

DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su artículo 25 la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin.

En la última década la población andaluza ha pasado de 7,2 millones a más de 8 millones de habitantes, lo que ha supuesto un crecimiento de 10,2% de la población. Este hecho sumado a que el acceso a la vivienda se ha venido produciendo en la última década con una mayor dificultad debida, fundamentalmente, al fuerte aumento del precio del suelo, ha provocado que amplios sectores de la población se hayan visto desplazados del mercado libre de la vivienda. Por esta creciente dificultad en el acceso, la vivienda es una de las preocupaciones sociales más importantes de los ciudadanos y ciudadanas andaluces. En el caso concreto de las y los jóvenes, en Andalucía hay 824.341 personas con edad comprendida entre los 18 y los 35 años y con empleo, que quieren emanciparse, pero cuyos ingresos económicos les dificulta o les imposibilita el acceso a la vivienda. También tienen dificultades para el acceso a la vivienda las familias andaluzas con características específicas, como son las familias numerosas, las monoparentales, las que tienen un miembro en situación de dependencia, y las que sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género. Igualmente existen otros grupos sociales con la misma problemática en cuanto al acceso a la vivienda, como son las personas mayores de 65 años, las que proceden de rupturas familiares, los emigrantes retornados y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

El Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 se sustenta en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito el día 13 de diciembre de 2007, por la Junta de Andalucía con la Confederación de Empresarios de Andalucía y con las organizaciones sindicales Unión General de Trabajadores de Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía, reconociendo así la relevante función que estas organizaciones desempeñan en la defensa y promoción de los intereses sociales y económicos en la Comunidad. También se ha suscrito un convenio con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias como parte sustancial en el desarrollo del referido Pacto así como con las entidades de crédito que operan en la Comunidad Autónoma de Andalucía para canalizar la financiación a las actuaciones protegidas de vivienda, ya sea nueva construcción o rehabilitación, y actuaciones de suelo que se ejecuten en el marco de este Plan. También hay que tener presente que, además del Plan Concertado que se aprueba, el Consejo de Gobierno ha iniciado ya la tramitación del anteproyecto de la Ley que regulará el derecho a la vivienda, como principal propuesta normativa que desarrolla el derecho reconocido en el citado artículo 25 del Estatuto de Autonomía. El presente Plan Concertado recoge, en lo que le es posible, los aspectos más relevantes de la citada Ley en trámite, como avance de lo que será su aplicación plena.

El Plan Concertado establece tres líneas principales en la política de vivienda y suelo. La primera es el acceso a la vivienda de las ciudadanas y ciudadanos con residencia administrativa en Andalucía, ya sea en régimen de propiedad o de alquiler. Una segunda línea es la rehabilitación del parque residencial existente. Y la tercera línea en materia de suelo, estableciendo distintas medidas para fomentar la disponibilidad de suelo urbanizado con destino a la construcción de viviendas protegidas.

Dentro de la primera línea, el Plan Concertado que se aprueba contiene las medidas necesarias para fomentar el acceso a la propiedad de las personas y sus unidades familiares con residencia administrativa en Andalucía, diferenciando los destinatarios de las mismas por su nivel de ingresos, estableciendo tramos de ingresos para cada programa. Esta distinción por los niveles de ingresos obedece a la distribución de los objetivos establecidos en el Pacto por la Vivienda en Andalucía.

De forma similar, el Plan Concertado recoge distintos programas para favorecer el acceso de las ciudadanas y ciudadanos a la vivienda en arrendamiento, estableciendo ayudas para la promoción de viviendas protegidas, así como para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado.

En líneas generales, en los programas para facilitar el acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o en arrendamiento, se han establecidos ayudas económicas para las y los destinatarios al objeto de que el esfuerzo que han de realizar estas personas no superen un tercio de los ingresos anuales para el acceso a la propiedad y del 25% de los ingresos para el acceso al alquiler. El acceso a estas ayudas se produce siempre que las beneficiarias y los beneficiarios accedan a la vivienda a través de algunos de los programas establecidos de acuerdo con su nivel de ingresos.

El Plan Concertado incorpora programas cuyos destinatarios principales son las y los jóvenes y sus unidades familiares que tengan la residencia administrativa en Andalucía. Entre estos programas existen medidas para la adquisición de la propiedad como para fomentar el acceso a la vivienda en arrendamiento con opción a la compra

de la vivienda. También se establecen medidas para el fomento de la promoción de alojamientos destinados a personas que integren la comunidad universitaria andaluza.

También se regulan en este Plan las ayudas necesarias para la promoción de viviendas y alojamientos destinados a familias con especiales dificultades sociales para el acceso a la vivienda, ya sea por su escaso nivel de ingresos o por encontrarse en riesgo de exclusión social.

La segunda línea que establece este Plan Concertado es la rehabilitación del parque residencial existente. Con esta línea se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas con núcleos de infravivienda, propiciando la integración social y el mantenimiento de la población residente en dicha zona. También se pretende realizar actuaciones tendientes a conservar y mejorar o adecuar las viviendas ya existentes o los elementos comunes de los edificios de viviendas, ya sean de titularidad pública o privada.

Cuando se desarrollen actuaciones de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, se establece que dicha actuación se podrá realizar por iniciativa de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, o por iniciativa de los respectivos Ayuntamientos donde se ubique dicho ámbito urbano.

La tercera línea de trabajo que establece el Plan Concertado son las distintas medias reguladas en materia de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas. Entre estas medidas destacan las recogidas para la urbanización de suelos, bien en proceso de urbanización o ya urbanizados cuyo destino sea la construcción, en sus dos terceras partes, de viviendas protegidas para adquirentes con ingresos anuales inferiores a 2.5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. También se señalan ayudas para la adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación a los patrimonios municipales de suelo y para la adquisición de terrenos de interés regional para su incorporación al Patrimonio Autónomo de Suelo.

