazo de solicitud.

a) Si se trata de adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas de nueva construcción, la solicitud deberá formularse conjuntamente a la de visado del contrato privado o escritura pública de compraventa o adjudicación en el plazo de cuatro meses siguientes a la fecha de su firma.

b) Si se trata de promotores de viviendas protegidas para uso propio, o de adquirentes de viviendas que fueran declaradas o calificadas bajo el procedimiento del artículo 70.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, la solicitud deberá formularse conjuntamente con la de visado de la escritura de obra nueva o del contrato en su caso, en el plazo de los cuatro meses siguientes a la fecha de su firma.

c) Si se trata de adquirentes de viviendas usadas a precio protegido, la solicitud podrá presentarse conjuntamente con la de visado y, en todo caso, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la obtención del visado por la Dirección General de Vivienda,

Arquitectura y Urbanismo del contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa.

d) Si se trata de adquirentes de viviendas para su cesión en arrendamiento, la solicitud de subsidiación se presentará conjuntamente con la de visado y, en todo caso, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la obtención del visado por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo del contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa.

e) Si se trata de promotores de actuaciones de rehabilitación de edificios, la solicitud de subsidiación del préstamo convenido deberá formularse conjuntamente, con la solicitud de calificación provisional.

2. En todo caso, no podrán formularse solicitudes de subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada acogidas al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del 2012, sin perjuicio de lo establecido para las ayudas económicas directas a promotores, en su caso, y a los adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en actuaciones protegidas en materia de suelo.

Artículo 69. Documentación a acompañar a la solicitud de subsidiación y ayudas.

1. En actuaciones de vivienda de nueva construcción y viviendas usadas a precio protegido, para el reconocimiento, en su caso, del derecho a la subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada se tendrá en cuenta la documentación aportada para la obtención del visado del contrato, debiéndose acompañar, si procede, certificado de minusvalía, expedido por el órgano competente según la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas se acompañarán los documentos a que se refieren los apartados 4, 9 y 10 del artículo 47 del presente Decreto y además compromiso de destinar la vivienda o edificio objeto de la actuación de rehabilitación a residencia habitual y permanente durante el plazo mínimo de 5 años desde la finalización de las obras.

3. El plazo máximo para la resolución de la solicitud de subsidiación del préstamo convenido y ayuda estatal directa a la entrada será de tres meses desde la fecha de visado.

Artículo 70. Ampliación del período de subsidiación de los préstamos cualificados.

La ampliación del período de subsidiación del préstamo convenido prevista en el artículo 10.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, exigirá que el beneficiario de esta ayuda lo solicite dentro del quinto año, acreditando que sigue reuniendo las condiciones que le hicieron acreedor a la subsidiación del préstamo convenido en los términos establecidos en el artículo 23.2 del mismo, mediante la presentación de los documentos relacionados en el artículo 47.9 del presente

Decreto referidos a su unidad familiar, correspondientes a los dos períodos impositivos que, una vez vencidos los plazos de presentación de aquéllas, sean inmediatamente anteriores al momento en que se solicite la ampliación.

Artículo 71. Préstamos convenidos para actuaciones protegidas.

1. En el marco de los convenios con las entidades financieras, los promotores y adquirentes o adjudicatarios en el caso de préstamo directo, podrán solicitar la concesión de préstamos convenidos ante las entidades financieras públicas o privadas.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas de los siguientes documentos, que en cada caso procedan:

a) Copia de la Declaración o Calificación Provisional o Definitiva de vivienda protegida de nueva construcción o de actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas y en su caso, de la Resolución de Visado.

b) Contrato visado por el órgano competente.

c) Resolución de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, aprobatoria en su caso, de la subsidiación solicitada y de la ayuda estatal directa a la entrada, y de la cuantía subsidiada aplicable en el supuesto de préstamo directo al adquirente, viviendas usadas a precio protegido, y adquisición de vivienda usada para su cesión en arrendamiento.

3. Las entidades de crédito deberán notificar simultáneamente a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y al Ministerio de Vivienda, la concesión de los préstamos convenidos y sus subrogaciones, en los mismos plazos y formas establecidos en los convenios suscritos entre las entidades de crédito y el Ministerio de Vivienda, distinguiéndolas según gocen o no de subsidiación y ayuda estatal directa a la entrada.

Sección II

Procedimiento de solicitud, concesión y pago de las subvenciones.

Artículo 72. Actuaciones de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas a precio protegido.

