

**Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen
medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la
vivienda en Cantabria
BOC 15 Febrero 2006**

LA LEY 1664/2006

El presente Decreto tiene por objeto establecer una serie de medidas para procurar que los ciudadanos de Cantabria, con mayores dificultades económicas, logren disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 47 de la Constitución Española. Para lograr este objetivo se ha diseñado una política de vivienda que busca canalizar las ayudas conforme las diversas necesidades que se han ido detectando, teniendo en cuenta tanto las peculiaridades del territorio de nuestra Comunidad Autónoma como las características y tipología de los grupos de población que demandan actualmente en la región el acceso a una vivienda. De esta forma se han diseñado distintas fórmulas para llevar a cabo la ejecución y gestión del Plan Estatal 2005-2008, aprobado por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio. Con el desarrollo de todas las actuaciones establecidas en este Decreto, la Comunidad Autónoma de Cantabria intenta dar cumplida respuesta a la competencia asumida plenamente en esta materia en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía de Cantabria (Ley Orgánica 11/1998, de 30 de diciembre).

En este sentido, el Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria, mediante su detallada regulación, ha sentado las bases para ordenar y desarrollar adecuadamente las políticas sobre vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Asimismo, se ha abordado en Cantabria la regulación de un especial régimen jurídico de protección y fomento de determinados arrendamientos mediante el Decreto 37/2005, de 7 de abril, por el que se establecen incentivos al arrendamiento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria. Los minuciosos procedimientos de actuación y gestión que se contemplaban en dichos Decretos sirven como referencia de los instrumentos idóneos para canalizar la intervención pública

en el mercado inmobiliario y ofrecer un completo sistema de administración de los distintos regímenes de viviendas protegidas.

Por esta razón, se ha optado por tomar como referencia lo dispuesto en la normativa anterior mejorándola y superándola, conforme aconseja la experiencia, para el correcto funcionamiento de este Plan de Vivienda 2005-2008. A este efecto se han incluido algunas disposiciones que suponen novedades sobre aquellos Decretos ya existentes para tratar de garantizar la adaptación de los procedimientos a las exigencias recientes del nuevo Plan de Vivienda 2005-2008, junto con cierta continuidad y seguridad en los procesos administrativos de gestión y ejecución. En este sentido, cabe destacar el procedimiento especial de subvenciones diseñado en este Decreto.

De otro lado, la Comunidad Autónoma de Cantabria mantiene su decidida apuesta de complementar e incrementar la oferta de los planes estatales mediante una fuerte política de fomento de la accesibilidad a la vivienda a los ciudadanos de Cantabria. Por esta razón, se mantiene la categoría de las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico y se aumentan, en muchos casos, las ayudas destinadas a arrendamientos, primer acceso a una vivienda, adquisición y urbanización de suelo para construcción de viviendas protegidas.

En consecuencia, junto con la supletoriedad del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, coexistirá el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.

Este último resulta modificado por el actual Decreto en lo referente fundamentalmente al Precio Básico Autonómico que, tras ser equiparado cuantitativamente al Precio Básico Nacional, se podrá ir actualizando de dos modos diferentes: a) se establece una primera forma de actualización automática vinculada a la actualización del Precio Básico Nacional. b) Se podrá actualizar también de forma independiente al Precio Básico Nacional si así se establece mediante Orden del consejero de Obras Públicas y Vivienda.

En este marco normativo, para disponer las líneas de actuación más eficaces se regulan los instrumentos necesarios para incentivar tanto la accesibilidad de los demandantes de vivienda como la oferta de viviendas asequibles por parte de promotores y constructores. A este efecto se han previsto ayudas

directas e indirectas tanto para la adquisición de viviendas como para la adquisición de suelo para edificar viviendas protegidas. También se diversifica el objetivo de las actuaciones previstas al enfocarlas no únicamente a la adquisición de viviendas en propiedad sino que se pretende fomentar el arrendamiento tanto desde la perspectiva de las ayudas a las rentas como estimulando mediante incentivos y seguridad a quienes ofrezcan viviendas en alquiler.

Los ciudadanos a los que van dirigidas estas medidas se encuentran dentro del marco más amplio posible habiéndose previsto que se tenga oportunidad de acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas que se describen en este Decreto a todo aquel que cuente con unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de precio concertado, que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen general o de viviendas usadas y que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples si se trata de viviendas protegidas de régimen especial.

En definitiva, se abre un amplio abanico de posibles beneficiarios de las actuaciones contempladas. No obstante, se presta especial atención a determinados grupos de personas que se ha observado que tienen especiales dificultades para acceder al mercado inmobiliario libre. Por consiguiente tienen un tratamiento especialmente favorecido aquellos compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad, los jóvenes de hasta 35 años, las personas mayores de 65 años y sus familias, las víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo, las familias numerosas, las familias monoparentales, las personas con discapacidad y sus familias y otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

También, dentro de este objetivo diversificador, se pretende dotar de una variada categoría de viviendas protegidas para que se pueda ajustar a las necesidades y poder adquisitivo de la población que, en mayor o menor medida, encuentra dificultades para acceder al mercado inmobiliario libre. En este sentido y pese a conservarse las características definitorias generales de todas las viviendas protegidas, en cuanto a superficie y características técnicas, se ha ampliado el régimen de las viviendas y el precio máximo que pueden alcanzar.

Por esta razón, las actuaciones que se contemplan en este Decreto incluyen una nueva clase de vivienda protegida: las viviendas protegidas de precio

concertado refiriéndose a las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Comunidad Autónoma de Cantabria, a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cuyo precio máximo no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional. Estas viviendas pasan a unirse y coexistir con las otras ya conocidas.

Es decir se une esta nueva categoría a las Viviendas de protección oficial de régimen especial y a las Viviendas Protegidas de régimen general. Recordemos que las viviendas de régimen especial están destinadas a personas con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos múltiples y su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no puede exceder de 1,40 veces el Precio Básico Nacional. De otro lado las viviendas de régimen general son las destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

Junto a estas categorías de viviendas hemos de añadir las vivienda de protección pública de régimen autonómico que se regulan en el Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones.

Por el índice especialmente elevado del precio medio, por metro cuadrado, que se registra en el término municipal de Santander, continúa declarándose como ámbito territorial de precio máximo superior de Grupo C. En consecuencia, se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas acogidas a este Decreto, hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 20 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión ubicadas en Santander.

Otra de las novedades que encontramos en la reglamentación que introduce este Decreto la encontramos en la creación de un Registro de demandantes de vivienda. Este Registro pretende facilitar a la Administración una herramienta ágil y útil tanto para identificar las necesidades de vivienda como para tratar de dar la solución más adecuada a las circunstancias que los demandantes de vivienda ponen de manifiesto. De esta forma, se podrán canalizar de una forma más eficiente y eficaz las ayudas y subvenciones

ofrecidas. Además, este registro pretende ser un instrumento que, a modo de observatorio, llegue a permitir programar o enfocar las políticas de actuaciones protegidas de forma que den cumplida respuesta a las demandas concretas y reales de vivienda de Cantabria.

Se articula como un registro voluntario y gratuito de naturaleza puramente administrativa, pero únicamente podrán acogerse a las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto aquellas personas que se encuentren debidamente inscritas en él. Las personas que se encuentren inscritas en el Registro podrán solicitar su baja en cualquier momento y deberán hacerlo, necesariamente, cuando hayan conseguido el acceso a la Vivienda. El registro constará de dos secciones diferenciadas, aunque compatibles: a) la Sección 1ª. Demandantes de vivienda en régimen de propiedad y b) la Sección 2ª. Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento. El funcionamiento y organización detallada del registro se desarrollará convenientemente mediante una normativa complementaria.

En cualquier caso, para poderse acoger a cualquier actuación de las previstas en el presente Decreto se requiere tener fijado el domicilio fiscal en Cantabria y para la adquisición de viviendas se requiere contar con unos ingresos mínimos de 3.000 euros al año obtenidos como rendimientos de trabajo.

En concreto, las líneas de actuación que se contemplan en el Plan de Vivienda 2005-2008, con un nutrido bloque de medidas cada una de ellas, se pueden dividir en:

- 1.** Ayudas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880 euros anuales, y podrá ser incrementada, hasta un máximo de un 10 por ciento más, con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para aquellas personas arrendatarias que se encuentren dentro de alguno de los colectivos especiales definidos en la normativa autonómica.
- 2.** Ayudas para el acceso de los ciudadanos a viviendas en propiedad de nueva construcción. En este bloque de medidas

procede destacar la ayuda directa a la entrada que permite afrontar a los adquirentes el importante desembolso inicial que, en muchas ocasiones, supone una fuerte traba para lograr el acceso a la vivienda. Para obtener esta ayuda debe haberse convenido previamente un préstamo por cuantía no inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda. A la ayuda estatal directa a la entrada se podrá sumar la ayuda autonómica directa a la entrada regulada en el presente Decreto de 2.000 euros, cuando los beneficiarios se encuentran dentro de los colectivos especiales definidos por la normativa autonómica y sus ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

3. Las actuaciones para favorecer el acceso en propiedad a viviendas usadas se corresponden con una limitación en el precio máximo de venta de este tipo de viviendas, aunque se trate de viviendas libres. Asimismo, estas adquisiciones podrán beneficiarse de subsidiaciones en el préstamo y ayudas directas a la entrada similares a las que se prevén para el acceso a viviendas en propiedad de nueva construcción, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, personales y familiares de los beneficiarios.

4. Actuaciones para estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos. Dentro de esta línea se distinguen dos tipos de medidas:

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública para arrendar. A este fin, además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos

convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

b) La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad y la rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento. Se conceden subvenciones complementarias a las reconocidas por el Ministerio de Vivienda, por valor de 3.000 euros a los arrendadores, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, destinadas en parte a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos o para acondicionar el inmueble.

5. Actuaciones para fomentar la construcción de viviendas protegidas mediante ayudas y subvenciones a los promotores de viviendas calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas que estén destinadas a la venta. Se incrementan los porcentajes de ayudas para la urbanización de suelo destinado a este fin. Se establece, además, la compatibilidad entre las ayudas estatales y las autonómicas.

6. Se contempla una extensa actuación en materia de ayudas para la financiación en la rehabilitación de viviendas, edificios, centros históricos y áreas completas de rehabilitación integral donde sea necesario incluso una reurbanización de la zona. Se busca evitar la existencia de infraviviendas y mejorar las condiciones de habitabilidad de los edificios antiguos. Se definen estas áreas de rehabilitación integral y de centros históricos y se amplía la actuación financiando rehabilitaciones que tiendan a mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras arquitectónicas de todo tipo, las que tiendan a una reducción del consumo energético y las que tiendan a garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

Por último, retomando la exigencia de las instalaciones ordinarias y obligatorias para todas las viviendas protegidas en la Disposición adicional cuarta del Decreto 66/2002, de 6 de junio de 2002, se prevé ahora en el Título VIII una financiación de las nuevas tecnologías aplicadas a los sistemas de calefacción centralizados y agua caliente sanitaria, que permiten alcanzar notables ventajas, en comparación con los individualizados, en cuanto a rendimientos estacionales, emisiones de CO₂ a la atmósfera producidas por este tipo de instalaciones y costes de operación. Estas nuevas tecnologías se traducen en calderas de alto rendimiento y de condensación; quemadores modulantes, sistemas de distribución equilibrados y sistemas de medida que permiten conocer el consumo de cada vivienda, tanto en cuanto a su calefacción como en relación con el agua caliente que consumen.

La disposición transitoria primera de la Ley 6/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para 2005, en su apartado tres establecía que, las subvenciones de los Planes de Vivienda y Suelo se regirán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria la normativa general aplicable en la Comunidad Autónoma en materia de subvenciones.

De igual forma la Ley 5/2005, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006, en su Disposición Adicional Decimocuarta, que «las subvenciones de los Planes de Vivienda y Suelo se regirán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria la normativa general aplicable en la Comunidad Autónoma en materia de subvenciones». Con base en dicho precepto legal, es preciso instrumentar en el presente Decreto el procedimiento de concesión de las subvenciones de los Planes de Vivienda y Suelo, al tratarse de subvenciones no nominativas sin convocatoria de carácter periódico, que son aquellas que se van concediendo continuamente en el tiempo en función de las solicitudes recibidas, que cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora del Plan de Vivienda aplicable a cada tipo de subvención, iniciándose el procedimiento a solicitud de persona interesada y dentro del ámbito temporal de vigencia del Plan de Vivienda al que se acogen.