Como novedad en materia de suelo, este Plan regula un nuevo programa cuyo objeto es fomentar la mejora de la gestión de los instrumentos urbanísticos, así como la ejecución de éstos y, en su caso, la urbanización, para posibilitar la edificación de viviendas protegidas.

Teniendo presente el contenido del Pacto Andaluz por la Vivienda, este Plan Concertado establece, en función de los niveles de ingresos económicos de los destinatarios, la distribución de los diferentes regímenes de viviendas protegidas en los suelos de reserva para éstas que se incluyan en los correspondientes planes urbanísticos.

El Plan Concertado fomenta la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, que deben tener como objetivo la cuantificación y cualificación de las necesidades de los vecinos de cada municipio, siendo el Plan Municipal el que determine la proporción de los distintos regímenes de viviendas protegidas para dar satisfacción a las necesidades concretas detectadas entre sus vecinos.

Los objetivos establecidos en el presente Plan Concertado se fijan en consonancia con los establecidos en el Pacto Andaluz por la Vivienda con la finalidad de hacer posible la construcción de las 300.000 viviendas protegidas que se recogen para el período de vigencia del referido Pacto 2008-2017.

Por último, este Plan Concertado se aprueba en el ejercicio de las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 56.1.a) de su Estatuto de Autonomía. Igualmente, este Plan Concertado tiene como premisa las competencias propias de los municipios andaluces, fijadas en el artículo 92 del texto estatutario en materia de ordenación, gestión y ejecución urbanística así como la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

El Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 ha sido redactado y coordinado por las Direcciones Generales de Vivienda y Arquitectura y de Urbanismo, con la participación de todos los centros directivos, organismos y empresas de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que han resultado necesarios. Igualmente ha contado con la colaboración de la Consejería de Economía y Hacienda, del Instituto Andaluz de la Mujer, de la Dirección General de Servicios Sociales e Inclusión de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social y de aquellos otros organismos de la Junta de Andalucía que han sido precisos en razón de sus competencias, contando con la participación de las instituciones y agentes sociales, con especial referencia a la Administración Local, a través de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, con las organizaciones sindicales y empresariales más representativas en Andalucía y con las entidades de crédito de acuerdo con lo establecido en el Pacto Andaluz por la Vivienda.

Asimismo, se ha contado con la participación de las asociaciones de promotores públicos y privados, de consumidores y usuarios, de vecinos y de entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de la vivienda.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, una vez examinado por la comisión Delegada de Asuntos Económicos y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 24 de junio de 2008,

DISPONGO

Artículo único. Aprobación del Plan Concertado.

Se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 20082012, cuyo texto se inserta a continuación de este Decreto.

Disposición adicional primera. Abono de las ayudas de la Administración General del Estado.

El abono de las ayudas de la Administración General del Estado contempladas en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente quedará condicionado al ingreso de los recursos económicos procedentes del Ministerio de Vivienda.

Disposición adicional segunda. Sujetos preferentes de las ayudas públicas.

Se considerarán sujetos preferentes de las ayudas públicas para el acceso a la vivienda, siempre que cumplan los requisitos en cuanto a ingresos establecidos en el Plan que aprueba este Decreto y en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente, las personas que, en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se vean privadas del derecho a la subrogación mortis causa que les reconocía el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre.

Disposición adicional tercera. Plazos de resolución y efectos del silencio administrativo.

Los plazos de resolución y los efectos de la falta de resolución expresa de los procedimientos derivados de la aplicación del Plan que aprueba el presente Decreto se regirán, en lo que les sea de aplicación, por lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, y lo establecido en el citado Plan.

Disposición adicional cuarta. Publicidad institucional.

En todas las actuaciones contempladas en el Plan que aprueba el presente Decreto, los actos de difusión y publicidad y los carteles de obra deberán recoger expresamente la inclusión de las correspondientes promociones en el citado Plan, de acuerdo con lo establecido a tal efecto por Orden de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Disposición adicional quinta. Cuantificación de objetivos del Plan.

Al objeto de contabilizar los objetivos del Plan que aprueba el presente Decreto, se computarán todas las actuaciones protegidas que hubieran obtenido calificación provisional o resolución que la autorice desde el día 1 de enero de 2008.

Disposición adicional sexta. Eficacia temporal.

Las solicitudes de calificación de actuaciones de suelo, rehabilitación y de viviendas protegidas podrán presentarse hasta el día 31 de diciembre de 2012 al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto.

No obstante, las solicitudes de dichas actuaciones en Áreas de Rehabilitación Concertada podrán presentarse con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, si se encuentran incluidas en Programas de Actuación aprobados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con anterioridad a dicha fecha.

Disposición adicional séptima. Ampliación del límite de anualidades.

La aprobación del presente Decreto supone la autorización del Consejo de Gobierno para ampliar el límite de crédito y el número de anualidades a que se refiere el artículo 39.2 de la Ley General de Hacienda Pública de Andalucía, de las subsidiaciones de préstamos previstas en los artículos 28, 31, 43, 46, 55, 61, 64 y 68 del Plan que aprueba este Decreto, con el límite de anualidades equivalente al número de años a que se extienda la subsidiación.

Disposición adicional octava. Facultad de firmas de Acuerdos y Convenios.

Se autoriza al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio a suscribir los Acuerdos y Convenios previstos en el Plan que aprueba el presente Decreto.

Disposición adicional novena. Promotores Públicos.

1. A los efectos de lo previsto en el Plan que aprueba el presente Decreto, tendrán la consideración de promotores públicos la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, los Ayuntamientos, cualesquiera otras Entidades Locales de carácter territorial, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento privado, y las Sociedades Mercantiles con capital exclusivo de las Administraciones Públicas, siempre que en el objeto de las mismas se incluya la promoción de viviendas o suelo residencial.