1. La solicitud de subvención, sin perjuicio de la documentación enumerada en el artículo 47 del presente Decreto, deberá realizarse acompañada de la documentación siguiente:

a) Con carácter general, si se trata de adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, la solicitud de la subvención se realizará una vez terminada la obra y obtenida la Declaración o Calificación Definitiva, previa presentación de la escritura pública de compraventa y subrogación en el préstamo convenido, inscritas en el Registro de la Propiedad, una vez liquidada de los impuestos correspondientes, o bien mediante nota simple registral. En todo caso, no podrá solicitarse después de

los seis meses siguientes a la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, o bien a la fecha de la Declaración o Calificación Definitiva.

b) Si se trata de adquisición o adjudicación de vivienda protegida de nueva construcción y el pago de la subvención, en su caso, se estipula en contrato a favor del promotor de conformidad con el artículo 15.2 del presente Decreto, la solicitud de la subvención se realizará conjuntamente con la de visado y subsidiación del préstamo convenido.

c) Si se tratara de promoción de viviendas para uso propio, la solicitud de la subvención se realizará previa justificación de la formalización del préstamo convenido y de la obtención de la Declaración o Calificación Definitiva, así como del coste real de las actuaciones, mediante la presentación de la escritura de obra nueva o del presupuesto del proyecto de ejecución de las obras en el caso de promotor individualmente considerado, y a través de escritura pública siempre que la subvención no tuviera la consideración de entrega a cuenta en el caso de adjudicación, en la que habrá de constar certificación expedida por la junta rectora de la cooperativa o por el órgano de administración y representación de la comunidad de propietarios y, en ambos casos, no podrá solicitarse después de los seis meses siguientes a la fecha de la Declaración o Calificación Definitiva.

d) Si se tratara de adquisición de viviendas usadas a precio protegido, la solicitud de la subvención se realizará previa presentación de la escritura pública de compraventa y de la formalización del préstamo convenido, liquidadas de impuestos y una vez inscritas en el Registro de la Propiedad o bien mediante nota simple registral, y asimismo de la licencia de primera ocupación en el caso de vivienda libre de nueva construcción. La solicitud de subvención no podrá realizarse después de los seis meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de formalización del préstamo convenido.

2. Además de la documentación señalada en los apartados anteriores, se deberá acompañar certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social en su caso.

Asimismo, se podrá aportar, certificado de la entidad de crédito de tener abierta cuenta vivienda, en el que se haga constar la fecha de apertura y la cuantía global de las imposiciones que con carácter periódico se hayan efectuado en la misma.

El adquirente o adjudicatario deberá acreditar haber constituido a lo largo de un período no inferior a dos años, un depósito en cuenta vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 5 por cien del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, si el prestatario tiene ingresos que no exceden de 2,5 veces el SMI corregido o del 10 por ciento de dichos precios cuando los ingresos del prestatario se encuentren entre 2,5 o 3,5 veces el SMI corregido, sin exceder de esta última cuantía.

En el caso de prestatarios con una edad inferior o igual a treinta y cinco años, las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta vivienda serán iguales a la mitad de las establecidas con carácter general.

El plazo mínimo establecido de constitución del depósito, se computará de fecha a fecha.

Se considerará cumplida la exigencia de saldo en cuenta vivienda aunque, una vez transcurridos los dos años y alcanzado el porcentaje exigido, el resultante en el momento de la solicitud de la ayuda fuere inferior, siempre que las disposiciones de dicho saldo hayan sido destinadas al pago de la vivienda.

3. Para la concesión de la subvención el adquirente deberá acreditar mediante certificado de empadronamiento, la ocupación y el destino de la vivienda como residencia habitual y permanente, en el plazo de seis meses desde su entrega.

En caso contrario, se podrá iniciar expediente sancionador que llevará aparejada la cancelación del préstamo convenido y la devolución de las ayudas incrementadas con el interés legal que corresponda.

Artículo 73. Actuaciones de rehabilitación,

La solicitud de subvención podrá formularse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la Calificación Definitiva. A la solicitud se acompañará, además, los siguientes documentos:

a) Acreditación de los ingresos de la unidad familiar del promotor de la rehabilitación de edificios y viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.9 de este Decreto.

b) Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social, en su caso.

Artículo 74. Actuaciones de apoyo económico a los inquilinos de viviendas arrendadas.

La solicitud de subvención se realizará una vez visado el contrato de arrendamiento por la Dirección General de Vivienda Arquitectura y Urbanismo y se pagará con carácter trimestral, una vez vencido el trimestre.

Se acompañará certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social, en su caso.

Artículo 75. Actuaciones de adquisición de vivienda usada para su cesión en arrendamiento.

La solicitud de la subvención se realizará acompañada de la siguiente documentación:

a) Escritura pública de compraventa y de formalización del préstamo convenido liquidada de impuestos.

b) Contrato de arrendamiento debidamente liquidado de los impuestos correspondientes para su visado.

c) Acreditación de los ingresos de la unidad familiar del promotor de la rehabilitación de edificios y viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.9 de este Decreto.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ni, sobre una vivienda libre en las condiciones fijadas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y este Decreto.

e) Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social, en su caso.