El Decreto también refleja una extensa regulación contenida en disposiciones adicionales que se ocupan de ajustar la normativa existente y su forma de aplicación a las nuevas exigencias.

Finalmente, el Decreto contiene una amplia previsión de derecho transitorio que se contiene en ocho disposiciones. Se muestra necesaria una gradual aplicación de las normas que alteran el régimen de las viviendas protegidas, teniendo en consideración la normativa autonómica anterior y las actuaciones ya constituidas conforme a aquellas directrices aún pendientes de ejecución y finalización. Se configura un sistema transitorio basado en el número de viviendas financiadas, el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas, teniendo presente que el Plan Estatal 2005-2008 se aprobó mediante el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que entró en vigor el 14 de julio de 2005.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Vivienda, en el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 24.3 del Estatuto de Autonomía para Cantabria y previa deliberación del Consejo de Gobierno de fecha 9 de febrero de 2006

DISPONGO

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 *Objeto y ámbito de aplicación*

1. El presente Decreto regula los presupuestos, criterios y requisitos para el acceso a las ayudas públicas en las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma; fija los precios máximos de venta y renta de todas las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria y establece el desarrollo, tramitación y resolución de la financiación establecida 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. Este Decreto será de aplicación en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria durante el periodo de vigencia del Convenio suscrito el 30 de noviembre de 2005, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, para la aplicación del Plan Estatal 2005 - 2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria número 15, de 23 de enero 2006.

Artículo 2 *Definiciones*

A los efectos de lo previsto en este Decreto, se entenderá por:

1. Familia. La unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. Compradores. Son compradores de las viviendas las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada y los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.

Asimismo, se entenderán como compradores, las entidades jurídicas sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

3. Promotores. Son promotores, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización de suelo.

Asimismo, se entenderán por tales, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda, o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, así como los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras

protegidas.

4. Actuaciones protegidas. Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destina el Plan Estatal 2005-2008, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo, así como las ayudas autonómicas previstas en el presente Decreto.

5. Ayudas.

Son las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que tanto la Administración General del Estado como la Administración Autonómica de Cantabria destinan al cumplimiento del objeto de este Decreto, que podrán ser:

5.1 Ayudas no financieras:

- a)** El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.
- b)** El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.
- c)** La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.
- d)** La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas previstas en el Plan Estatal 2005-2008.

5.2 Ayudas financieras:

- a)** Los préstamos convenidos,

es decir, los acogidos a convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal 2005-2008, para compradores y promotores de actuaciones protegidas.

b) Las ayudas económicas estatales y autonómicas directas mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas.

Las ayudas previstas en este Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

6. Ingresos familiares. Es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan 2005-2008 y para determinar su cuantía.

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

8. Calificación de una actuación como protegida. Es el acto administrativo emanado de Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en virtud del cual se declara la protección de las actuaciones reguladas en este Decreto.

9. Viviendas protegidas. Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura que cumplan

los requisitos establecidos en este Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir necesariamente el alojamiento habitual y permanente de sus ocupantes.

Las viviendas protegidas para venta podrán calificarse o declararse en función de los ingresos de los solicitantes, de régimen especial, de régimen general y de precio concertado.

Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse de renta básica y de renta concertada.

10. *Viviendas usadas.* Son las viviendas libres o protegidas cuya adquisición, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida previo el cumplimiento de determinadas condiciones, y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, o de renta, si es que se ocupan en régimen de arrendamiento, está limitado durante los plazos establecidos en este Decreto.

11. *Precio Básico Nacional.* De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, el Precio Básico Nacional se define como la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Decreto.

12. *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.* Son aquellas zonas que sean así declaradas por el Ministerio de Vivienda, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso, ámbitos intraurbanos de un municipio.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

13. *Colectivos especiales*

A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de colectivos especiales los siguientes:

a) Jóvenes. Se considerarán jóvenes a los adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios y promotores para uso propio, cuando el destinatario que aporte la totalidad o la parte principal de los ingresos familiares no tenga una edad superior a los 35 años en el momento de solicitar las ayudas.

b) Familia numerosa. Se entenderá por familias numerosas las consideradas como tales en el artículo segundo de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

c) Familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social. Se considerarán como tales aquellas en las que se den situaciones de desprotección y riesgo.

Se considerarán situaciones de riesgo, aquellas en las que existan carencias o dificultades en la atención de las necesidades básicas. La situación de las familias en riesgo o exclusión social se acreditará mediante certificación de los Servicios Sociales competentes.

d) Familias monoparentales. Se considerarán familias monoparentales las formadas únicamente por el padre o la madre y los hijos.

e) Víctimas de la violencia de género. Tendrán esta consideración de víctimas de la violencia de género aquellas mujeres que hayan sufrido actos de violencia física y psicológica, incluidas las agresiones a la libertad sexual, las amenazas, las coacciones o la privación arbitraria de libertad.

f) Víctimas del terrorismo. Serán consideradas como tales las víctimas de actos de terrorismo

o de hechos perpetrados por persona o personas integradas en bandas o grupos armados o que actuaran con la finalidad de alterar gravemente la paz y seguridad ciudadana.

g) Personas mayores de 65 años.

h) Personas discapacitadas. Tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 %. En todo caso, se considerarán afectados por una minusvalía en grado igual o superior al 33 % los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

La acreditación del grado de minusvalía se realizará en los términos establecidos reglamentariamente y tendrá validez en todo el territorio nacional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

Tendrán la consideración especial de personas discapacitadas con dificultad de movilidad aquellas que así lo tengan reconocido en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1.971/1999, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía.

Artículo 3 Número de actuaciones protegidas

Los objetivos inicialmente definidos en el Convenio suscrito el 30 de

noviembre de 2005, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, para la aplicación del Plan Estatal 2005 - 2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, podrán verse modificados a lo largo de la vigencia del convenio en los supuestos previstos en la cláusula primera del mismo. En consecuencia la financiación precisa para el cumplimiento de los objetivos, podrá ser modificada o incrementada para ajustarse a los nuevos objetivos que puedan establecerse.

Artículo 4 Financiación de actuaciones protegidas

1. Las actuaciones protegidas reguladas en el presente Decreto se financiarán con cargo a las aplicaciones presupuestarias 04.05.261A.484 «Ayudas a inquilinos para pagos de rentas de viviendas», 04.05.261A.771 «Promotores de viviendas. Adquisición y habilitación de suelo y promoción de viviendas de protección oficial», y 04.05.261A.781 «Adquisición y rehabilitación de viviendas y edificios», de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2006.

2. Para las anualidades sucesivas las aplicaciones presupuestarias serán las que figuren en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 5 Competencia

1. Corresponde a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, la tramitación y resolución de los expedientes que tengan por objeto la calificación de actuaciones protegibles.

2. El Gobierno de Cantabria será el órgano competente, previa consignación presupuestaria para este fin, para conceder subvenciones cuyo importe supere los límites que a tal efecto establezcan las Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En los demás supuestos, será órgano competente el Consejero de Obras Públicas y Vivienda para la concesión de subvenciones incluidas en los Planes de Vivienda y Suelo.

Artículo 6 Beneficiarios de las ayudas del Plan

Podrán ser beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que tengan establecido su domicilio fiscal en la Comunidad Autónoma de Cantabria y que cumplan los requisitos previstos en este Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

Artículo 7 Actuaciones protegidas y condiciones de acceso a las mismas

1. Se consideran dentro del ámbito de aplicación del presente Decreto las siguientes actuaciones protegidas:

- a)** La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.
- b)** La promoción, en régimen de cofinanciación, de las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas de promoción pública para alquilar.
- c)** La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado a), así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.
- d)** El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.
- e)** El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.
- f)** La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos; y la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de la Comunidad Autónoma de Cantabria y de otros entes públicos territoriales.
- g)** La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, para su inmediata calificación.
- h)** La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
- i)** El fomento a la instalación de los sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados.

2. Las condiciones de acceso a las ayudas establecidas en el presente

Decreto, relativas a la obligación de fijar la residencia habitual y permanente y el domicilio fiscal en la vivienda a la que se accede, así como la de ocupar la vivienda en un plazo máximo de tres meses y posteriormente de forma ininterrumpida, serán requisitos necesarios para cualquier tipo de actuación protegida, ampliándose las facultades de control e inspección de la Administración para verificar la efectiva ocupación de la vivienda por sus titulares o beneficiarios, tal y como se dispone en los artículos 19 y 25 de este Decreto.

3. Los matrimonios o parejas de hecho deberán fijar como domicilio conyugal o de convivencia la vivienda protegida a la que haya accedido cualquiera de los cónyuges o miembros de la pareja, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 de este Decreto. En caso contrario, o si ambos cuentan con vivienda protegida, deberán comunicar esta circunstancia a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para que pueda apreciar, en su caso, la concurrencia del supuesto previsto en el artículo 26.2 de este Decreto.

Artículo 8 Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas y limitación del precio de las viviendas usadas

1. Las viviendas sujetas a regímenes de protección oficial que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Decreto tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva. Las viviendas protegidas de precio concertado tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a un período de 15 años desde su calificación definitiva.

2. La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas en propiedad definidas en el artículo 42 del presente Decreto, implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones de aquéllas estarán limitados a los precios máximos, determinados conforme a lo establecido en este Decreto, durante un período de 15 años desde la fecha de adquisición.

Artículo 9 Áreas Geográficas

1. La Comunidad Autónoma de Cantabria constituye un área geográfica a efectos del cálculo del precio máximo de venta de las viviendas protegidas reguladas en el presente Decreto.

2. La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, mediante Orden, podrá crear

áreas geográficas homogéneas en atención a los distintos factores locales que intervienen en la formación del precio de la vivienda. Del mismo modo, fijará los distintos coeficientes correctores a aplicar, en cada caso, al precio básico para determinar los precios máximos de venta y renta de dichas áreas.

Artículo 10 Precios máximos de venta y renta de viviendas protegidas

- 1.** Los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas serán los resultantes de aplicar unos determinados coeficientes sobre el precio básico que se establezca a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil.
- 2.** Todos los precios y rentas máximos de las viviendas acogidas a este Decreto serán automáticamente revisados, en función de las alteraciones de la cuantía del precio básico, sin que ello pueda afectar a los contratos de compraventa que ya se encuentren firmados la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.
- 3.** En el precio máximo estarán incluidas las cantidades por las obras o modificaciones del proyecto objeto de calificación provisional que se exijan por las ordenanzas o normativa básica, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
- 4.** El Precio Básico Autonómico, aplicable a las viviendas acogidas al Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones, se fija exactamente en la misma cuantía establecida para el Precio Básico Nacional y también se entenderá automáticamente revisado en cuanto a su fijación, en función de las alteraciones periódicas experimentadas por el Precio Básico Nacional, previstas en el párrafo segundo de este artículo.
- 5.** Asimismo, y con independencia de lo previsto en el párrafo anterior, el Precio Básico Autonómico podrá ser revisado en cualquier momento, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo, para adaptarlo a las necesidades coyunturales de la región.
- 6.** El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas de protección oficial de régimen especial que se construyan en la Comunidad Autónoma,

dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,50.

7. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas protegidas de precio general que se construyan en la Comunidad Autónoma, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultante de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,60 para el conjunto de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

8. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación provisional de las viviendas protegidas de precio concertado que se construyan en la Comunidad Autónoma, dependiendo del área geográfica donde se ubiquen, será el resultado de aplicar al precio básico nacional el coeficiente multiplicativo cifrado en 1,80.

9. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas protegidas de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el máximo que corresponda a las viviendas protegidas del mismo régimen que se califiquen provisionalmente en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, en el correspondiente área geográfica y ámbito territorial.

10. Para las segundas o sucesivas transmisiones, incluidas las adjudicaciones por subasta judicial, de los propietarios o adjudicatarios de viviendas calificadas como de régimen especial se requerirá la autorización previa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, lo que será objeto de calificación por los registradores de la propiedad. La posibilidad de disposición «inter vivos» de este tipo de viviendas en segunda o posteriores transmisiones queda condicionada, en todo caso, al ejercicio de la facultad de adquisición preferente o de recuperar la vivienda contemplada en los artículos 28 y 29 de este Decreto.