2. Excepcionalmente, y para el desarrollo de actuaciones concretas de vivienda de marcado carácter público y social, podrán ser reconocidos a los efectos del Plan que aprueba el presente Decreto como promotores públicos, mediante Orden de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio:

- a) Las Universidades Públicas.
- b) Las Sociedades Mercantiles con capital mayoritario de las Administraciones Públicas o de sus Organismos Autónomos y de las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica, aunque sus actividades se ajusten por Ley al ordenamiento jurídico privado, siempre que su objeto sea la promoción de vivienda.
- c) Las Asociaciones y Fundaciones cuyos fines sean la atención de aquellos sectores de la población cuyos recursos económicos no les permitan acceder a otras ofertas públicas o privadas del mercado de vivienda.

Disposición adicional décima. Programas que se desarrollen en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz.

Las actuaciones que vayan a acometerse en el Área de Rehabilitación del Recinto Histórico de Cádiz se podrán ajustar a lo dispuesto en el Plan que aprueba el presente Decreto, para las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos. A estos efectos, la tramitación y aprobación del Programa Coordinado de Actuación Integral se realizará de la misma forma que el Programa de Actuación de las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos recogida en el presente Decreto.

Disposición adicional undécima. Alquiler de viviendas protegidas en venta o promoción individual para uso propio.

1. Podrá autorizarse a la persona propietaria de una vivienda calificada en venta o para uso propio, el alquiler de la misma por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Traslado de residencia por motivos laborales.
- b) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima del terrorismo.
- c) Ser algún miembro de la unidad familiar víctima de la violencia de género.
- d) Otras circunstancias sobrevenidas que justifiquen transitoriamente el alquiler de la vivienda.

2. Este alquiler deberá ajustarse en cuanto a la renta máxima y a los ingresos familiares del arrendatario, a lo dispuesto en el Programa de Viviendas en Alquiler de Renta Básica a 25 años.

3. Asimismo, podrán destinarse al alquiler las viviendas que hayan sido adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.

Disposición adicional decimosegunda. Descalificación.

Las viviendas protegidas que hayan sido calificadas para la venta con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que conforme a su régimen legal puedan ser descalificadas, se acogerán a lo establecido en la disposición transitoria segunda del citado Decreto.

Disposición adicional decimotercera. Facultades de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía respecto de las viviendas de promoción pública transferidas a la misma.

Corresponde a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la competencia administrativa para autorizar la venta, en segunda y sucesivas transmisiones, así como la determinación del precio máximo legal de venta y renta, que no podrán ser superiores a los establecidos en la legislación de aplicación del momento, en tanto perdura el régimen de protección de las viviendas de promoción pública transferidas por la Consejería competente en materia de vivienda a dicha Empresa Pública.

Disposición adicional decimocuarta. Precio de venta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio.

1. En la venta o adjudicación, efectuada por la Administración, de las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y regula las actuaciones contempladas en el mismo, el precio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas será el 90% del precio básico nacional vigente en la fecha del contrato de compraventa o entrega de la vivienda, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su ubicación en un municipio de precio máximo superior.

2. Excepcionalmente, el precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse hasta un 50% de la siguiente forma: Un máximo del 30% en función del estado de conservación de la vivienda o por su localización dentro del casco urbano, y un máximo del 20% por las condiciones socioeconómicas de los adjudicatarios o de la zona.

Dicha reducción se acordará mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a propuesta de la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la citada Consejería o del órgano competente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en su caso.

3. El precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de los trasteros y garajes vinculados, será el 60% del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda a la que se encuentren vinculados.

4. El precio máximo de venta, en segundas y sucesivas transmisiones, de viviendas, trasteros y garajes vinculados, que se efectúen por particulares será el resultado de multiplicar el precio fijado en los apartados anteriores por 1,5 veces, referido al momento de cada transmisión.

5. Lo establecido en los apartados anteriores no será de aplicación a efectos del cálculo del precio para proceder a la venta en primera transmisión de las viviendas en arrendamiento, que se regulará por lo establecido en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o disposición que lo sustituya.

Disposición adicional decimoquinta. Renta de las viviendas, los trasteros y los garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio.

1. Las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que se adjudiquen en arrendamiento, tendrán una renta anual inicial igual o inferior al 1,5% de la cantidad que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el precio básico nacional vigente en el momento de la adjudicación de la vivienda, y por 1,40, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en el municipio de precio máximo superior.

2. La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya.

Disposición adicional decimosexta. Financiación de las viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio.

1. La forma de pago del precio de las transmisiones o adjudicaciones de viviendas, trasteros y garajes vinculados de promoción pública promovidos al amparo de disposiciones anteriores al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que se realicen en régimen de compraventa será de un 5% del valor de la vivienda en concepto de aportación inicial, y el 95% restante, con anterioridad o simultáneamente a la firma de la escritura de compraventa.

2. Excepcionalmente, por las circunstancias socioeconómicas de los adquirentes, y mediante resolución de la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, podrá autorizarse la venta con precio aplazado en las condiciones que se establezcan en la misma resolución, debiéndose prever, en la misma, el carácter resolutorio que respecto de la compraventa tendrá el impago del precio aplazado. Dicha condición resolutoria deberá tener acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Disposición adicional decimoséptima. Subrogación y permuta de viviendas protegidas de promoción pública.

1. En las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de acceso diferido a la propiedad y en arrendamiento sólo cabe la subrogación mortis causa con los requisitos y condiciones que se establezcan en la Orden de desarrollo del Plan que aprueba el presente Decreto.

2. La permuta de viviendas protegidas de promoción pública solamente es posible entre aquellas que sean propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cuando la propiedad de una de las viviendas a permutar sea propiedad de otra Administración Pública, únicamente será posible cuando exista convenio entre las Administraciones. Las condiciones y requisitos serán los determinados en la Orden de desarrollo del Plan que aprueba el presente Decreto.

Disposición adicional decimoctava. Ayudas para la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en Áreas de Rehabilitación Concertada o de Rehabilitación Integral de Barriadas.