La solicitud de subvención no podrá realizarse después de los seis meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de formalización del préstamo convenido, y en todo caso previa acreditación del arrendamiento de la vivienda.

Artículo 76. Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento.

1. La solicitud y reconocimiento de subvención se realizará una vez obtenida la Declaración provisional de viviendas protegidas y las ayudas financieras.

2. El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la Declaración Definitiva, fraccionándose en función del número de viviendas efectivamente arrendadas, extremo que se acreditará mediante el visado de los contratos de arrendamiento, debidamente liquidados de los impuestos correspondientes, y de la documentación referida en el artículo 47.

Se acompañará Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social, en su caso.

Artículo 77. Subvención al inquilino que ejercita la opción de compra.

1. La solicitud y reconocimiento de la subvención se realizará una vez transcurrido un período mínimo de 10 años desde la declaración definitiva de vivienda protegida.

2. A la solicitud de subvención se acompañará la siguiente documentación:

a) Escritura pública de compraventa liquidada de los impuestos correspondientes o Nota simple registral.

b) Justificación de los ingresos de la unidad familiar del solicitante, de la forma establecida en el artículo 47.9 de este Decreto.

c) Certificado de estar al corriente en las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Seguridad Social en su caso

Artículo 78. Ayudas a propietarios de viviendas libres desocupadas.

La solicitud de subvención se realizará acompañada de la siguiente documentación:

a) Título de propiedad de la vivienda

b) Contrato de arrendamiento liquidado de impuestos.

No podrá formalizarse contrato de arrendamiento con aquellas personas con las que el arrendador guarde relación de parentesco dentro de cualquier grado de consanguinidad en línea recta, descendiente o ascendiente, o en la colateral hasta el cuarto grado.

c) Justificante del pago de la póliza de seguro y en su defecto, renuncia expresa del arrendador.

d) Certificado de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma y de la Seguridad Social, en su caso

Artículo 79. Resolución.

1. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo resolverá en el plazo de seis meses a partir del día de presentación de la solicitud de subvención.

2. No podrán formularse solicitudes de subvención acogidas al presente Decreto, con posterioridad al 31 de diciembre del año 2012, sin perjuicio de lo establecido para las subvenciones a promotores en régimen de arrendamiento, inquilinos para el pago de la renta y arrendatarios que ejerciten la opción de compra en su caso, y a los adquirentes y adjudicatarios de viviendas promovidas en actuaciones protegidas en materia de suelo.

Artículo 80. Pago de la subvención.

1. En los supuestos de adquisición o adjudicación de vivienda protegida de nueva construcción, cuando el pago de la subvención se haya estipulado en el contrato a favor del promotor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.3, la resolución de reconocimiento del derecho y de autorización del pago a favor del promotor se realizará a solicitud del mismo, a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Contratos de compraventa o documentos de adjudicación debidamente visados en el que se deje constancia de la aplicación de la subvención a disminuir la aportación inicial, desglosando la cantidad que supone la subvención del precio de la vivienda y anejos.

b) Garantía, mediante aval suficiente o contrato de seguro de caución, hasta la obtención de la Calificación Definitiva y la formalización de la correspondiente escritura de compraventa o de adjudicación, de la devolución del importe recibido incrementado con el interés legal devengado desde el momento de su percepción.

c) El inicio de las obras mediante certificación del arquitecto-director.

d) Certificado expedido por la Delegación de Hacienda de la base imponible que consta en la declaración del IRPF de los adquirentes o adjudicatarios beneficiarios de la subvención en los términos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

Se procederá a ordenar, en el plazo de un mes, la devolución del aval o garantía una vez otorgada la escritura pública de compraventa y subrogación del préstamo convenido, liquidada tributariamente e inscrita en el

Registro de la Propiedad, o bien mediante nota simple registral, una vez obtenida la Declaración o Calificación Definitiva de la vivienda.

2. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, con carácter previo al pago, comprobará de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, los ingresos de los adquirentes o adjudicatarios correspondientes a su unidad familiar y al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de las ayudas económicas directas.

3. La subvención al inquilino para el pago de la renta se realizará previa presentación de los justificantes del trimestre vencido.

Para el cobro de la subvención es imprescindible no haber dejado de pagar ninguna mensualidad de la renta, determinando en este caso la pérdida total de la subvención y la reclamación de las cantidades ya abonadas.

En el caso que el pago de la subvención sea solicitado por el arrendador, deberá constar en el contrato de arrendamiento debidamente visado, que se ha descontado la cuantía de la ayuda de la renta total a abonar por el arrendatario.