11. En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo C y en aquellos otros que se puedan declarar, se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas acogidas a este Decreto, hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, excepto las de precio concertado; y hasta un 30 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas nuevas protegidas de precio concertado.

Artículo 11 Cómputo de los ingresos familiares

- 1.** Los ingresos familiares a que se refiere este Decreto, se determinarán de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- 2.** El momento a tener en cuenta respecto al cómputo de los ingresos familiares será el referido a la fecha de solicitud de las ayudas y para el caso en el que no se hayan solicitado ayudas se atenderá al momento de la fecha del contrato o al de la fecha de presentación del mismo para su visado si hubiera transcurrido más de un mes desde la fecha del contrato.
- 3.** El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, incrementada en su caso en el importe que resulte de lo establecido en el artículo 20, apartados 2 y 3, de la citada Ley, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Se establecen para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria los coeficientes multiplicativos correctores siguientes en función del número de miembros de la unidad familiar:

Nº miembros unidad familiar	Coefficiente corrector

1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 ó más	0,83

4. En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

5. Se establece para toda la Comunidad Autónoma de Cantabria, en virtud de lo establecido en el artículo 7.2.c).3 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, un coeficiente multiplicativo corrector de 1,00.

Artículo 12 Ayudas financieras a la vivienda

1. Podrán adoptar las modalidades siguientes:

a) Préstamos convenidos: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.

b) Ayudas económicas directas, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado y de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que pueden ser:

- 1.** Subsidiaciones de los préstamos convenidos.
- 2.** Subvenciones.
- 3.** Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Para que sean satisfechas las ayudas económicas directas será preciso que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura haya reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria.

3. La suma de las ayudas directas, junto con el préstamo convenido, en su

caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

4. Para las ayudas previstas en el presente artículo se tomará como referencia la fecha de presentación de la solicitud de ayudas ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 13 Solicitudes y documentación

1. Las solicitudes de ayuda se formalizarán obligatoriamente en los modelos oficiales que se establezcan, pudiendo ser requerida al interesado, de acuerdo con las peculiaridades de cada caso, la documentación que fuera necesaria para su presentación en el plazo de 10 días hábiles, apercibiéndole de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución dictada en los términos del artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Igualmente el solicitante podrá acompañar cuantos documentos considere convenientes en prueba de su mejor derecho a la ayuda que solicita.

3. El plazo máximo de solicitud de préstamos convenidos será de seis meses desde la fecha del contrato de compraventa o adjudicación.

4. El plazo máximo de solicitud de las subvenciones y ayudas, será de seis meses desde la fecha del contrato o de la escritura de compraventa o adjudicación.

Artículo 14 Instrucción y resolución del procedimiento de concesión de subvenciones

1. La instrucción del procedimiento de concesión de subvenciones incluidas en Planes de Vivienda y Suelo corresponderá a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que asimismo, gestionará su abono.

2. Dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Decreto, en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y según lo acordado en el Convenio suscrito entre la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma de Cantabria, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, en virtud de los cuales el director general de Vivienda y Arquitectura dictará resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que en cada caso habiliten para acceder a las ayudas financieras.

3. Una vez comprobado por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigidos en la Resolución señalada en el apartado anterior, ésta elevará al órgano competente la propuesta de concesión de la subvención que en cada caso proceda.

4. En el caso de subvenciones a personas arrendatarias, una vez finalizada la instrucción del procedimiento, el Director General de Vivienda y Arquitectura elevará al órgano competente la propuesta de concesión de la subvención que proceda.

5. Las propuestas de concesión de subvenciones irán acompañadas de la documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social, y con la administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y, en su caso, de la resolución a que hace referencia el apartado 2 de este artículo.

Artículo 15 *Procedimiento de gestión presupuestaria*

1. Si la normativa aplicable a cada tipo de subvención prevé que el solicitante justifique con anterioridad a la concesión de la subvención el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a las mismas, se expedirá un documento contable de autorización, compromiso y reconocimiento de la obligación con solicitud de ordenación del pago al Consejero de Economía y Hacienda, junto con la resolución administrativa por la que se concede la subvención.

2. En el caso de que la normativa reguladora del Plan de Vivienda aplicable a cada tipo de subvención prevea que la justificación del cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para proceder al pago de las mismas, se realice con posterioridad a la concesión de la subvención, se expedirá un documento contable de autorización y compromiso de gasto por la parte que corresponda al ejercicio corriente y, en su caso, un documento contable de autorización y compromiso de gasto de ejercicios posteriores, junto con la resolución administrativa por la que se concede la subvención. Cuando se verifique el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la resolución de concesión, o en el momento establecido en las normas reguladoras, se expedirá un documento contable de reconocimiento de la obligación con solicitud de ordenación del pago al consejero de Economía y Hacienda.

Asimismo, una vez concedida la subvención regulada en el párrafo anterior, el pago de la misma podrá instrumentarse a través de la empresa pública

Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria S. L. como entidad colaboradora, actuando ésta en nombre y por cuenta del órgano concedente, al objeto de que entregue y distribuya los fondos públicos a los beneficiarios, los cuales en ningún caso se considerarán integrantes de su patrimonio. A tal fin, se formalizará un convenio de colaboración entre la Comunidad Autónoma de Cantabria y dicha entidad colaboradora, en el que se regularán las condiciones y obligaciones asumidas por ésta.

3. La fiscalización de las propuestas de resolución de concesión de subvenciones se realizará de acuerdo con la normativa presupuestaria vigente.

4. La acreditación por el beneficiario de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social, y con la administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, deberá realizarse con anterioridad a la propuesta de concesión de la subvención. Igualmente no podrá ser beneficiario quien no se encuentre al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de subvenciones.

5. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto el beneficiario no se halle al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social, y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, o sea deudor por resolución de procedencia de reintegro.

6. El importe de la subvención a que se refiere el artículo 53 del presente Decreto podrá ser anticipado, previo informe del director general de Vivienda y Arquitectura, y conforme con las disponibilidades presupuestarias, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a)** Presentación de aval u otros medios de garantía aceptados por el ordenamiento jurídico que garanticen la devolución de los importes, en el caso de que la citada subvención no alcance los objetivos para los que ha sido establecida en el plazo de tiempo determinado.
- b)** Obtención de calificación provisional como viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas protegidas de precio general.
- c)** Presentación de copia simple de la escritura del préstamo cualificado.

Artículo 16 *Publicidad de las subvenciones concedidas*

- 1.** La concesión de las subvenciones a las que se refiere esta norma, se publicará en el Boletín Oficial de Cantabria con carácter trimestral, en el mes siguiente al cumplimiento del trimestre, con expresión del Plan de Vivienda al que se acogen, programa y crédito presupuestario al que se imputen, beneficiario, cantidad concedida y finalidad de la subvención.
- 2.** No será necesaria la publicación, citada en el párrafo anterior, para aquellas subvenciones concedidas, individualmente consideradas, de cuantía inferior a 3.000,00 euros.

Artículo 17 *Silencio administrativo*

Transcurridos seis meses desde la presentación de las solicitudes de ayudas reguladas en el presente Decreto sin que se haya dictado resolución expresa, se entenderán desestimadas por silencio administrativo.

Artículo 18 *Visado de contratos*

Antes de ser elevados a escritura pública los contratos de compraventa de viviendas protegidas deberán obtener el correspondiente visado de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 19 *Facultades de inspección*

La Dirección General de Vivienda y Arquitectura ejercerá las facultades de inspección sobre las actuaciones protegidas con el fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos y de los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, si fuere necesario, con otras Administraciones y Registros Públicos, y en particular con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, los Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad. A estos efectos, se constituirá una Comisión de seguimiento.

Artículo 20 *Autorización a la Administración de solicitud de información*

En la solicitud de ayudas financieras a la vivienda deberá constar autorización, a los efectos del artículo 6 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, para que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración

que se establezca con la Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Si no se otorgara expresamente dicha autorización, se deberá aportar la acreditación de tales extremos.

Artículo 21 *Préstamos convenidos*

Los promotores de vivienda estarán obligados a obtener la financiación cualificada mediante préstamo al Promotor en el plazo máximo de seis meses de la obtención de la Calificación Provisional. Transcurrido dicho plazo la Calificación Provisional podrá quedar sin efecto mediante resolución motivada del director general de Vivienda y Arquitectura, previa audiencia del interesado.

Artículo 22 *Subsidiación de los préstamos convenidos*

La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo convenido, o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

La efectividad de la subsidiación de préstamos convenidos, cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

Artículo 23 *Condiciones generales para acceder a las ayudas financieras a la vivienda*

1. Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas como protegidas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y las viviendas objeto de dichas actuaciones han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 25 de este Decreto respecto a la cesión temporal de viviendas.

2. Los precios máximos de venta, adjudicación o renta de las viviendas no

pueden exceder, según los casos, de los que se establecen en este Decreto. Sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan, serán nulas las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios y rentas superiores a los máximos autorizados en la normativa aplicable para las viviendas de protección oficial y a éstos se deberán reconducir.

3. Las superficies útiles máximas de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación y arrendamiento, no pueden exceder de la siguiente extensión:

a) De 90 metros cuadrados, con carácter general.

b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas o viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad o solicitantes con personas dependientes a su cargo, o de la adquisición de viviendas usadas a las que se refiere el artículo 42.2 d).

Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por los colectivos previstos en el apartado b), hasta un 5 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados.

Los promotores que hagan uso de esta reserva tendrán, a efectos informativos, que hacer público el anuncio del destino de este tipo de viviendas en toda la publicidad que realicen de la promoción y podrán solicitar su exposición en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde se ubique la vivienda.

Asimismo, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura comunicará a los Servicios Sociales del Gobierno de Cantabria y al Ayuntamiento en que se ubique la promoción, la existencia de estas viviendas.

4. La protección pública se podrá extender a otros elementos diferentes de la vivienda, pero vinculados en proyecto y registralmente a ella como garajes y trasteros. En estos casos sólo serán computables en la proporción que expresamente se indique en este Decreto para acogerse a cada tipo de ayuda.

Artículo 24 Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad

Podrán acogerse al sistema de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los compradores cuyos ingresos familiares, corregidos según establece el artículo 11, no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de

Renta de Efectos Múltiples y que no tengan ni hubieran tenido vivienda en propiedad, o que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma o el valor de la vivienda se ajuste al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 25 Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, fijando en él su domicilio fiscal y deberán ser ocupadas por los mismos dentro del plazo de tres meses.

2. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá autorizar excepcionalmente la prórroga de este plazo debidamente justificada por razones de tipo laboral o familiar.

3. La residencia habitual y permanente en la vivienda se acreditará con la certificación municipal de empadronamiento y la acreditación del domicilio fiscal correspondiente.

A estos efectos se observará expresamente que su titular se comprometa a establecer en la vivienda su domicilio habitual y permanente, acreditando necesariamente su residencia efectiva.

4. Cuando del ejercicio de las facultades de inspección contempladas en el artículo 19 de este Decreto, la Dirección General de Vivienda y Arquitectura detecte un posible incumplimiento del requisito legal de destino de la vivienda a residencia habitual y permanente, se practicarán las correspondientes actuaciones de comprobación.

Una vez notificado al interesado la apertura de dichas actuaciones se le dará un plazo de un mes para que aporte los medios probatorios que estime pertinente para acreditar la efectiva ocupación de la vivienda. Para el caso de que el interesado no acredite la ocupación efectiva de la vivienda se procederá a la apertura del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las demás consecuencias legales que le puedan corresponder. En los casos de viviendas protegidas de régimen especial no cabrá la posibilidad de la descalificación como sanción.

5. Las viviendas protegidas, así como las viviendas usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, podrán cederse temporalmente a

víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

6. Los compradores de viviendas acogidas a este Decreto, no podrán transmitir las ínter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de diez años desde la fecha de la formalización en escritura pública de la adquisición, debiendo hacerse constar expresamente dicha limitación en la escritura pública de compraventa y en el Registro de la Propiedad.