Atendiendo a lo regulado en el artículo 87 del Plan que aprueba el presente Decreto, referente a las Actuaciones de Rehabilitación Singular, se establece la continuidad de la línea de actuación para la rehabilitación de locales comerciales ubicados en edificios residenciales localizados en Áreas de Rehabilitación, dispuesta mediante la Orden de 20 de marzo de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, prorrogándose el plazo para la presentación de solicitudes durante la vigencia del presente Plan.

Disposición adicional decimonovena. Ayudas para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares.

De conformidad con el artículo 87 del Plan que aprueba el presente Decreto, se establece la continuidad de la línea de actuación para la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares, dispuesta mediante la Orden de 9 de agosto de 2005 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, pudiéndose realizar nuevas convocatorias para la concesión de subvenciones durante la vigencia del presente Plan.

Disposición adicional vigésima. Homologación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Agencia de Fomento del Alquiler.

Se homologa a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Agencia de Fomento del Alquiler para el ámbito territorial de las Áreas de Rehabilitación Concertada que gestiona dicha Empresa, respecto de las viviendas procedentes de las actuaciones desarrolladas en dichas Áreas.

Disposición transitoria primera. Régimen de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

1. Las solicitudes para actuaciones protegidas de suelo que a la entrada en vigor de este Decreto, no hubieran obtenido calificación provisional o resolución que la autorice, podrán optar por acogerse a lo establecido en el Plan que aprueba el presente Decreto, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos exigidos, a excepción del requisito definido en el artículo 105.1.c) del citado Plan.

2. Las actuaciones protegidas de vivienda que no hayan obtenido calificación provisional o que, habiéndola obtenido a partir del 1 de enero de 2008, a la entrada en vigor del presente Decreto no hayan iniciado el procedimiento de selección de los beneficiarios y no hayan obtenido préstamo cualificado, podrán optar por acogerse a lo establecido en el Plan que aprueba el presente Decreto, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos exigidos, a excepción de lo establecido primer párrafo del artículo 14.2 del citado Plan.

3. Las actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas que a la entrada en vigor de este Decreto no hubieran obtenido calificación o resolución de concesión de subvención, podrán optar por acogerse a lo regulado en el Plan que aprueba el presente Decreto, siempre que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el mismo.

4. En los ámbitos urbanos declarados como Áreas de Rehabilitación Concertada o Rehabilitación Integral de Barriadas, conforme a lo dispuesto en otros planes de vivienda y suelo o con expediente de declaración iniciado, las actuaciones a ejecutar se ajustarán a lo dispuesto en Plan que aprueba el presente Decreto para las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos.

Disposición transitoria segunda. Actuaciones acogidas al Programa de Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes.

En las actuaciones acogidas al Programa de Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes que hayan obtenido calificación provisional con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, las subvenciones establecidas para los arrendatarios serán financiadas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Disposición transitoria tercera. Actuaciones de Transformación de la Infravivienda.

1. Las actuaciones de Transformación de la Infravivienda anteriores a la entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, podrán seguir su tramitación de conformidad con lo previsto en el mismo, siempre que sus proyectos hubiesen tenido entrada en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

2. Las actuaciones de Transformación de la Infravivienda en Zonas declaradas de Actuación de Infravivienda de conformidad con el Decreto 149/2003, de 10 de junio, podrán seguir su tramitación de acuerdo a lo previsto en el mismo, siempre que sus Programas de Actuación tengan entrada en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería citada en el apartado anterior en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del presente Decreto o bien en el plazo dispuesto para su redacción fuese superior.

3. Las actuaciones de Transformación de Infravivienda que se ejecuten en las Áreas de Rehabilitación Concertada, que a la entrada en vigor del presente Decreto hubieran realizado la preceptiva solicitud, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el Plan que aprueba el presente Decreto, podrán solicitar acogerse al Programa de Transformación de Infravivienda Convenidas con propietarios de dicho Plan.

Disposición transitoria cuarta. Actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.

Las actuaciones de planes de vivienda y suelo anteriores, tanto de Rehabilitación Integral de Barriadas como de Áreas de Rehabilitación Concertada, podrán solicitar su delimitación como Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.

Disposición transitoria quinta. Convalidación de valoraciones económicas.

Quedan convalidadas o se seguirán tramitando hasta su conclusión de acuerdo con las normas establecidas en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, las valoraciones económicas de viviendas de promoción pública que, por razones de urgencia, se hayan efectuado o iniciado desde la entrada en vigor del Decreto 149/2003, de 10 de junio, hasta la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria sexta. Tramitación de solicitudes de calificación en materia de vivienda y suelo.

Las solicitudes de calificación de actuaciones en materia de vivienda y suelo presentadas tras la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, la cual seguirá vigente en todo aquello que no se oponga al presente Decreto.

Disposición transitoria séptima. Comienzo de las obras de urbanización.

Durante los primeros 6 meses de vigencia del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 no será de aplicación el requisito definido en su artículo 105.1.c) para las solicitudes acogidas al artículo 104.1, pudiendo haber comenzado las obras de urbanización en cualquier momento anterior siempre y cuando las mismas no se encuentren finalizadas.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, expresamente, las siguientes:

a) El Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, salvo en lo que respecta a las actuaciones creadas a su amparo.

b) Los artículos 2, 3 y 5 del Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de venta y financiación para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación

c) Los apartados 1, 2, 5 y 6 del artículo 2, y el artículo 4 del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamiento para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 377/2000, de 1 de septiembre.

Se introducen en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, las siguientes modificaciones:

Uno. El apartado 1 del artículo 3 queda con la siguiente redacción:

«1. La Administración, Empresa Pública o promotor público titulares de las viviendas objeto de este Decreto, bien directamente o a través del Ayuntamiento o promotor público que tenga encomendada la gestión, podrán ofrecer en venta las viviendas a los arrendatarios, con los requisitos y en las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.»