4. La subvención de honorarios técnicos de redacción de proyecto en actuaciones de rehabilitación, se abonará una vez otorgada la Calificación Provisional y previa presentación de la correspondiente factura.

5. La percepción de la subvención quedará condicionada, de conformidad con lo establecido en el artículo 65.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia, a que el beneficiario de la misma se encuentre al corriente de sus obligaciones fiscales con la Comunidad Autónoma.

6. El derecho a exigir el pago de la subvención prescribirá a los 5 años contados a partir de la notificación al interesado de la resolución de reconocimiento del derecho a subvención, de conformidad con el artículo 25.1 del Decreto Legislativo 1/1999 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Región de Murcia.

Capítulo VII.

Actuaciones protegidas en materia de suelo y urbanización.

Artículo 81. Ámbito de las actuaciones.

A los efectos del presente Decreto tendrá la consideración de actuación protegida en materia de suelo, la urbanización de suelo para su inmediata edificación, con destino preferente a la promoción de viviendas protegidas. Incluyendo su adquisición onerosa en las condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 45 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 82. Solicitudes.

1. Los promotores que deseen acogerse a estas ayudas financieras formularán las correspondientes

solicitudes ante el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en todo caso referidas a actuaciones cuya iniciación esté prevista dentro del año correspondiente a la fecha de la solicitud o al inmediato siguiente.

2. Asimismo, podrán celebrarse convenios con los Ayuntamientos, en los que se incluirán este tipo de actuaciones protegidas en materia de suelo y urbanización, siempre que se justifiquen razones de necesidad y oportunidad.

3. En todo caso deberán respetarse las condiciones que para la declaración de actuación protegida se establecen en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 83. Requisitos de las solicitudes de declaración de actuación protegida.

Las solicitudes deberán ir acompañadas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 46 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, de la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la existencia de cualquiera de los negocios jurídicos previstos en el Real Decreto citado, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad a favor del solicitante. Cuando se posea la condición de superficiario, éste deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del negocio de concesión en las condiciones fijadas en el artículo 16 del Reglamento Hipotecario.

En caso de expropiación, deberá aportarse certificación del acuerdo municipal por el que se fija el sistema de actuación por expropiación y de que se ha iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, así como de que se ha dado cumplimiento al trámite de formalización y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

b) Delimitación cartográfica de la superficie o polígono de actuación.

c) Certificado municipal referente a las circunstancias urbanísticas de los terrenos objeto de la actuación.

d) Memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística que deberá ir firmada por el promotor y con la conformidad del técnico competente.

Artículo 84. Resolución de solicitudes.

1. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, analizada la solicitud, podrá requerir cuanta documentación complementaria sea necesaria para la delimitación de la actuación y comprobación de su viabilidad.

2. De las solicitudes que se formulen dentro de cada trimestre, tendrán preferencia aquellas que se refieran a municipios donde esté plenamente justificada la actuación por existir suficiente demanda potencial de viviendas protegidas y carestía de suelo apto para la promoción de éstas, extremo éste que conjuntamente con la viabilidad de la operación deberá quedar plenamente justificada en la memoria técnico-financiera y por

el Ayuntamiento del municipio en el que se plantea la actuación.

3. La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, dentro de cada trimestre, resolverá sobre las solicitudes recibidas en el trimestre inmediato anterior.

Capítulo VIII

Otros tipos de viviendas protegidas

Artículo 85. Viviendas protegidas en arrendamiento para grupos específicos.

Mediante la correspondiente norma reglamentaria se regularán las condiciones generales y características de las promociones en régimen de arrendamiento de las viviendas y el plazo para formular solicitudes de declaración protegida de acuerdo con las actuaciones previstas para cada programa anual.

La Declaración de actuación protegida sólo se otorgará a aquellas solicitudes, que reuniendo los requisitos establecidos en la convocatoria, vayan dirigidas a promover viviendas a colectivos con características diferenciadas, tales como inmigrantes, personas mayores, discapacitados físicos o psíquicos u otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

Artículo 86. Viviendas sostenibles.

Como acción de fomento de la vivienda sostenible, entendida como aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen, mediante Orden se podrá establecer con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia una ayuda al promotor para la financiación de viviendas que constituyan experiencias piloto.

Capítulo IX.

Finalización de los procedimientos y reintegro de las ayudas económicas directas.

Artículo 87. Efectos del silencio administrativo.

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento que se trate es desestimatoria, salvo en los supuestos de Declaración o Calificación Provisional o de visado de contrato, en los que el silencio tendrá carácter positivo.

Artículo 88. Garantías del destino de la subvención.