Artículo 26 *Excepciones a las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer*

1. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción. En cualquier caso, el nuevo adjudicatario no podrá transmitir, a su vez, la vivienda a un precio superior al máximo autorizado.

2. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por necesidad de cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y se respeten los procedimientos establecidos por ésta. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas recibidas, a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

3. Asimismo, la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto, mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:

- a)** Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.
- b)** Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.
- c)** Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
- d)** Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

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

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

5. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas, tanto en este artículo como en el artículo 25, se harán constar expresamente en las Escrituras Públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la Escritura Pública de formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.

6. A los efectos del oportuno control administrativo cuando se eleve el contrato de compraventa a escritura pública se deberá depositar copia de la misma, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el plazo de dos meses desde dicha inscripción.

7. Los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura los datos de las escrituras que suspendan o

denieguen relativas a estas viviendas, cuando ello implique un cambio de uso o transmisión antes del vencimiento de los plazos referidos en los apartados anteriores.

Artículo 27 Registro Público de Demandantes de Vivienda

1. La venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Decreto habrá de efectuarse a demandantes debidamente inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, según los procedimientos regulados en este artículo y en la normativa que lo desarrolle, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

2. Se crea en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el Registro Público de Demandantes de Vivienda como registro voluntario y gratuito de naturaleza puramente administrativa. Los datos que obran en este Registro carecen de efectos sustantivos civiles o mercantiles, no sirven para atribuir derechos «erga omnes» al solicitante inscrito ni prejuzgan, en caso alguno, cuestiones que se substancien en la jurisdicción civil sobre cumplimiento o incumplimiento de contratos.

3. El Registro Público de Demandantes de Vivienda constará de dos secciones diferenciadas, aunque compatibles:

- a)** La Sección 1ª. Demandantes de vivienda en régimen de propiedad
- b)** La Sección 2ª. Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

Este Registro no se hace extensible a lo dispuesto en el Título I, sobre acceso de los ciudadanos a viviendas en arrendamiento, ni tampoco a las medidas previstas en el Capítulo II del Título III para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado.

4. La finalidad de este Registro consiste en la eficaz identificación del solicitante o potencial beneficiario de actuaciones protegidas y de todas las circunstancias económicas, personales y familiares de éste, así como la actualización de las mismas.

5. Los datos contenidos en este Registro permitirán la efectiva constatación de todas las necesidades reales de la demanda de actuaciones protegidas en Cantabria, del tipo de acceso a la vivienda requerido y su distribución

geográfica, permitiendo orientar todas las actuaciones protegidas desarrolladas por el Gobierno a lograr su satisfacción.

6. Los datos de los solicitantes de actuaciones protegidas contenidos en este Registro Público de Demandantes de Vivienda serán aportados por los propios interesados mediante declaración responsable en la que se comprometen a actualizar o comunicar cualquier cambio en las circunstancias económicas, personales y familiares que se facilitan inicialmente.

7. La solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda implicará la prestación del consentimiento de la persona solicitante para que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura pueda recabar la información que fuera legalmente pertinente a los efectos de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal. La comprobación de la veracidad de los datos objeto de registro podrá hacerse, en cualquier momento, a través de inspecciones técnicas realizadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y a través de las funciones coadyuvantes de los registros y archivos informatizados de las distintas Administraciones Públicas, órganos judiciales y registros civiles y mercantiles con los que se relaciona. Las personas que se encuentren inscritas en el Registro podrán solicitar su baja en cualquier momento y ésta se producirá necesariamente, cuando hayan conseguido el acceso en propiedad a la Vivienda.

8. El ejercicio de las facultades de inspección de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura contempladas en este Decreto se extenderá a los datos consignados en este Registro. La detección o constatación de cualquier aportación de datos falsos o no actualizados al Registro conllevará necesariamente la pérdida de la condición de beneficiario de las actuaciones protegidas contempladas en este Decreto.

9. Este Registro se utilizará también con fines estadísticos, y cualesquiera otros que requiera el desarrollo, cumplimiento y control de la relación jurídico-administrativa o el funcionamiento interno del correspondiente servicio administrativo.

10. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura se dirigirá siempre en sus relaciones jurídico-administrativas a quien conste como solicitante o demandante de actuaciones protegidas en este Registro. También ofrece este Registro una cierta publicidad formal a los promotores, constructores, vendedores y arrendadores que conforman la oferta de las viviendas y a quienes acrediten ostentar un interés legítimo y directo, conforme a lo

dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

11. Este Registro, que se constituirá al amparo de las previsiones de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, será objeto de desarrollo reglamentario para regular su organización y funcionamiento.

Artículo 28 *Derechos de tanteo y retracto*

1. En virtud de lo establecido en el artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, la Comunidad Autónoma de Cantabria tiene sobre las viviendas calificadas como protegidas en este Decreto, con destino a su venta, derechos preferentes de tanteo y retracto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establecen derechos de tanteo y de retracto a favor de las siguientes entidades cuando las viviendas se promuevan por ellas:

- a)** Otras Administraciones de carácter territorial establecidas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- b)** Las entidades públicas designadas por la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- c)** Las sociedades mercantiles de capital íntegramente público.
- e) (sic)** Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.

2. Estos derechos de adquisición preferente podrán ejercitarse dentro de los 120 días naturales, contados respectivamente desde el siguiente a aquel en que se notifique de forma fehaciente la decisión de transmitir o desde el día siguiente al que se hubiese conocido o tenido noticia de la transmisión. Tales derechos se harán constar expresamente en los contratos de compraventa que suscriban los promotores con los adquirentes beneficiarios de los préstamos convenidos y deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando las viviendas se promuevan por las entidades relacionadas en el apartado 1 del presente artículo, se reflejará expresamente en el contrato un derecho de retracto convencional a favor del ente titular de la promoción que le facultará a recuperar la vivienda cuando, tras el oportuno expediente sancionador, se compruebe y verifique que concurre la circunstancia de vivienda desocupada.

4. La facultad de tanteo y retracto será ejercitable por un plazo de diez años, desde la fecha de la escritura pública de primera transmisión o desde la fecha de calificación definitiva para las viviendas unifamiliares promovidas para uso propio, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

5. Ejercido el derecho de retracto convencional se deberá disponer de nuevo de la vivienda a favor de demandantes de dicho tipo de viviendas inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, una vez verificados todos los datos que en él figuran.

Artículo 29 *Transmisión de las viviendas protegidas*

1. Sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto a cuyo ejercicio faculta el artículo anterior, para las segundas o sucesivas transmisiones «inter vivos», incluidas las adjudicaciones por subasta judicial, de los propietarios o adjudicatarios de viviendas protegidas contempladas en el presente Decreto se requerirá la autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, lo que será objeto de calificación por los Registradores de la Propiedad.

2. Se deberá consignar expresamente en los contratos, junto con la reserva del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, que el precio de venta no podrá sobrepasar el máximo oficial.

3. A los efectos del oportuno control administrativo los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura los datos de las escrituras que suspendan o denieguen relativas a estas viviendas, cuando implique una falta de autorización de las referidas en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 30 *Efectos del incumplimiento*

El incumplimiento de las condiciones establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Decreto para cada una de las actuaciones protegidas objeto de ayudas a la vivienda, incluyendo la no obtención de la calificación definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso, además de las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones, la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades satisfechas en concepto de ayudas a la

vivienda, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

TÍTULO I

MEDIDAS PARA EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO

Artículo 31 Condiciones para obtener subvenciones a las personas arrendatarias

1. Podrán optar las subvenciones al alquiler, a las que se refiere el artículo 7.1.e) de este Decreto, las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener unos ingresos familiares suficientes que permitan el pago de la renta de alquiler.

b) Tener unos ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

En ambos casos los ingresos se referirán a todos los ocupantes de la vivienda con independencia de que exista entre los mismos relación de parentesco.

c) Encontrarse empadronado y tener su domicilio fiscal en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.

d) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones

e) Tener un contrato de arrendamiento de la vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos.

f) Que el importe de la renta a satisfacer no exceda de la renta máxima anual inicial de una vivienda de renta concertada a 10 años, establecida por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, o la que se establezca en la normativa estatal que en su caso le sustituya.

2. No podrá concederse la ayuda si:

a) La vivienda esta sometida a algún régimen de protección pública que establezca límites a su renta máxima en alquiler

de conformidad con la normativa en la materia, salvo las viviendas protegidas de nueva construcción de renta concertada.

b) Alguno de los restantes titulares del contrato de arrendamiento fuera beneficiario de la ayuda establecida en el apartado primero del presente artículo o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1.472/2007, de 2 de noviembre.

c) El solicitante de la ayuda es titular de otra vivienda, salvo que no disponga del uso ni del disfrute de la misma o siendo una vivienda libre, se encuentre en otra localidad diferente a la vivienda alquilada por el beneficiario de la ayuda.

d) El solicitante de la ayuda es cónyuge o pareja de hecho o tiene parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o de afinidad, en línea recta o colateral, con el arrendador de su vivienda habitual.

e) El solicitante de la ayuda es socio o partícipe de una persona jurídica titular de la vivienda objeto de arrendamiento.

3. No obstante y siempre que se cumplan los requisitos del apartado primero tendrán preferencia las personas arrendatarias que se encuentren dentro de alguno de los colectivos especiales que se especifican en el artículo 2 del presente Decreto.

4. La superficie máxima computable para las viviendas será de 90 metros cuadrados de superficie útil y para el garaje y trastero, las previstas en el artículo 38.5, aun cuando las superficies reales respectivas sean superiores. En el caso de alquiler de viviendas libres desocupadas, la superficie máxima computable será la superficie útil real de la vivienda incluyendo para el garaje y trastero las previstas en el artículo 38.5, con independencia del incremento aplicable como una vivienda de precio concertado si se encontrara ubicada en los municipios declarados como ámbitos territoriales de grupo C o en aquellos otros municipios en que se pueda declarar.

5. Para la concesión de este tipo de ayudas será necesario que el solicitante presente el contrato de arrendamiento para su visado ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

Artículo 32 *Cuantía y duración de las subvenciones a las personas arrendatarias*

- 1.** La cuantía anual de la subvención será del 40 por 100 de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un límite máximo absoluto de 2.880 euros anuales, y podrá ser hecha efectiva al inquilino directamente por la Administración de la Comunidad Autónoma, o a través de la empresa pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria S.L., como entidad colaboradora, a cuyo fin se formalizará el correspondiente Convenio.
- 2.** La cuantía máxima anual de la subvención será incrementada un 10 por ciento más, con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, para aquellas personas arrendatarias que se encuentren dentro de alguno de los colectivos especiales que se especifican en el artículo 2, con un límite máximo absoluto de 3.168 euros anuales.
- 3.** La duración máxima de esta subvención será de veinticuatro meses, condicionada a que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.
- 4.** No se podrán obtener nuevamente estas subvenciones hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.
- 5.** La percepción de estas subvenciones será incompatible con cualquiera otra concedida por esta u otra Administración Pública con la misma finalidad de subvencionar el pago del arrendamiento.

Artículo 33 *Procedimiento de concesión de la subvención*

1. Para la concesión de la subvención deberá presentarse la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado por la Administración, acompañada de la siguiente documentación, referida a todas las personas que fueran a habitar la vivienda:

- a)** Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor.
- b)** En caso de acceder la persona solicitante, o cualquiera de las personas ocupantes de la vivienda, al mercado laboral en el mismo año de la solicitud se deberá aportar el contrato de trabajo, visado por el servicio de empleo correspondiente, y un certificado de la empresa sobre todos los conceptos económicos abonados a la persona trabajadora o aportar las nóminas percibidas.
- c)** En caso de que la persona solicitante o alguna de las personas ocupantes de la vivienda perciba algún tipo de

pensión o subsidio se deberá aportar el certificado de prestaciones públicas percibidas emitido por el organismo competente.

d) Certificado de empadronamiento en la vivienda que se alquila en el que figuren todas las personas ocupantes de la vivienda.

e) Autorización suscrita por el beneficiario de la subvención para que la Administración pueda solicitar de los organismos públicos y entidades financieras información sobre los aspectos económicos de las personas interesadas, y la acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones. En caso contrario deberá aportar la acreditación de dichos extremos.

f) Un ejemplar de contrato de arrendamiento, para su visado a efectos de reconocimiento de la subvención. En el contrato de arrendamiento deberá reflejarse exactamente la cuantía total de las rentas anuales y la obligación por parte de la persona arrendataria de satisfacer la cuota mensual.

g) Declaración responsable haciendo una relación de todas las personas integrantes de la unidad familiar y personas que vayan a ocupar la vivienda arrendada.

h) Documentación acreditativa de las especiales circunstancias del solicitante.