Dos. El apartado 1 del artículo 5 queda con la siguiente redacción:

«1. Podrán acogerse a la oferta los arrendatarios que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que hayan ocupado la vivienda durante, al menos, un año. En el caso de subrogaciones legalmente autorizadas, el tiempo se computará desde la ocupación del primer titular del que trae causa.

b) Que se encuentren al corriente en el pago de las rentas.

c) Que sus ingresos anuales familiares no superen el límite máximo establecido para acceder a una vivienda protegida en venta en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo que en su momento esté vigente.»

Tres. Los apartados 1 y 2 del artículo 9, quedan con la siguiente redacción:

«Artículo 9. Precio de las viviendas.

1. El precio de venta, en primera transmisión efectuada por la Administración de las viviendas en arrendamiento, por metro cuadrado de superficie útil será el 90% del precio básico nacional vigente en la fecha del contrato de compraventa o entrega de la vivienda, incrementado en el porcentaje que le pudiera corresponder por su eventual ubicación en un municipio de precio máximo superior.

2. El precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse, hasta un 50% de la siguiente forma: Un máximo del 30% en función del estado físico de la vivienda o por su localización dentro del casco urbano, y un máximo del veinte por ciento por las condiciones socioeconómicas de las personas adjudicatarias o de la zona.

Dicha reducción se acordará mediante resolución motivada de la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a propuesta de la persona titular de la Delegación Provincial correspondiente, o del órgano competente de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, en su caso.»

Cuatro. El artículo 11 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 11. Prohibición de disponer.

1. La compraventa se ajustará a las prescripciones establecidas en la normativa vigente en cada momento sobre el régimen de venta de viviendas de promoción pública, no pudiéndose transmitir inter vivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios hasta transcurridos diez años a contar desde la fecha de adquisición, con las excepciones previstas en el artículo 13.5 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, o norma que lo sustituya, prohibición que se hará constar en el contrato de compraventa.

2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan por incumplimiento de la anterior prohibición de disponer, las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción pública, los trasteros y los garajes vinculadas a ellas estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la Administración de la Junta de Andalucía o del Ayuntamiento o entidad que tenga cedida la titularidad de las viviendas, de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y en su correspondiente normativa de desarrollo.»

Disposición final segunda. Habilitación para la solicitud de la declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Se faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para solicitar al Ministerio de Vivienda la declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior, de conformidad el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2005-2008, aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, o el que en su día lo sustituya, así como para dictar las normas y realizar las actuaciones necesarias para la aplicación de las disposiciones que sobre la referida declaración establece el citado Plan.

Disposición final tercera. Desarrollo y ejecución.

Se faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones y actuaciones precise el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 24 de junio de 2008

MANUEL CHAVES GONZÁLEZ Presidente de la Junta de Andalucía

JUAN ESPADAS CEJAS Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012
ÍNDICE
TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Vivienda de calidad, digna y adecuada.

- Artículo 3. Destinatarios.
Artículo 4. Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida.
Artículo 5. Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.
Artículo 6. Mejora de la ciudad existente.
Artículo 7. Planes municipales de vivienda.
Artículo 8. El Consejo de Participación.
Artículo 9. Comisión de Seguimiento.

TÍTULO II
ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA
CAPÍTULO I
Normas generales

- Artículo 10. Actuaciones Protegidas.
Artículo 11. Ingresos familiares.
Artículo 12. Ámbitos territoriales.
Artículo 13. Medidas de financiación cualificada.

CAPÍTULO II
Normas comunes a las viviendas y a los alojamientos

- Artículo 14. Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros.
Artículo 15. Precio del suelo destinado a vivienda protegida y a locales comerciales y anejos no vinculados.
Artículo 16. Precio de venta y renta de la vivienda, los alojamientos, los garajes y los trasteros.
Artículo 17. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión de los aprovechamientos al ayuntamiento.
Artículo 18. Plazo de duración del régimen legal.
Artículo 19. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.
Artículo 20. Viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad.
Artículo 21. Alquiler con opción de compra.
Artículo 22. Precio de venta de las viviendas en alquiler.
Artículo 23. Aval de las rentas.
Artículo 24. Selección de las personas destinatarias.
Artículo 25. Superficie de los alojamientos.

CAPÍTULO III
Acceso a la vivienda en propiedad
Sección 1.ª Viviendas protegidas de régimen especial

- Artículo 26. Objeto.
Artículo 27. Condiciones y requisitos.
Artículo 28. Financiación cualificada.

Sección 2.ª Viviendas protegidas de precio general

- Artículo 29. Objeto.
Artículo 30. Condiciones y requisitos.
Artículo 31. Financiación cualificada.

Sección 3.ª Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica

- Artículo 32. Objeto.
Artículo 33. Condiciones y requisitos.
Artículo 34. Financiación cualificada.

Sección 4.ª Adquisición protegida de viviendas usadas

- Artículo 35. Objeto.
Artículo 36. Condiciones y requisitos.

Sección 5.ª Fomento de la adquisición de vivienda desde el alquiler

- Artículo 37. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler.

CAPÍTULO IV
Viviendas en alquiler
Sección 1.ª Viviendas protegidas en alquiler de renta básica

Artículo 38. Objeto.
Artículo 39. Condiciones y requisitos.
Artículo 40. Financiación cualificada.

Sección 2.ª Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra

Artículo 41. Objeto.
Artículo 42. Condiciones y requisitos.
Artículo 43. Financiación cualificada.

Sección 3.ª Alojamientos protegidos

Artículo 44. Objeto.
Artículo 45. Condiciones y requisitos.
Artículo 46. Financiación cualificada.

Sección 4.ª Fomento del arrendamiento del parque residencial desocupado

Artículo 47. Objeto.
Artículo 48. Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler.
Artículo 49. Medidas para las personas inquilinas.
Artículo 50. Ayudas a personas propietarias.
Artículo 51. Adquisición protegida de vivienda existente para el alquiler.