La transmisión intervivos por algún título de las viviendas por las que se hubieron percibido ayudas

económicas directas antes de transcurrido el plazo de diez años contados desde la formalización del préstamo convenido, supondrá el reintegro de las mismas incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción salvo en los casos de la subvención por antigüedad prevista en los artículos 27.3 y 33.3 de este Decreto y la subvención establecida en el artículo 68.1. del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, para la actuación de rehabilitación de edificios.

En los supuestos del artículo 13.5 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, sólo requerirá la previa cancelación del préstamo convenido.

Para garantizar el cumplimiento de la finalidad de las ayudas financieras, en los casos de adquisición, adjudicación y promoción para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción, y de viviendas usadas a precio protegido, dicha limitación a la facultad de disposición sobre la propiedad de la vivienda, se hará constar expresamente en la escritura pública de propiedad y en la de formalización del préstamo convenido.

En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, se hará constar en ésta última.

La falta de iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo establecido, así como la denegación de la calificación definitiva de la actuación de rehabilitación, supondrá la pérdida de la condición de préstamo convenido y obligará al reintegro de los beneficios económicos directos percibidos, con los intereses legales devengados desde el momento de su concesión.

Artículo 89. Falsedad en los documentos.

La falsedad de la documentación en la que consten los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas económicas directas, se considerará infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 56, apartado 7 del R.D. 3.148/1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda.

Disposiciones adicionales

Primera. Áreas geográficas.

1. Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas y de viviendas usadas a precio protegido, así como de las condiciones de financiación de las diferentes actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Área singular: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia delimitados en los planos incorporados como anexo al presente Decreto, excepto aquellas zonas que se incluyan en ámbitos de precio máximo superior.

Área 1: Casco urbano de Alhama, de Águilas, Municipio de Alcantarilla, Municipio de Los Alcázares, cascos urbanos de Caravaca, Municipio de Cieza, Jumilla, Casco urbano de Mazarrón, de Molina de Segura, de San Javier, de San Pedro del Pinatar, Municipio de Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, Casco urbano de Totana, Municipio de Santomera, Casco urbano de La Unión y de Yecla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Canteras, Hondón, Los Médicos, El Plan, San Antonio Abad, San Félix y Santa Ana, excepto aquellas zonas que se incluyan en ámbitos de precio máximo superior o en área singular.

DIPUTACIONES DE LORCA: Agüaderas, Almendricos, La Escucha, La Hoya, La Paca, Pozo Higuera-La Campana, Purias-Campillo-Cazalla, Tercia, Torrecilla y Zarcilla de Ramos.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Albatría, La Alberca, Algezares, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Beniaján, Cabezo de Torres, Casillas, Churra, Cobatillas, Los Dolores, Era Alta, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Llano de Brujas, Monteagudo, Nonduermas, La Ñora, El Palmar, Puebla de Soto, Puente Tocinos, El Puntal, El Raal, Los Ramos, La Raya, Rincón de Benisornia, Rincón de Seca, San Benito, San Ginés, Santa Cruz, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zaráiche, Santo Ángel, Torreagüera, Zarandona y Zeneta, excepto aquellas zonas que se incluyan en ámbitos de precio máximo superior o en área singular.

Área 2: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula, Puerto Lumbreras.

PEDANÍAS DE ALHAMA: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE ÁGUILAS: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Escombreras, La Magdalena, Miranda, La Palma, Rincón de San Ginés y Santa Lucía, excepto aquellas zonas que se incluyan en área singular.

DIPUTACIONES DE LORCA: Resto diputaciones no incluidas en las áreas anteriores.

PEDANÍAS DE MAZARRÓN: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: El Llano, Ribera de Molina, Romeral, Torrealta y Los Vientos.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Mendigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avilese, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolides y Lo Jurado.

PEDANÍAS DE SAN JAVIER: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE SAN PEDRO DEL PINATAR: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE TOTANA: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE LA UNIÓN: Todas excepto casco urbano.

Área 3: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Albuñón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Campo Nubla, Lentiscar, Perín, Pozo Estrecho y Los Puertos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona, Rellano y Los Valientes.

PEDANÍAS DE MULA: Todas excepto casco urbano

PEDANÍAS DE MURCIA: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro, Carrascoy.

PEDANÍAS DE YECLA: Todas excepto casco urbano.

2. La acreditación de la ubicación de las promociones en los cascos urbanos, pedanías o diputaciones se realizará mediante certificado del Ayuntamiento correspondiente.

3. La declaración de ámbito territorial de precio máximo superior implicará automáticamente la modificación en la delimitación del área afectada.

4. Se podrá modificar mediante la correspondiente norma reglamentaria, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

Segunda. Funcionamiento del registro público de demandantes de vivienda protegida.