2. La Administración advertirá de los posibles defectos u omisiones en la solicitud, requiriendo la subsanación o aportación de las mismas en el plazo de diez días, con indicación de que si no lo hiciere se tendrá por desistida de su petición, previa resolución al efecto.

3. La Administración podrá requerir de las personas interesadas cuanta información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del expediente. Asimismo, podrá realizar por sí misma cuantas comprobaciones estime convenientes u oportunas conducentes al mismo fin.

4. La resolución será denegatoria cuando se compruebe la falsedad u ocultación de los datos exigidos.

5. Estas ayudas deberán solicitarse en el plazo máximo de cuatro meses desde la fecha del contrato de arrendamiento.

Artículo 34 *Pago de la subvención*

El pago de la subvención se realizará mediante su abono a la persona arrendataria, tan pronto ésta acredite ante la Administración el pago efectivo al arrendador de las correspondientes mensualidades abonadas por la propia persona arrendataria.

Artículo 35 *Obligaciones de la persona beneficiaria*

La concesión de la subvención quedará condicionada al mantenimiento de las circunstancias que dieron lugar a su concesión, y al efectivo cumplimiento por la persona beneficiaria de las siguientes obligaciones:

- a)** El efectivo pago mensual de la renta a la persona arrendadora, durante el tiempo de duración de la subvención. El incumplimiento de esta obligación facultará a la Administración para no abonar el pago de la subvención, hasta en tanto la persona arrendataria no haya abonado las rentas.
- b)** El destino del inmueble a vivienda habitual y permanente de las personas expresamente mencionadas en la solicitud.
- c)** Informar a la Administración de cualquier cambio en las circunstancias tenidas en cuenta para la concesión. A la vista de estas nuevas circunstancias la Administración podrá mantener o extinguir la subvención, sin dar lugar en este caso al reembolso de las cantidades satisfechas.
- d)** Cumplir los deberes impuestos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en especial cuanto se refiere al uso y conservación de la vivienda.

TÍTULO II

MEDIDAS PARA EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A VIVIENDAS EN PROPIEDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y A VIVIENDAS USADAS

Artículo 36 *Condiciones para acceder a las ayudas financieras a la vivienda*

Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas a las que se refiere este Decreto, además de las condiciones establecidas en el artículo 18 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:

- a)** Fijar su residencia habitual y permanente y domicilio fiscal en ellas.
- b)** Tener unos rendimientos familiares íntegros anuales superiores a 3.000 euros, procedentes de rendimientos del trabajo y/o de actividades económicas, en los términos establecidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre las Personas Físicas, que garantice cierta solvencia para afrontar los pagos.

Artículo 37 Solicitudes y documentación

Para la concesión de la subvención deberá presentarse la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el formulario facilitado por la Administración, acompañada de la siguiente documentación, referida a todas las personas que fueran a habitar la vivienda:

- a)** Fotocopia del DNI o tarjeta de residencia en vigor.
- b)** Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección oficial, salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismos públicos, a que se refiere el apartado 5 del artículo 20 del presente Decreto
- c)** Declaración responsable de no ser titular de una vivienda libre, cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de familias numerosas que

necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

- En el caso de personas mayores de 65 años, de las personas con discapacidad o de víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

d) Acreditación de ingresos familiares por cualquier medio válido en Derecho.

e) Autorización suscrita por el beneficiario de la subvención para que la Administración pueda solicitar de los organismos públicos y entidades financieras información sobre los aspectos económicos de las personas interesadas, y la acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones. En caso contrario deberá aportar la acreditación de dichos extremos.

f) Documentación acreditativa de las especiales circunstancias del solicitante.

CAPÍTULO I

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artículo 38 Viviendas protegidas o de protección oficial de nueva construcción para venta y sus precios máximos

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, las viviendas de nueva construcción, calificadas como protegidas destinadas a la venta, se clasifican, a efectos de la gestión de las ayudas financieras, en los siguientes tipos:

a) Viviendas de protección oficial de régimen especial. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura al amparo del presente Decreto y a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces

el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el Precio Básico Nacional.

b) Viviendas protegidas de precio general. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, al amparo del presente Decreto y destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.

c) Viviendas protegidas de precio concertado. Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción calificadas como tales por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, al amparo del presente Decreto y destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples siempre que su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

2. También serán viviendas protegidas de régimen especial, de precio general o de precio concertado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, al amparo del presente Decreto, por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

3. En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo C y en aquellos otros que se puedan declarar, se incrementa el precio máximo de venta de todas las viviendas protegidas de nueva construcción a que se refiere el apartado anterior, un 15 por 100, excepto las de precio concertado en las que se aumenta un 30 por 100.

4. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en los apartados anteriores e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios, los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

5. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de éstos, que figurará asimismo en la calificación provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

6. En el caso de nuevas viviendas rurales, promovidas por promotores individuales para uso propio en el medio, zona o municipio rural a los que se refiere el artículo 3 de la ley 45/2007 de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, podrán incluir además de garajes y trasteros, anejos para actividades económicas a las que se refiere el artículo 2.2 de dicha Ley. En este caso el valor máximo de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, por metro cuadrado de superficie útil, de todas estas dependencias vinculadas o no a la vivienda, no podrán exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. Dicho precio figurará en la calificación provisional de la vivienda.

A efectos de determinación de dicho valor máximo total se incluirá, en su caso, además de un garaje y un trastero, uno de dichos otros anejos, vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación,

computando como máximo, 25 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real sea superior.

Artículo 39 Precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones

- 1.** El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada protegida, será el precio máximo que corresponda a las viviendas protegidas del mismo régimen que se califiquen provisionalmente en la fecha en que tenga lugar el contrato de compraventa, en el correspondiente área geográfica y ámbito territorial, sin que en ningún caso supere el precio de máximo de la vivienda usada libre en el mismo ámbito territorial y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del presente Decreto.
- 2.** Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

Artículo 40 Reglas sobre amortización de los préstamos convenidos para compradores

- 1.** El préstamo tendrá un plazo de amortización de veinticinco años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. El préstamo estará precedido, en el caso de los préstamos al promotor, para uso propio, de un periodo de carencia cuya duración será de tres años desde la formalización del préstamo, ampliable hasta cuatro años cuando medien circunstancias que, a juicio de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, así lo aconsejen, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.
- 2.** Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización parcial o total previamente al plazo indicado, a instancia del prestatario y con el acuerdo de la entidad financiera prestamista, según se concrete en el convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Cantabria, y sin perjuicio del reintegro de todas las ayudas financieras directas percibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, si la amortización anticipada se hace antes de haber transcurrido los cinco primeros años del período de amortización.
- 3.** Los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de convenidos en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, mediante interrupciones temporales de

pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de dicha entidad financiera, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las tres primeras anualidades.

En estos supuestos de ampliación excepcional del período de amortización, la subsidiación de los préstamos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

4. En el caso de que exista préstamo al promotor, y salvo en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

5. Con el otorgamiento de la Escritura Pública, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, y deberá satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad financiera, cuyos gastos correrán a cuenta del promotor.

6. Si se hubiere pactado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, que el comprador o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, aquél quedará además subrogado en dicha obligación si la entidad financiera prestase su consentimiento expreso o tácito.

Artículo 41 Ayudas directas a la entrada

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales de viviendas para uso propio que pertenezcan a los colectivos especiales definidos en el artículo 2 como familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social, víctimas de la violencia de genero o del terrorismo y discapacitados con dificultad de movilidad, y que cuenten con ingresos menores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, tendrán derecho a una ayuda autonómica directa a la entrada complementaria a la estatal, de 2.000 euros para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada, previa resolución del Consejero de Obras Públicas y Vivienda se satisfará a sus destinatarios,

directamente y mediante pago único, por las entidades financieras concedentes del préstamo convenido, en el momento de la formalización de aquel, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor. En el caso del promotor para uso propio, la ayuda se percibirá en el momento en que se inicie la amortización del préstamo convenido. La cuantía de la ayuda autonómica directa a la entrada será abonada directamente y mediante pago único al beneficiario de la subvención.

CAPÍTULO II

VIVIENDAS USADAS EN PROPIEDAD

Artículo 42 Ámbito de las actuaciones protegidas

1. A efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones y en las condiciones establecidas en este capítulo.

2. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el apartado 1 anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección oficial, adquiridas en segunda o posterior transmisión.

A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, salvo que estén aún sujetas a algún tipo de limitación o prohibición de disponer por no haberse cumplido aún los plazos de destino obligatorio al arrendamiento. En cualquier caso, la transmisión de una vivienda protegida expresamente destinada a arrendamiento requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 44 de este Decreto y autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección oficial, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, destinadas a familias o personas a las que se refiere el artículo 23.3.b) de este Decreto, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha

de la calificación definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban, habiéndose cumplido todos los requisitos de publicidad.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido el plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en los municipios o núcleos de población a los que se refiere el artículo 3 de la Ley 45/2007 de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural, y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa que desarrolle el presente Decreto.

3. El precio máximo de venta de las viviendas a que se refieren el apartado primero por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional.

Si la vivienda tuviera un garaje o un trastero, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, solo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

En el caso de viviendas rurales usadas que reúnan las condiciones del artículo 38.6 del presente Decreto, se incluirá además, otro anejo. A estos efectos, solo serán computables como máximo otros 25 metros cuadrados de superficie útil de otro anejo, con independencia de que su superficie real sea superior. En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo de venta superior del grupo C y en aquellos otros que se puedan declarar, se incrementa el precio máximo de venta a que se refiere el apartado anterior, un 30 por 100.

4. El precio máximo de venta de las viviendas usadas acogidas a algún régimen de protección pública será el que le corresponda según lo establecido en el artículo 39 de este Decreto, siempre que no supere el

límite máximo establecido en el apartado anterior.

Artículo 43 Subsidiación de los préstamos convenidos y ayudas directas a la entrada

1. La subsidiación de los préstamos convenidos concedidos a compradores de las viviendas a las que se refiere este capítulo, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

2. Cuando la vivienda se ubique En los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C o aquellos otros municipios que se puedan declarar, las cuantías y períodos máximos de subsidiación serán los siguientes:

a) 69 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

b) 40 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces el citado Indicador.

3. Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso, se incrementará durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido en una cuantía anual de 50 euros por cada 10.000 euros de préstamo, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

4. La cuantía de las ayudas estatal y autonómica directa a la entrada será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen general, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

TÍTULO III MEDIDAS PARA IMPULSAR LA OFERTA DE VIVIENDAS EN

ARRENDAMIENTO

Artículo 44 *Modalidades de actuaciones protegidas con rentas limitadas*

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con la finalidad de estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos, se protegerán, las siguientes líneas de actuaciones:

- a)** La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes; y la cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública, asimismo para arrendar.
- b)** La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.
- c)** La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento, según se determina en los artículos 67 y 70 de del citado Real Decreto.

CAPÍTULO I

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA ARRENDAR

Artículo 45 *Procedimiento para la calificación de la promoción de viviendas protegidas con destino a arrendamiento*

- 1.** La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al arrendamiento con renta limitada, conforme a los requisitos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se ajustará al correspondiente procedimiento de calificación.
- 2.** Para obtener la calificación el promotor presentará solicitud ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo que le será facilitado por la Administración, a la que se deberá acompañar la documentación exigida por el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto Legislativo 31/1978, de

31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

Artículo 46 Condiciones de las viviendas, de los inquilinos, y rentas máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento

1. Podrán ser calificadas como protegidas, para arrendarlas, a efectos de este Decreto, aquellas viviendas de nueva construcción que se incluyan, a efectos de precios máximos legales de referencia, ingresos de los compradores y sistema de ayudas financieras, en los siguientes grupos:

a) Viviendas protegidas para arrendar de renta básica. Se trata de viviendas así calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y cuyo precio legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precios en los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior de Grupo C y en aquellos otros municipios en que se pueda declarar, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio general.

b) Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada. Se trata de viviendas así calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura y cuyo precio legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil será de 1,80 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precios en los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior de grupo C y en aquellos otros municipios en que se pueda declarar, incremento adicional que será el máximo aplicable correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción, de precio concertado.