CAPÍTULO V
Viviendas para jóvenes
Sección 1.ª Medida para la adquisición

Artículo 52. Medida para la adquisición de vivienda.

Sección 2.ª Vivienda protegida joven en venta

Artículo 53. Objeto.
Artículo 54. Condiciones y requisitos.
Artículo 55. Financiación cualificada.

Sección 3.ª Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra para jóvenes

Artículo 56. Objeto.
Artículo 57. Condiciones y requisitos.
Artículo 58. Financiación cualificada.

Sección 4.ª Alojamientos protegidos para universitarios

Artículo 59. Objeto.
Artículo 60. Condiciones y requisitos.
Artículo 61. Financiación cualificada.

CAPÍTULO VI
Viviendas para personas con riesgo de exclusión social
Sección 1.ª Viviendas de promoción pública para la integración social

Artículo 62. Objeto.
Artículo 63. Condiciones y requisitos.
Artículo 64. Financiación cualificada.
Artículo 65. Ayuda a la gestión.

Sección 2.ª Alojamientos de promoción pública

Artículo 66. Objeto.

Artículo 67. Condiciones y requisitos.

Artículo 68. Financiación cualificada.

CAPÍTULO VII

Rehabilitación de viviendas y edificios

Sección 1.ª Normas comunes de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios

Artículo 69. Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios de viviendas.

Artículo 70. Finalidad de las obras.

Artículo 71. Destino y ocupación de las viviendas.

Artículo 72. Limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 73. Condición para una segunda ayuda.

Sección 2.ª La transformación de infravivienda

Artículo 74. Objeto.

Artículo 75. Condiciones y requisitos.

Artículo 76. Financiación cualificada.

Artículo 77. Actuaciones convenidas con las personas propietarias.

Sección 3.ª La rehabilitación autonómica

Artículo 78. Objeto.

Artículo 79. Condiciones y requisitos.

Artículo 80. Financiación cualificada.

Sección 4.ª La rehabilitación individualizada de viviendas

Artículo 81. Objeto.

Artículo 82. Condiciones y requisitos.

Artículo 83. Financiación cualificada.

Sección 5.ª La rehabilitación de edificios

Artículo 84. Objeto.

Artículo 85. Condiciones y requisitos.

Artículo 86. Financiación cualificada.

Sección 6.ª La rehabilitación singular

Artículo 87. Actuaciones de Rehabilitación Singular.

Sección 7.ª La adecuación funcional básica de viviendas

Artículo 88. Actuaciones de Adecuación Funcional Básica de Viviendas.

Sección 8.ª Actuaciones sobre viviendas de titularidad pública

Artículo 89. Objeto.

Artículo 90. Actuaciones sobre el Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 91. Repercusión de costes y tributos. Artículo 92. Actuaciones sobre el Parque Público Residencial Municipal.

CAPÍTULO VIII

Mejora de la ciudad existente

Sección 1.ª Las áreas de rehabilitación de barrios y de centros históricos

Artículo 93. Concepto y características.

Artículo 94. Delimitación.

Artículo 95. Programa de Actuación.

Artículo 96. Declaración.

Artículo 97. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

Sección 2.ª Rehabilitación concertada de iniciativa municipal

Artículo 98. Características.
Artículo 99. Delimitación.
Artículo 100. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

TÍTULO III
ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO
CAPÍTULO I
Normas generales

Artículo 101. Programas en materia de suelo.
Artículo 102. Disposiciones comunes.
Artículo 103. Viabilidad de las Actuaciones.

CAPÍTULO II
Actuaciones autonómicas de suelo

Artículo 104. Objeto.
Artículo 105. Condiciones y requisitos.
Artículo 106. Financiación.

CAPÍTULO III
Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo
Sección 1.ª Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación al patrimonio municipal de suelo

Artículo 107. Objeto.
Artículo 108. Condiciones y requisitos.
Artículo 109. Financiación cualificada.

Sección 2.ª Adquisición de terrenos de interés regional por la comunidad autónoma para su incorporación al patrimonio autonómico de suelo

Artículo 110. Objeto.
Artículo 111. Condiciones y requisitos.
Artículo 112. Financiación.

CAPÍTULO IV

Ayudas a la gestión pública urbanística
Artículo 113. Objeto.
Artículo 114. Condiciones y requisitos.
Artículo 115. Financiación.

CAPÍTULO V
Actuaciones singulares de suelo

Artículo 116. Actuaciones Singulares.

TÍTULO IV
FINANCIACIÓN CUALIFICADA AUTONÓMICA

Artículo 117. Modalidades de financiación cualificada.
Artículo 118. Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.
Artículo 119. Características generales de los préstamos cualificados.
Artículo 120. Concesión del préstamo cualificado.
Artículo 121. Subsidiación de los préstamos.

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, tiene por objeto fomentar la promoción de viviendas protegidas y actuaciones en materia de vivienda y de rehabilitación, en cumplimiento del mandato que el artículo 47 de la Constitución y el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía dirigen a los poderes públicos para favorecer el ejercicio del derecho a una vivienda de digna, de calidad y adecuada a la situación familiar, económica y social, del que son titulares las personas a las que se refiere el artículo 12 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

2. El conjunto de medidas que se recogen en los Títulos siguientes conforman el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, como instrumento de actuación del Pacto Andaluz por la Vivienda, siendo sus objetivos los que se establecen en el Anexo I.

Artículo 2. Vivienda de calidad, digna y adecuada.

1. La vivienda de calidad, digna y adecuada debe comportar la satisfacción de las necesidades habitacionales de las andaluzas y los andaluces y sus familias, de forma que garantice una vida segura, independiente y autónoma, procurándole junto con los equipamientos públicos suficientes el ejercicio de otros derechos como son el derecho a la intimidad personal o familiar, la salud y la educación.