En la página web de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes se publicará el modelo oficial de solicitud de inscripción, al que deberá acompañarse una declaración responsable de que se cumplen las condiciones para acceder en propiedad a las viviendas protegidas, establecidas en el artículo 17 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y demás documentación exigible.

La conservación, tratamiento, transmisión y destrucción de los datos personales, se realizará de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Tercera. Actualización de ingresos familiares.

Se podrá modificar, mediante la correspondiente norma reglamentaria, cuando por razón de las condiciones socio-económicas así lo aconsejen, o sobre la base de las actualizaciones de los límites de ingresos que se realicen por el Ministerio de Vivienda, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos para la obtención de las ayudas financieras.

Cuarta. Regulación de las viviendas declaradas protegidas.

En lo no previsto en el presente Decreto, les será de aplicación el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

Quinta. Asimilación de las viviendas declaradas protegidas a las viviendas de protección oficial.

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas declaradas protegidas y las calificadas de protección oficial de régimen especial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Sexta. Convenios con entidades de crédito.

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, a suscribir convenios con las entidades de crédito, al objeto de complementar en el programa para jóvenes el préstamo convenido que corresponda por adquisición o adjudicación de viviendas declaradas protegidas y calificadas de protección oficial de régimen especial.

Séptima. Aplicación de aranceles.

A los efectos de la Disposición Adicional Tercera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se entiende por viviendas con protección pública las viviendas declaradas protegidas y las calificadas de protección oficial por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Octava. Registro de publicidad.

1. Serán objeto de inscripción en el Registro de publicidad de viviendas protegidas de nueva construcción, todos los anuncios publicitarios o de propaganda, cualquiera que sea el medio por el que se difundan, que tengan por finalidad promover la contratación en venta o alquiler de dichas viviendas por el promotor de las mismas, tanto si son éstos promotores privados como cooperativas o comunidades de propietarios.

2. La inscripción del texto de los anuncios en el Registro de publicidad, se hará mediante anotación numerada e individualizada en un libro foliado y rayado por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, a quien corresponderá su custodia, las inscripciones, y certificaciones de las mismas.

3. Requisitos que han de contener los textos:

a) Signatura del expediente de construcción.

b) Régimen legal de protección a que esté acogido dicho expediente, con indicación de número de viviendas, emplazamiento y promotor.

c) Fecha de la Declaración o Calificación Definitiva, o en su caso, fechas de Declaración o Calificación Provisional y de terminación de las obras.

d) Precio total de venta de cada tipo de vivienda y anejos, así como cuantía previsible de préstamo hipotecario; y en su caso, además de tal indicación, la de si está autorizado para percibir cantidades a cuenta del precio, conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto 2.114/1968, de 24 de julio.

e) Expresión de que los destinatarios de las viviendas habrán de dedicarlas a domicilio habitual y permanente.

f) Número de inscripción en el Registro de publicidad.

Estos datos habrán de componerse en el anuncio en tipos perfectamente legibles y de tamaño igual al menos al predominante en el propio anuncio.

4. Procedimiento. La solicitud de aprobación del texto o maqueta publicitaria, acompañada de ejemplar triplicado del mismo, se presentará en la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, que la concederá en el plazo de quince días, en el caso de que cumpla las prescripciones señaladas en el presente Decreto.

La aprobación se hará constar mediante diligencia resolución en uno de los ejemplares presentados, que se devolverá al interesado y en el que se consignará el número de inscripción que le corresponde en el Registro de publicidad.

Si en el plazo de 15 días desde la fecha de solicitud de aprobación del texto no se ha producido ésta, se entenderá concedida tal aprobación.

5. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto se considerará como infracción muy grave con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153, apartado c número 9 del Decreto 2.114/1968, de 24 de julio por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial.

Disposiciones transitorias

Primera. Actuaciones declaradas o calificadas provisionalmente o visadas conforme al Decreto 103/2002 de 14 de junio y Real Decreto 1/2002 de 11 de enero.

1. Todas las actuaciones declaradas o calificadas provisionalmente y visadas que no hayan obtenido préstamo convenido al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005, podrán acogerse a la normativa del Plan 2005-2008 siempre que sus características se adecuen a lo establecido en el mismo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se respetarán, en todo caso, los precios de venta y renta establecidos en los negocios jurídicos realizados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, calculados conforme a las órdenes de precios máximo de venta fijados por la Comunidad Autónoma.

Segunda. Resolución de subvenciones.