2. Si la vivienda tuviera garaje, trastero, o ambos, se aplicará, a efectos de la determinación del precio máximo legal total, lo establecido en el artículo 38.5 de este Decreto.

3. También serán viviendas protegidas para arrendar de renta básica y de renta concertada, respectivamente, las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas por la Dirección General de Vivienda y

arquitectura, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado de final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes.

Artículo 47 Condiciones de cesión y enajenación de las viviendas de nueva construcción con destino a arrendamiento

1. Las viviendas protegidas a 10 años, una vez transcurrido este plazo continuarán siendo protegidas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 del presente Decreto, salvo las de renta concertada. El arrendador podrá mantenerlas en régimen de alquiler u ofrecerlas en venta, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, a compradores que, debidamente inscritos en el registro de demandantes de vivienda, cumplan las condiciones para poder acceder a las viviendas usadas definidas en este Decreto.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 46 de este Decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación del Índice General de Precios al Consumo, registrado desde la fecha de la calificación provisional hasta la de la venta, ateniéndose a los precios máximos establecidos en el artículo 39 del mismo. A tales efectos, se requerirá autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

2. Las viviendas protegidas a 25 años, una vez transcurridos diez años continuarán siendo protegidas de acuerdo con lo previsto en el artículo ocho del presente Decreto. El Arrendador deberá mantenerlas en régimen de alquiler y podrá ofrecer en venta, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, de hasta un 50 por 100 de las mismas, a compradores que debidamente inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, cumplan las condiciones previstas en el mismo para acceder a las viviendas usadas. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, será de entre 1,5 y dos veces el precio máximo legal de referencia establecido en el artículo 46 de este Decreto, correspondiente al momento de su calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación del Índice General de Precios al Consumo,

registrado desde la fecha de la calificación provisional hasta la de venta.

Las restantes viviendas, una vez transcurridos veinticinco años desde la calificación definitiva, mantendrán las mismas condiciones establecidas en el apartado anterior mientras continúen siendo protegidas.

3. A efectos de lo previsto en los apartados 1 y 2, tendrán preferencia para adquirir las viviendas los inquilinos que hayan permanecido, al menos cinco años en régimen de arrendamiento en dichas viviendas. Si el promotor o el titular de dichas viviendas, las hubiera ofrecido todas o en parte en régimen de arrendamiento con opción de compra, los inquilinos podrán ejercer dicha opción una vez transcurridos diez años desde la calificación definitiva de la vivienda y tendrán preferencia aquellos que hubieran permanecido ininterrumpidamente en la misma, durante los últimos cinco años. En este caso, podrán acogerse a las ayudas reguladas para la adquisición de viviendas usadas, en el momento en que se ejerza la opción de compra.

4. Los titulares de las viviendas protegidas para alquiler podrán enajenarlas a nuevos titulares, siempre que se trate de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. La enajenación será por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, sin sujeción a los precios legales máximos de referencia establecidos en el artículo 32.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, previa autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, y en las condiciones fijadas en cada caso por ésta y reflejadas en la propia autorización.

5. Las viviendas promovidas para ser destinadas a arrendamiento podrán ser edificadas sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie, bajo cualquier modalidad del mismo, o aplicando sistemas de leasing inmobiliario u otros procedimientos que se establezcan por la normativa propia de la Comunidad Autónoma de Cantabria, siempre que ello no impida el cumplimiento de los requisitos y obligaciones del arrendador.

Artículo 48 Renta máxima de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento

La renta resultante a que se refiere el artículo 34 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, expedido por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

CAPÍTULO II

MEDIDAS PARA FOMENTAR EL ARRENDAMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL DESOCUPADO

Artículo 49 Condiciones y procedimiento para conceder subvenciones a los propietarios de viviendas libres con destino a arrendamiento

1. Podrán obtener ayudas los propietarios de viviendas libres desocupadas que se ofrezcan a inquilinos, por un periodo mínimo de cinco años en arrendamiento con renta limitada, conforme a los requisitos y las limitaciones previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

2. Adicionalmente y con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el propietario podrá solicitar una subvención que se destinará en parte o en su totalidad a cubrir los gastos que se ocasionen para asegurar la vivienda contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la misma, así como para hacer frente al pago de aquellas obras necesarias para dotar a la vivienda de las adecuadas condiciones de habitabilidad antes de arrendarla.

3. La concesión de las subvenciones se ajustará al correspondiente procedimiento de calificación mediante la presentación de la correspondiente solicitud del propietario ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el modelo oficial que será facilitado por la Administración, a la que acompañará:

- a)** DNI o tarjeta de residencia de la persona propietaria, y en el caso de persona jurídica acreditación de la representación que ostenta.
- b)** Copia de la escritura de propiedad del inmueble y nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- c)** Certificado catastral descriptivo y gráfico del mismo.
- d)** Contrato de arrendamiento a suscribir que refleje exactamente la cuantía total inicial de la renta anual, que en ningún caso podrá superar la cuantía establecida en el artículo 43.4 del Real Decreto 801/2005 de 1 de Julio.
- e)** Autorización a la Administración para concertar en su nombre el contrato de arrendamiento, suscribiendo el mandato

a que se refiere el artículo 51.1.b) del presente Decreto.

f) Acreditación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y de no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones.

g) En su caso, presupuesto de las obras a realizar y/o póliza o propuesta del seguro a suscribir, de la vivienda objeto de arrendamiento.

4. La Administración podrá requerir cuanta información estime conveniente para resolver el procedimiento, así como realizar visitas de inspección a la vivienda, a fin de evaluar las condiciones mínimas de habitabilidad y la necesidad de las obras proyectadas y su coste.

Artículo 50 Cuantía y pago de las ayudas

1. La resolución estimatoria expresará la cuantía máxima de la subvención que será de 6.000 euros, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda y de otros 3.000 euros más con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Dicha cuantía se establecerá teniendo en cuenta la necesidad de las obras proyectadas para la adecuada habitabilidad de la vivienda, así como del coste de las mismas, según la apreciación de la Administración Autonómica, y en su caso, el importe de las primas correspondientes a un período de hasta cinco años, para garantizar la cobertura de las contingencias de impagos de renta y desperfectos en la vivienda, salvo los originados por el desgaste por el uso ordinario de la misma.

2. El pago de las ayudas estatal y autonómica, se realizará una vez terminadas las obras, si las hubiere y en todo caso una vez iniciado el arrendamiento de la vivienda, debiendo aportar la persona propietaria el contrato de arrendamiento suscrito, y en su caso, las facturas detalladas de las obras realizadas y la póliza de seguro contratada.

Artículo 51 Obligaciones de las personas beneficiarias

1. La subvención quedará condicionada a que la persona propietaria cumpla las obligaciones de:

a) Destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años a contar desde la concesión de la

subvención. El arrendamiento comprenderá la totalidad de la vivienda, no pudiendo la persona arrendadora tener su residencia en la misma.

Si el contrato quedara resuelto por cualquier causa antes de finalizar dicho plazo, el arrendador deberá concertar nuevo contrato de arrendamiento, hasta completar los cinco años de efectiva ocupación de la vivienda, y comunicar dicha circunstancia a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

b) Otorgar mandato que faculte a la Administración a suscribir nuevo contrato de arrendamiento en nombre del arrendador, con arreglo al clausulado que apruebe la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, cuando el arrendamiento se hubiese extinguido antes de transcurrir los cinco años y el arrendatario no hubiese concertado nuevo contrato de arrendamiento, Lo anterior se entiende sin perjuicio del derecho del nuevo arrendatario, a la prórroga forzosa reconocida en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos.

c) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y no ser persona deudora por resolución firme de procedimiento de reintegro de otras subvenciones.

2. El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar al reintegro de la subvención percibida y la exigencia del interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro.

Artículo 52 Vinculación de la vivienda al arrendamiento y publicidad registral

1. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura remitirá al Registro de la Propiedad certificación de las resoluciones en la que se refleje la obligación asumida por la persona propietaria de destinar la vivienda a arrendamiento durante un plazo mínimo de cinco años, a contar desde la aprobación de la subvención recibida. El Registro de la Propiedad procederá a dar constancia de esta circunstancia mediante nota marginal.

2. En el caso en el que la persona arrendadora quiera transmitir la vivienda

antes del plazo mínimo de los cinco años deberá acreditar ante el Notario y Registrador la subsistencia del arrendamiento o la devolución a la Administración de las subvenciones percibidas.

TÍTULO IV

MEDIDAS PARA FOMENTAR LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN PROPIEDAD

Artículo 53 Incentivos autonómicos para fomentar la construcción de viviendas protegidas de régimen especial y precio general

1. Se subvenciona la construcción de viviendas protegidas de régimen especial y precio general con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. La cuantía de las subvenciones para la construcción de las viviendas protegidas mencionadas, será la siguiente:

a) El 15 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean de protección oficial de Régimen Especial.

b) El 10 % del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, cuando las viviendas de la promoción sean viviendas protegidas de Precio General.

c) Cuando la construcción de viviendas protegidas sea obligada por planeamientos urbanísticos adaptados o revisados en cumplimiento de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria o de la Ley 2/2004, de 27 de septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral sin que quede establecida la obligación de pertenecer al régimen general y el promotor las hiciera voluntariamente de este tipo, la subvención será del 5% del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados.

Quedan excluidas de la especialidad descrita en el párrafo anterior y tendrán la subvención correspondiente del 10% o del 15% del precio de venta de las viviendas, incluidos los anejos vinculados, las viviendas protegidas en régimen general o especial que se construyan en desarrollo de un convenio urbanístico o modificación puntual que se hayan realizado con

la finalidad de construir viviendas de protección oficial de régimen general o especial.

3. La solicitud de subvención para la promoción de viviendas de protección oficial de régimen especial y de precio general deberá presentarse en el plazo máximo de 4 meses desde la formalización del préstamo cualificado o convenido, debiendo adjuntar la siguiente documentación:

- a)** Impreso de solicitud debidamente cumplimentado.
- b)** Acreditación de la personalidad del solicitante y copia del documento nacional de identidad del representante.

En el caso de tratarse de administraciones públicas se deberá acompañar certificación del acuerdo plenario de la corporación en el que se apruebe solicitar la subvención de suelo contenida en el presente Decreto, así como el destino de uso del mismo.

- c)** Escritura pública de propiedad del suelo, en la que se manifieste estar libre de cargas y gravámenes que impidan la promoción de la vivienda, acreditando haber liquidado debidamente las obligaciones tributarias correspondientes o, en su defecto, documento público que garantice la posibilidad de acceso a la propiedad del suelo.

- d)** Constitución mediante aval suficiente o contrato de seguro hasta la calificación definitiva de las viviendas, que garantice la devolución del importe de la subvención recibida incrementado en el interés legal en el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas, o de parte de la misma en el supuesto de que el número de viviendas construidas fuera inferior a las inicialmente programadas.

- e)** Certificación municipal acreditativa de la clasificación urbanística y aptitud edificatoria del suelo. En el caso de tratarse de suelo urbanizable deberá acompañarse el proyecto de urbanización y certificación del órgano competente por la que se acredite la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente y del citado Proyecto de Urbanización.

- f)** Documento acreditativo del valor del suelo, pudiendo ser sustituido por certificación del técnico competente en la que se acredite el valor del mismo.

- g)** En el caso de que no se hubiera otorgado la autorización

prevista en el artículo 20 del presente Decreto, justificantes de estar al corriente en las obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

4. La Dirección General de Vivienda y Arquitectura podrá requerir la presentación de la documentación complementaria que sea necesaria.

5. En los supuestos en los que la adquisición se haya producido con una antelación superior a dos años contados a partir de la presentación de la solicitud, el valor máximo del suelo, a efectos de la aplicación del presente Decreto, será el equivalente a la cuantía resultante de multiplicar el 15% del precio básico nacional vigente en el momento de la solicitud de subvención, por la superficie útil total de las viviendas que se proyecte edificar.