2. Se considerará vivienda, a efectos de lo dispuesto en el presente Plan aquella en que la persona su titular y su familia tienen fijada su residencia habitual o permanente, salvo que por razones de movilidad laboral o por ser víctima del terrorismo o de violencia de género, puedan ser destinatarios de otra vivienda acogida a alguno de los programas de alquiler de contemplados en este Plan.

3. La satisfacción de las necesidades habitacionales puede realizarse mediante la construcción de viviendas o mediante la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existentes.

4. Para aquellas personas que no puedan llevar una vida independiente o con necesidades habitacionales distintas a las viviendas, se destinan los alojamientos protegidos.

Artículo 3. Destinatarios.

1. Con carácter general, son destinatarios de este Plan las andaluzas y los andaluces cuyos ingresos familiares anuales no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, en adelante IPREM, y que cumplan los requisitos previstos en este Decreto. Si bien, para acceder a la propiedad, la unidad familiar deberá acreditar unos ingresos superiores a una vez el mencionado Indicador y no ser titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

2. Se podrán establecer cupos de viviendas en las diferentes promociones destinados a jóvenes, mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, familias monoparentales, personas procedentes de rupturas de unidades familiares, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

3. A efectos del presente Decreto, se considera joven a la persona menor de 35 años de edad.

Artículo 4. Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida.

1. Para facilitar el acceso a una vivienda protegida a las personas destinatarias a que se refiere el artículo 3, se establecen medidas para fomentar la generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, así como medidas dirigidas a fomentar dicha promoción, generando una oferta suficiente de viviendas, tanto en venta como en alquiler, así como fomentar las adquisición de viviendas usadas y el alquiler de las viviendas existentes.

2. Esta oferta de vivienda protegida se estructura en función del nivel de ingresos de la unidad familiar, conforme a lo recogido en el Pacto Andaluz por la Vivienda que prevé la ejecución de 300.000 viviendas protegidas en el período 2008-2017, tanto en venta como en alquiler, y distribuidas orientativamente de la siguiente forma:

- a) 10.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos inferiores al IPREM.
- b) 200.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM.
- c) 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
- d) 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.
- e) 10.000 alojamientos en alquiler para personas destinatarias que no puedan acceder por su nivel de ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

Durante la vigencia del presente Plan Concertado se tenderá a la consecución de los objetivos señalados anteriormente.

3. En los terrenos legalmente reservados para viviendas protegidas, en cada promoción se ejecutará el 25% de las viviendas acogidas a los siguientes programas:

- a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
- b) Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra.
- c) Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.

4. En el marco de las competencias municipales, las previsiones recogidas en este artículo se adecuarán a las necesidades de vivienda existente en cada municipio, que se determinarán en los correspondientes planes municipales de vivienda a los que se refiere el artículo 7.

Artículo 5. Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas.

1. Para impulsar el cumplimiento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial existente, se arbitran las medidas de fomento previstas en este Decreto y en la legislación urbanística.

2. A tal efecto, se prevén actuaciones tendentes a mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con infravivienda mediante obras de rehabilitación, nueva planta y urbanización y contando con el necesario trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente.

Artículo 6. Mejora de la ciudad existente.

Las Administraciones Públicas deben desarrollar actuaciones encaminadas a la rehabilitación integral de barrios y centros históricos, con los siguientes objetivos:

- a) La integración de los barrios afectados por procesos de degradación en el resto de la ciudad, desarrollando el trabajo social con sus vecinos junto con la intervención urbanística y residencial.
- b) La revitalización y recuperación de los centros históricos como centros neurálgicos de las ciudades, evitando su abandono y despoblamiento.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda.

1. Para el desarrollo de las actuaciones contenidas en el presente Plan Concertado, los ayuntamientos podrán aprobar un plan municipal de vivienda, que contendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Los estudios de las necesidades de vivienda y del nivel de renta de las familias residentes en el municipio, desagregados por sexo, al objeto de determinar las viviendas protegidas necesarias y sus tipologías.
- b) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas acogidas a los distintos programas.
- c) Las propuestas de reservas de suelo para su destino a la construcción de vivienda protegida.
- d) Los alojamientos protegidos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras urbanas para el abastecimiento de los mismos que se deben reservar a tal fin, de conformidad con la legislación aplicable.
- e) Las propuestas de actuaciones de rehabilitación, ya sea del parque de viviendas en general, ya sea de áreas o de centros históricos.
- f) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- g) El sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos.

2. En la elaboración de estos planes se fomentará la participación de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas en el territorio de Andalucía, al objeto de garantizar la intervención de los agentes firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda.

Antes de su aprobación, los planes serán remitidos a la Consejería competente en materia de vivienda para comprobar que se ajustan a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La elaboración y redacción de estos planes se financiará por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, previa la suscripción del oportuno convenio con el correspondiente ayuntamiento.

Artículo 8. El Consejo de Participación.

1. A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo de los objetivos del presente Plan, se crea el Consejo de Participación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, como órgano colegiado adscrito a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. El Consejo estará presidido por la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, e integrado por representantes de dicha Consejería, de la Consejería de Economía y Hacienda, de la Consejería de Gobernación, de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, de los Municipios y Provincias andaluzas, de las personas promotoras de vivienda y suelo, de las entidades de crédito, de las organizaciones empresariales y sindicales más representativas, de las asociaciones de las personas consumidoras y usuarios, asociaciones de vecinos, colegios profesionales y entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de vivienda y suelo.

Las personas integrantes del Consejo serán nombradas por la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a propuesta de las Consejerías, Corporaciones Locales, asociaciones, entidades y organizaciones antes mencionadas, procurando una representación equilibrada de mujeres y hombres en los términos previstos en el artículo 19.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

3. Son funciones de este Consejo recibir la información necesaria para realizar el seguimiento del Plan y elaborar propuestas de iniciativas sobre sus objetivos y contenidos.

4. Este Consejo de Participación se reunirá, al menos, una vez al año, y su régimen de funcionamiento se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimientos Administrativo Común.

Artículo 9. Comisión de Seguimiento.