Los Decretos 103/2002, de 14 de junio y 119/2004, de 5 de noviembre serán de aplicación a la concesión de subvenciones en materia de vivienda y suelo, con declaración o calificación provisional o visado de contrato de compraventa, siempre que tuvieran concedido préstamo convenido o visado de contrato de arrendamiento al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán derogadas las siguientes disposiciones:

1. Decreto 103/2002 de 14 de junio, por el que se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2002-2005, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

2. Decreto 42/2004, de 14 de mayo, de modificación parcial del Decreto 103/2002, de 14 de junio, por el que se determinan los precios máximos aplicables a las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo acogidas al Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005 y se actualizan las áreas geográficas, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

3. Decreto 119/2004, de 5 de noviembre, por el que se regulan las nuevas líneas de fomento al alquiler de vivienda, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

4. Orden de 2 de octubre de 2002, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de convocatoria de ayudas a la promoción de alojamientos para el colectivo de inmigrantes.

5. Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», si bien sus efectos se aplicarán a partir de la publicación en el Boletín Oficial del Estado el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determina, por primera vez para el Plan 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito.

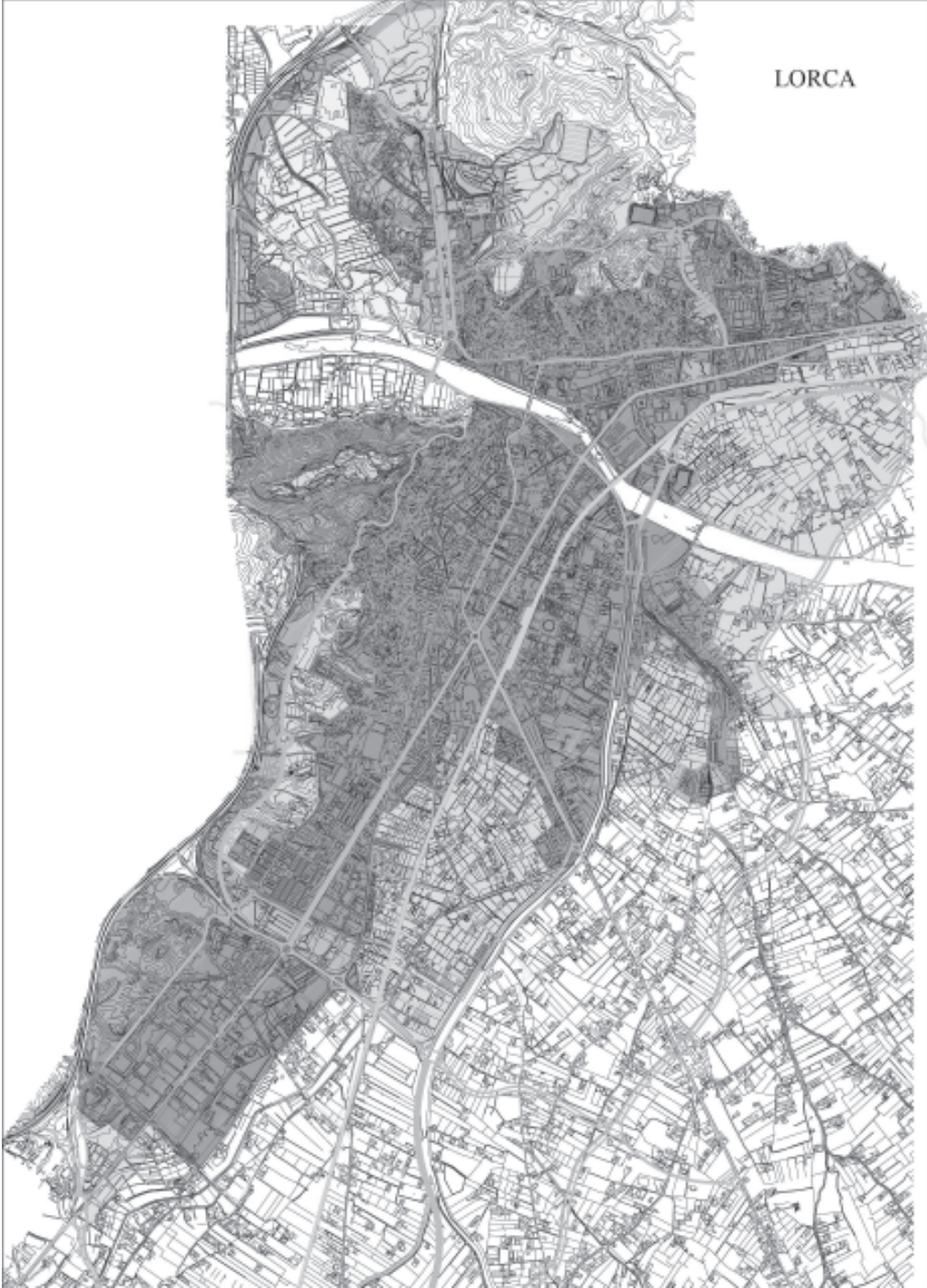
Dado en Murcia a treinta de diciembre de dos mil cinco.—El Presidente, **Ramón Luis Valcárcel Siso**.—El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, **Joaquín Bascuñana García**.