6. Los beneficiarios de las subvenciones establecidas en el presente artículo requerirán autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para el cambio de titularidad de la promoción de viviendas protegidas.

7. Las subvenciones establecidas en el presente artículo, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, son compatibles con el resto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda 2005-2008 y en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

TÍTULO V

MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I

ÁMBITO Y CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Artículo 54 Ámbito de las actuaciones protegidas de rehabilitación y renovación urbana

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 y 70 dúo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, en su redacción dada por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero, las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación y renovación urbana deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

a) Áreas de rehabilitación integral.

b) Áreas de rehabilitación de centros históricos.

c) Áreas de renovación Urbana d) Podrán también acogerse a la financiación establecida en este Decreto, aquellas actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que, aún no estando incluidas en los ámbitos definidos anteriormente, tengan por objeto:

- Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo, así como adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades específicas de personas con discapacidad y personas mayores de 65 años.
- Reducción del consumo energético, según lo indicado en los artículos 52.1.c) y 53.1.c) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, mediante una disminución de la demanda energética, a través de mejoras en la envolvente del edificio, aumentando el rendimiento de las instalaciones térmicas.
- Garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

2. La Comunidad Autónoma de Cantabria, con cargo a sus respectivos presupuestos reconocerá ayudas a la rehabilitación, adicionales a los objetivos convenidos con el Ministerio de Vivienda, en los mismos términos recogidos en el capítulo VI del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 55 *Calificación de rehabilitación protegida*

1. Para obtener la calificación de rehabilitación protegida, será preciso:

a) Que las actuaciones excluyan las obras de mantenimiento ordinario y mejora del edificio o vivienda; la demolición de fachadas del edificio o su vaciado total, entendiendo como tal el que afecte a más del 50 por 100 de la superficie construida del edificio.

Se considerarán, a estos efectos, obras de mantenimiento las que tengan por objeto reparar los defectos o realizar obras

ordinarias en la vivienda o edificio.

b) Que las obras no hayan comenzado con anterioridad a la inspección de los servicios técnicos de vivienda. La inspección se realizará en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de solicitud.

c) Que las obras se realicen dentro del plazo dado en la calificación provisional. El plazo no será superior a 12 meses y podrá concederse, previa justificación, aceptada por la Dirección General, de una prórroga no superior a 6 meses.

d) Que las obras obtengan la correspondiente licencia municipal, con anterioridad a su calificación definitiva.

e) Que los edificios a rehabilitar, no obtengan ninguna ayuda pública para la misma actuación, salvo los casos excepcionales en que así lo autorice un Convenio firmado entre el Gobierno de Cantabria y el Ayuntamiento correspondiente. En estos casos, la suma de la ayuda conjunta, no podrá exceder del 70 por 100 del presupuesto total de las obras.

2. Para obtener la calificación de rehabilitación protegida, las obras han de cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Las obras protegidas deberán cumplir en su ejecución la necesaria coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio, así como garantizar la adecuación funcional y estructural del mismo.

b) Las obras protegidas deberán utilizar soluciones técnicas y constructivas con las características arquitectónicas propias del edificio y su entorno.

c) El cómputo de la superficie útil de las viviendas se realizará de acuerdo con los criterios de medición establecidos para las viviendas protegidas.

3. En las cuestiones sobre elementos comunes del edificio el presupuesto protegido se calculará sobre las superficies útiles computables de las viviendas y locales comerciales, según su cuota de participación fijada por la Comunidad de Propietarios o por la escritura de división horizontal a indicación del Presidente de la Comunidad de Propietarios. Los locales de negocio podrán acceder a la financiación cualificada para la rehabilitación de

los elementos comunes del edificio según su cuota de participación y de conformidad con los acuerdos de la comunidad de propietarios.

4. En el supuesto de Comunidades de Propietarios, el Presidente o la persona autorizada por las mismas solicitará la calificación de las actuaciones protegibles, aportando su documento nacional de identidad y copia del acta acreditativa de ostentar las facultades y representación suficientes, junto con la copia del acta en la que figure el acuerdo de la Comunidad de Propietarios para la realización de las obras.

En este caso, el expediente será único para todos los copropietarios y deberá justificarse la titularidad de cada una de las viviendas, que podrá sustituirse por nota simple del Registro de la Propiedad en la que conste:

- a)** El nombre del titular de cada vivienda.
- b)** La superficie útil de cada una de ellas.
- c)** Las cuotas de participación.
- d)** Los datos de la inscripción registral.

Artículo 56 *Presupuesto protegido*

Como condición adicional a las establecidas en el artículo 57 del Real Decreto 801/2005, de 1 julio, para incluir las actuaciones en ámbito de la protección estatal, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda podrá establecer, mediante normativa de desarrollo del presente Decreto, una cuantía mínima del presupuesto protegido.

CAPÍTULO II

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, CENTROS HISTÓRICOS Y ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 57 Requisitos para tramitar las ayudas financieras en las áreas de rehabilitación integral, de centros históricos, y áreas de renovación urbana

1. Para tramitar las ayudas financieras en las Áreas de Rehabilitación Integral y de Centros Históricos, se establece como requisito previo la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por parte del Ayuntamiento correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan, al menos, los siguientes extremos:

- a)** Las correspondientes delimitaciones geográficas; los

elementos sociológicos, incluyendo, en su caso, el programa de actuaciones integrales que se vayan a concertar con las Administraciones Públicas a fin de alcanzar el impacto social dinamizador requerido por el espacio urbano en proceso de degradación.

b) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones rehabilitadoras previstas y su programación, en especial la estimación de los costes, debidamente desglosados a efectos de las subvenciones y las fuentes de financiación previstas, que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

2. Para tramitar las ayudas financieras en las áreas de renovación urbana, se establece como requisito previo, la presentación ante la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, por parte del Ayuntamiento correspondiente, de una propuesta de memoria-programa donde se recojan al menos los siguientes extremos.

a) Documento que justifique la necesidad de acogerse a la declaración de área de renovación urbana, por no incluirse en los supuestos de área de rehabilitación, ya sea integral o de casco histórico.

b) Las correspondientes delimitaciones geográficas; y, en su caso, las edificaciones de realojamiento temporal de la población del área ubicadas fuera de la misma.

c) Estudio socio-económico del área de renovación urbana propuesta y los planes de realojamiento de la población especificando las modalidades previstas según grupos y problemáticas concretas.

d) El programa de actuaciones integrales que se vayan a concretar con otras administraciones públicas.

e) Los aspectos técnicos y económicos esenciales de las actuaciones previstas y su programación, en especial:

i.- Las fórmulas de gestión que vayan a aplicarse, incluyendo la participación vecinal y la de otras administraciones.

ii.- Las estimaciones del los costes

debidamente desglosados a efectos de las subvenciones.

iii.- Las fuentes de financiación prevista que justifiquen la viabilidad financiera de la operación.

iv.- El calendario previsto y flujos de tesorerías.

3. La Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, se encargará de seleccionar y redactar las propuestas de declaración de las áreas de rehabilitación integral, centros históricos y áreas de renovación urbana, así como, de elevar la correspondiente memoria-programa al Ministerio de Vivienda para su aprobación en la forma prevista en los artículos 59,61 y 70 dúo del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio, conforme a la redacción dada por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero.

CAPÍTULO III

MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Artículo 58 Condiciones para acceder a las ayudas financieras

A efectos de acceder a las ayudas financieras establecidas en este Decreto para las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas, será necesario:

- 1.** Que la actuación de rehabilitación haya sido calificada como protegida por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.
- 2.** Que el edificio o vivienda objeto de las actuaciones no se encuentre incluido en un área de rehabilitación integral o de centro histórico, acordada, a efectos de financiación, con el Ministerio de Vivienda.
- 3.** Que, a efectos de la obtención de ayudas financieras, se cumplan las condiciones específicas establecidas en esta Sección 3ª.
- 4.** Que los solicitantes, promotores para uso propio, no hayan obtenido previamente ayudas financieras para rehabilitación aislada de edificios o viviendas, por el mismo concepto, al

amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. Se entenderá que se ha obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido o se haya dictado la resolución administrativa reconociendo el derecho a una subvención estatal.

Artículo 59 Ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

1. Las ayudas financieras para la rehabilitación aislada de edificios y viviendas consistirán en préstamos convenidos, con o sin subsidiación, y en subvenciones con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, destinadas a los promotores, que se abonarán a través de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido, cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución y de lo establecido en el artículo 68.1 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 60 Subvenciones autonómicas a la rehabilitación de viviendas para uso propio

A los colectivos especiales definidos en el artículo 2 del presente Decreto que no estén contemplados en el artículo 66.2.b) del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se les reconocerán, con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, idénticas ayudas a las previstas en el artículo 66.2.b) del Real Decreto precitado, con sujeción al procedimiento previsto en el mencionado Real Decreto.

TÍTULO VI PROGRAMA DE VIVIENDA PARA JÓVENES

Artículo 61 Vivienda joven en alquiler

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrán acogerse a las ayudas financieras correspondientes a las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica, aquellas viviendas declaradas protegidas en virtud de la normativa propia de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que sean de nueva

construcción, incluso en suelos dotacionales, o procedentes de la rehabilitación de edificios, y destinadas a arrendamiento, o a otras formas de explotación justificadas por razones sociales, especialmente para jóvenes, u otros colectivos, como personas mayores, inmigrantes y otros posibles ocupantes para los que las características de estas viviendas resulten adecuadas.

2. La ocupación de estas viviendas o alojamientos se regirá por lo establecido para las viviendas protegidas, si bien la Comunidad Autónoma de Cantabria podrá establecer la cesión de estas viviendas para alojamiento temporal, por motivos sociales o para adaptarse a las condiciones específicas de los ocupantes.

3. La superficie útil de estas viviendas no podrá exceder de cuarenta y cinco metros cuadrados.

La superficie útil protegida susceptible de recibir ayudas financieras, correspondiente a servicios comunes no podrá exceder del 30 por 100 de la superficie útil de las viviendas o alojamientos, con independencia de que su superficie real sea superior. En todo caso los elementos comunes conformarán parte de un conjunto residencial integrado al servicio de los residentes del mismo.

También estará protegida una plaza de garaje vinculada registralmente y en proyecto, siempre que lo requieran las ordenanzas municipales. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los de las viviendas protegidas de nueva construcción y sus anejos, de renta básica.

4. Las subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, establecidas en el artículo 39 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, tendrán las siguientes cuantías, si las viviendas reúnen las características de las viviendas o alojamientos protegidas en alquiler a las que se refiere el apartado 1 de este artículo, incluyendo en dicha superficie útil máxima la protegida correspondiente a servicios comunes:

Período amortización	Cuantía subvención en euros
10 años	10.200
25 años	13.200

Las cuantías de las subvenciones se incrementarán cuando la vivienda estuviera situada en los términos municipales declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior de grupo C, así como en aquellos

otros municipios en que se pueda declarar, en las mismas cuantías según el grupo, que las establecidas en el artículo 39 precitado

5. La renta anual máxima inicial será la misma que la de las viviendas protegidas de nueva construcción, de renta básica, a 10 o a 25 años, según proceda, incluyendo en su caso, la superficie útil correspondiente de los servicios comunes a que se refiere el apartado 3 de éste artículo.

TÍTULO VII

PROGRAMA DE MEJORA DE LA CALIDAD, INNOVACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 62 Incentivos autonómicos para la centralización de instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria

1. Serán preceptivas, para obtener la calificación de vivienda protegida, las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos; instalación de agua fría; instalación de calefacción y agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o centralizado. Estas instalaciones deberán cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

2. Se fomenta la instalación de sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados que cumplan los requisitos establecidos en los apartados siguientes.

3. Para sufragar el mayor coste inicial que suponen los sistemas centralizados, se establece una subvención autonómica adicional por importe de 2.000 euros por vivienda a los promotores de cualquier tipo de viviendas protegidas, incluidas las de régimen autonómico, que incluyan en sus promociones la centralización de las instalaciones de calefacción y agua caliente sanitaria que cumplan los requisitos establecidos.