Anexo

Cartagena



Lorca



Murcia



2. AUTORIDADES Y PERSONAL

Consejería de Educación y Cultura

738 Orden de 5 de octubre de 2005, por la que se aprueba la lista de seleccionados del Cuerpo de Profesores de Música y Artes Escénicas, especialidad de Danza Contemporánea, en los procedimientos selectivos convocados por Orden de 17 de abril de 2004, y se les nombra funcionarios en prácticas.

Por Orden de 17 de abril de 2004 (Suplemento número 4 del Boletín Oficial de la Región de Murcia del 20), se convocaron procedimientos selectivos para ingreso, accesos y adquisición de nuevas especialidades, en los Cuerpos de Profesores de Enseñanza Secundaria, Profesores de Escuelas Oficiales de Idiomas, Profesores Técnicos de Formación Profesional y Profesores de Música y Artes Escénicas, así como para la composición de las listas de interinos para el curso 2004-2005, en las especialidades objeto de dicha Orden.

De conformidad con el apartado 2 de la Base 9 de la precitada Orden, el tribunal entregó el expediente a la Dirección General de Personal que, mediante Resolución de 4 de octubre de 2005, publicó en los tablones de anuncios de la Consejería de Educación y Cultura, y en su página web, la lista de puntuaciones definitivas obtenidas en la fase de concurso por los aspirantes que superaron la fase de oposición, así como la de aspirantes seleccionados y que se encontraban sujetas a las modificaciones que pudieran derivarse de las estimaciones de los recursos de alzada formulados contra dicha Resolución.

Una vez resueltos los recursos de alzada interpuestos, formulados en tiempo y forma, se ha procedido, en su caso, a efectuar las correspondientes modificaciones.

En su virtud,

Dispongo:

Primero.- Publicar la lista única, ordenada por puntuación, del Cuerpo de Profesores de Música y Artes Escénicas, especialidad de Danza Contemporánea, de los aspirantes que han superado la fase de oposición y concurso del citado procedimiento y, por tanto, han resultado seleccionados para realizar la fase de prácticas, y que figuran en el anexo 1 de la presente Orden.

Segundo.- Nombrar funcionarios en prácticas del Cuerpo de Profesores de Música y Artes Escénicas, especialidad de Danza Contemporánea, a los aspirantes seleccionados, que aparecen, con la asignación del

Número de Registro de Personal que les corresponde, en el anexo II a la presente Orden.

Tercero.- En el plazo de veinte días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de la presente Orden, los aspirantes seleccionados para realizar la fase de prácticas deberán presentar, ante el Director General de Personal, la documentación que se enumera en la base 10 de la Orden de convocatoria citada anteriormente, en alguna de las oficinas previstas 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.

Cuarto.- El nombramiento de funcionarios en prácticas no presupone que los seleccionados reúnan los requisitos exigidos para serlo.

De acuerdo con el apartado 3 de la base 10 de la Orden de 17 de abril de 2004, salvo los casos de fuerza mayor, si los interesados no presentan la documentación dentro del plazo fijado o si del examen de la misma se deduce que carecen de alguno de los requisitos señalados en la base 2 de la citada Orden, decaerán en su derecho de ser nombrados funcionarios de carrera, sin perjuicio de la responsabilidad en que hayan incurrido por falsedad en la solicitud inicial.

Una vez ultimada la revisión de las documentaciones presentadas para el nombramiento de funcionarios en prácticas, se publicará, en su caso, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, una Orden complementaria, con la exclusión del nombramiento de los que no hayan demostrado reunir los requisitos exigidos en la convocatoria de dichos procedimientos selectivos.

Quinto.- El nombramiento como funcionarios en prácticas tendrá efectos económicos y administrativos de 5 de octubre de 2005.

Sexto.- Los destinos obtenidos por los funcionarios en prácticas que se relacionan en el Anexo II de esta Orden, tendrán carácter provisional, estando obligados a participar en los concursos de traslados que se convoquen hasta obtener destino definitivo dentro del ámbito de gestión de esta Consejería de Educación y Cultura.

Séptimo.- Según se establece en el apartado 4.2 de la base 11 de la Orden de 17 de abril de 2004, a efectos de la primera participación en el concurso de traslados, al que están obligados a participar los funcionarios en prácticas, el orden de prelación será el establecido en el anexo 1 a la presente Orden.

Octavo.- Aquellos aspirantes seleccionados, nombrados funcionarios en prácticas en virtud de la presente Orden, que ya estén prestando servicios como funcionarios de carrera, interinos o como personal laboral, deberán formular declaración expresa, en el