4. Se concederá la subvención adicional para la instalación de sistemas de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

- a)** Han de ser promociones de 30 o más viviendas calificadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura como protegidas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio acogidas al Plan de Vivienda 2.005-2.008 y a las Viviendas de Protección Pública de Régimen Autonómico de Cantabria.

b) La solicitud ha de ser presentada en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la formalización del préstamo convenido para las viviendas acogidas al Plan Nacional 2005-2008 o del préstamo al promotor con las entidades convenidas con la Comunidad Autónoma de Cantabria para las Viviendas de Protección Pública de Régimen Autonómico de Cantabria, y siempre antes de la fecha de solicitud de la Calificación Definitiva.

c) Las características mínimas requeridas en la instalación son un sistema centralizado de calefacción y agua caliente sanitaria para todas las viviendas de la promoción, provisto de un sistema que permita la medición individual del consumo de agua caliente (contador de agua) y de la calefacción (contador de energía).

d) Junto con la solicitud de subvención deberá presentarse la siguiente documentación en la Dirección General de Vivienda y Arquitectura:

- Proyecto técnico de la instalación aprobado por la Dirección General de Industria del Gobierno de Cantabria.
- Copia de la escritura del préstamo convenido.
- Aval bancario a favor del Gobierno de Cantabria por importe de la subvención solicitada, incrementado con los intereses legales correspondientes hasta la obtención de la Calificación Definitiva de la promoción. Para la devolución del aval y para la Calificación Definitiva se requerirá autorización de la Dirección General de Industria, del uso definitivo de la instalación y una copia del contrato de mantenimiento de la instalación con empresa mantenedora autorizada por el Gobierno de Cantabria y que recoja las condiciones de mantenimiento necesarias.
- En el caso de que no se hubiera otorgado la autorización prevista en el artículo 15 del presente Decreto, justificantes de estar al

corriente en las obligaciones tributarias, frente a la Seguridad Social y con la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

5. Esta subvención es compatible con el resto de las subvenciones establecidas por la Comunidad Autónoma de Cantabria y el Ministerio de Vivienda. Aquellas actuaciones en las que se hayan introducido estas mejoras de eficiencia energética serán consideradas, a efectos económicos, como instalaciones especiales en la Calificación Definitiva; no obstante si se han obtenido las subvenciones públicas para la instalación de estas mejoras no se autorizará ningún incremento al precio máximo.

Artículo 63 *Impulso a experiencias innovadoras*

El Gobierno de Cantabria podrá convenir con el Ministerio de Vivienda, con cargo a las reservas a las que se refiere el artículo 83.3 del Real Decreto 801/2005, la financiación de la urbanización y ejecución de promociones de viviendas protegidas que incorporen criterios de sostenibilidad o introduzcan experiencias innovadoras en cuanto a viviendas protegidas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera *Referencia a la normativa estatal*

Las referencias realizadas en el presente Decreto al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se entenderán hechas a la normativa estatal que en su caso le sustituya.

Disposición adicional segunda *Precio máximo de venta y renta*

1. Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, a la hora de establecer su precio máximo de venta y renta éste se asimilará a los fijados en este Decreto y se actualizarán conforme lo haga el Precio Básico Nacional.

2. El Precio Básico Autonómico, aplicable a las viviendas acogidas al Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones, se corresponde exactamente con el fijado como Precio Básico Nacional y se actualizará periódicamente de la misma manera, sin perjuicio de que, mediante Orden, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda pueda modificarlo en atención a las necesidades

coyunturales de la región.

Disposición adicional tercera *Transmisión de viviendas protegidas al amparo del presente Decreto por adquirentes no beneficiarios de subvenciones ni ayudas*

Las viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección al amparo del presente Decreto, cuyo adquirente no se haya beneficiado de subvenciones o ayudas previstas en el presente Decreto, no se podrán transmitir hasta transcurridos diez años desde la calificación definitiva. Dicha limitación podrá dejarse sin efecto mediante autorización de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en los supuestos previstos en el artículo 26 del presente Decreto.

Disposición adicional cuarta *Descalificación de viviendas protegidas al amparo del presente Decreto de adquirentes no beneficiarios de subvenciones ni ayudas*

1. Para las viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección al amparo del presente Decreto, cuyo adquirente no se haya beneficiado de subvenciones o ayudas previstas en el presente Decreto, no se podrá solicitar la descalificación voluntaria hasta transcurridos quince años desde la calificación definitiva.

2. Dicha descalificación voluntaria implicará necesariamente la devolución de todas las ayudas indirectas a que, en su caso, haya dado lugar la actuación protegida, incrementadas con los intereses legales correspondientes.

3. En ningún caso, serán objeto de descalificación las viviendas construidas sobre suelos que hayan sido cedidos a título gratuito o que provengan de convenios urbanísticos en los que conste su destino a edificación de viviendas protegidas.

Disposición adicional quinta *Modificación del Decreto 31/2004, de 1 de abril, por el que se establece el Régimen de Viviendas de Protección Pública en régimen autonómico de la Comunidad Autónoma de Cantabria y su Régimen de Subvenciones*

1. Se da nueva redacción al artículo 44, que queda redactado de la siguiente manera «

«*Artículo 44 Duración del régimen legal*

1. El régimen legal de las Viviendas de Protección Pública en régimen

Autonómico durará quince años, contados desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Mientras esté vigente dicho régimen, el dominio, uso, conservación y aprovechamiento de las mismas estarán sometidos a las prescripciones contenidas en este Decreto.

»»»

2. Se da nueva redacción al artículo 45, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 45 Modalidades de uso de la vivienda

1. Dentro de las condiciones y con las modalidades establecidas en la legislación de Viviendas de Protección Oficial y en los artículos siguientes de este Decreto, las Viviendas de Protección Pública en Régimen Autonómico podrán ser destinadas a:

1º. Uso propio.

2º. Arrendamiento.

3º. Acceso diferido a la propiedad.

4º. Cesión gratuita en propiedad o en uso.

2. Los compradores de vivienda acogidos a este Decreto, que hubieran recibido cualquier tipo de ayudas, no podrán transmitirlos «inter vivos» ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de 5 años desde la fecha de la formalización de la adquisición. La transmisión de estas viviendas por parte de quienes hubieran recibido cualquier tipo de ayudas implicará siempre la previa devolución de las ayudas recibidas incrementados con los intereses legales correspondientes.»

Disposición adicional sexta Vigencia de las subvenciones para el arrendamiento de la vivienda habitual previstas en el Decreto 143/2004, de 22 de diciembre

Conservará su vigencia el Decreto 143/2004, de 22 de diciembre, dentro de su ámbito de aplicación, subsistiendo las subvenciones en él previstas, si bien dichas subvenciones serán incompatibles con las contempladas en el presente Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera *Inclusión en el Plan de determinadas actuaciones protegidas*

1. Las actuaciones calificadas dentro del Plan Estatal 2002-2005 podrán acogerse a los incentivos para la construcción de viviendas protegidas establecidos en el Título VIII de este Decreto, siempre que no hubieran obtenido financiación con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 801/2005 de 1 de julio.

2. Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se computarán en el marco de los convenios establecidos en el artículo 78 del mismo, como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma, de Cantabria en el programa anual correspondiente, dentro del Plan Estatal 2005-2008.

Disposición transitoria segunda *Inclusión en el Plan de Vivienda 2005-2008 de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido*

Las actuaciones calificadas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido con anterioridad al 28 de octubre del 2005, podrán acogerse al Plan de Vivienda 2005 - 2008 siempre que sus características se adecúen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada caso como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos del citado Plan de Vivienda 2005-2008.

Disposición transitoria tercera *Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores*

1. A partir del 14 de julio de 2005, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, no se dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa

de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

2. Todos los préstamos directos que se concedan, entre el 28 de octubre de 2005 y el 31 de diciembre del año 2008, a compradores o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Disposición transitoria cuarta *Límites temporales a la concesión de ayudas financieras*

1. No podrán concederse préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio con posterioridad al 31 de diciembre del año 2008.

2. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2012, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2005-2008.

3. Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2005-2008.

4. Las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2005-2008, serán incluidas, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a la Comunidad Autónoma de Cantabria en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Disposición transitoria quinta *Registro Público de Demandantes de Vivienda*

El Registro Público de Demandantes de Vivienda que crea este Decreto será puesto en funcionamiento en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto. Hasta ese momento, para la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones no se requerirá la inscripción previa de demandantes, aunque estos deberán cumplir todos los demás requisitos y condiciones que establece este Decreto.

Disposición transitoria sexta *Expedientes ya calificados de ayuda prioritaria de urbanización y habilitación de suelo*

- 1.** En el caso de los expedientes promovidos sobre suelos cuya financiación haya obtenido ya la calificación de actuación protegida de urbanización o habilitación para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2002-2005, pero que aún no hubieran obtenido la correspondiente subvención, tendrán derecho a recibirlas, de manera prioritaria, con cargo al nuevo Plan de Vivienda 2005-2008 y conforme a lo dispuesto en este Decreto.
- 2.** Podrán acogerse a las ayudas previstas en el presente Decreto, relativas a en la adquisición y habilitación de suelo para la construcción de viviendas protegidas, las actuaciones calificadas en el año 2005 y que no hubieran formalizado préstamo cualificado antes del 14 de julio del mismo año.

Disposición transitoria séptima *Precios máximos de venta y renta en viviendas de protección pública sometidas a regímenes anteriores*

- 1.** Independientemente del tipo o modalidad del régimen de protección de cualquier vivienda, su precio máximo de venta y renta será el fijado en este Decreto y se actualizará conforme lo haga el Precio Básico Nacional. El mencionado precio máximo de venta y renta no resulta aplicable a los contratos suscritos con anterioridad al 14 de julio de 2005.
- 2.** Las viviendas antes denominadas como de protección pública serán ahora consideradas, a efectos de precio máximo, como viviendas de protección

oficial o viviendas protegidas, según la terminología empleada en este Decreto. Las viviendas calificadas como de protección pública de régimen general serán equiparadas a las viviendas de protección oficial o protegidas de precio o régimen general. Las viviendas calificadas como de promoción pública o de protección pública de régimen especial serán equiparadas a las viviendas de protección oficial o protegidas de régimen especial. Las actuaciones anteriores con destino a arrendamiento serán equiparadas, a efectos de renta máxima, a las viviendas protegidas para arrendamiento, pudiendo calificarse de renta básica o de renta concertada en virtud de los ingresos de los arrendatarios.

Disposición transitoria octava *Precios máximos de arrendamiento en viviendas de protección pública no incluidas en programas de arrendamiento*

El valor anual máximo de las rentas de las viviendas que no se hayan construido dentro de programas específicos de arrendamiento será del 5,00% del valor máximo de venta de la vivienda y sus anejos vinculados, computados conforme establece el artículo 38.4 de este Decreto, en el momento de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento.

Disposición derogatoria única *Derogación normativa*

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas las siguientes disposiciones, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este Decreto, y de los efectos de las situaciones creadas al amparo de las mismas:

- a)** El Decreto 66/2002, de 6 de junio, sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo en Cantabria, excepto lo relativo al Título IV «Viviendas de promoción pública».
- b)** El Decreto 37/2005, de 7 de abril, por el que se establecen incentivos al arrendamiento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- c)** Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera Régimen jurídico supletorio

En todo lo no previsto en el presente Decreto sobre el régimen jurídico de las actuaciones protegidas será de aplicación lo dispuesto 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, en su redacción dada por el Real Decreto 14/2008 de 11 de enero, y en el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda y su normativa de desarrollo.

Disposición final segunda *Facultad de desarrollo*

Por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se dictarán, en el marco de sus competencias, las disposiciones que requiera la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

En especial, se faculta al consejero de Obras Públicas y Vivienda, para dictar las disposiciones que sean necesarias para regular la organización y funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda que se crea en el presente Decreto.

Asimismo, el consejero de Obras Públicas y Vivienda queda autorizado para suscribir los convenios con entidades públicas o privadas que sean necesarios para la aplicación de este Decreto.

Disposición Final Tercera (sic) Consejería competente en materia de vivienda

Todas las referencias contenidas a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda contenidas en el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, se entenderán realizadas a la Consejería que resulte competente en materia de vivienda en virtud de las normas reguladoras de las correspondientes estructuras básicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Disposición final tercera *Entrada en vigor*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.