1. Se crea la Comisión de Seguimiento del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 entre las partes firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda que, como continuación del grupo de trabajo para la redacción del presente Plan, tendrá las siguientes funciones:

- a) Recibir información sobre las actuaciones acogidas al Plan.
- b) Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- c) Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.
- d) Evaluar el cumplimiento de los objetivos de este Plan en relación con el Pacto Andaluz por la Vivienda.
- e) Proponer nuevas actuaciones protegidas a incluir en el Plan.
- f) Recibir información sobre los Planes Municipales de Vivienda.

2. Esta Comisión estará conformada por igual número de representantes de los agentes económicos y sociales firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda y será presidida por la persona designada por la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Esta Comisión se reunirá, al menos, trimestralmente

TÍTULO II

ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 10. Actuaciones Protegidas.

1. Son actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda protegida, los siguientes Programas:

A) Acceso en propiedad:

- a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
- b) Viviendas Protegidas de Precio General.
- c) Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.
- d) Adquisición protegida de viviendas usadas.
- e) Fomento de la adquisición desde el alquiler.

B) Para el alquiler:

- a) Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.
- b) Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
- c) Alojamientos Protegidos.
- d) Fomento del Alquiler del Parque Residencial Desocupado.

C) Para jóvenes:

- a) Viviendas Protegidas Joven en Venta.
- b) Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
- c) Alojamientos Protegidos para Universitarios.

D) Para personas con riesgo de exclusión social:

- a) Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social.
- b) Alojamientos de Promoción Pública.

2. Son actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, los siguientes Programas:

- a) Transformación de la Infravivienda.
- b) Rehabilitación Autonómica.
- c) Rehabilitación Individualizada de Viviendas.
- d) Rehabilitación de Edificios.
- e) Rehabilitación Singular.
- f) Adecuación Funcional Básica de Viviendas.
- g) Actuaciones sobre Viviendas de Titularidad Pública.

3. Son instrumentos para la mejora de la ciudad existente, los siguientes Programas:

- a) Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Históricos.
- b) Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.

4. Para cada programa se fija el objeto, las condiciones y los requisitos.

Las actuaciones protegidas acogidas a los programas de los planes estatales de vivienda deberán ajustarse, además, a lo previsto en los citados programas.

Artículo 11. Ingresos familiares.

1. A efectos de lo establecido en el presente Plan, los ingresos familiares se referirán a la unidad familiar tal y como resulta de las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y se calcularán en la forma prevista en el correspondiente plan estatal en materia de vivienda.

A tales efectos, las referencias a las unidades familiares se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.

2. Cuando se formulase declaración responsable de no haber presentado declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas por no estar obligado a ello, deberá presentarse documentación acreditativa de tener ingresos económicos suficientes para llevar una vida independiente de la unidad familiar de procedencia, mediante la vida laboral, contrato de trabajo u otra documentación suficiente.

En los programas en los que se establezca límite inferior de ingresos, y éstos no puedan justificarse en el correspondiente período impositivo con plazo de declaración vencido, se permitirá la acreditación del período posterior en la misma forma establecida en el párrafo anterior. Esta renta será la que determine, en su caso, el derecho a la adquisición y a las ayudas.

3. A los ingresos familiares les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,62:

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

NÚM. MIEMBROS	COEF.
1	1,00
2	0,90
3 ó 4	0,85
5 o más	0,80

b) Cuando los ingresos sean percibidos por más de uno de los miembros de la unidad familiar, siempre que la aportación mayor no supere el 70% del total de los ingresos, se aplicará el coeficiente 0,90.

c) En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar esté incluido en alguno de los grupos de especial protección de los determinados por el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, o por el presente Plan, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

d) En los municipios declarados de precio máximo superior se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

Artículo 12. Ámbitos territoriales.

1. Para la aplicación de los precios máximos de venta y renta, los municipios andaluces se incluyen en los siguientes ámbitos territoriales:

a) **Ámbito Territorial Primero:** Comprende aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población.

b) **Ámbito Territorial Segundo:** Comprende aquellos municipios no incluidos en el **Ámbito Territorial Primero**.

c) **Ámbito Territorial de precio máximo superior:** Comprende los municipios del **Ámbito Territorial Primero** así declarados o que se puedan declarar de acuerdo con lo que disponga en el correspondiente Plan estatal en materia de vivienda y suelo.

2. La relación de municipios incluidos en los ámbitos territoriales primero y segundo se incorporan como Anexo II.

Artículo 13. Medidas de financiación cualificada.

1. Las actuaciones protegidas en materia de vivienda previstas en este Título podrán acogerse tanto a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes, como a las medidas de financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijadas en los programas de este Plan, ya complementen las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva.

2. Estas medidas podrán consistir en:

a) Préstamos cualificados tanto al promotor como al destinatario del programa.

b) Subsidiaciones de las cuotas de amortización de los préstamos del párrafo anterior.

c) Subvenciones y otras ayudas.

Las ayudas reguladas en el presente Plan Concertado para favorecer el acceso a la vivienda, se establecen de forma que se garantiza a las familias beneficiarias que destinarán como máximo al pago de la vivienda un tercio de sus ingresos en el caso de compra y un cuarto en el supuesto del alquiler, siempre que accedan a una vivienda adecuada a sus circunstancias familiares y económicas, en cuanto al régimen de cesión, al Programa y a la superficie de la vivienda.

3. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio concretará la aplicación de las medidas de financiación cualificada previstas en el correspondiente plan estatal en materia de vivienda con cargo a los presupuestos estatales.

Si no fuera posible esta financiación estatal, la Comunidad Autónoma financiará dichas medidas con cargo a sus presupuestos.

4. Igualmente, y con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se determinará la aplicación de las medidas de financiación cualificada que para cada programa se establecen de forma específica en este Plan.

5. Las medidas de financiación cualificada serán resueltas por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

CAPÍTULO II

Normas comunes a las viviendas y a los alojamientos

Artículo 14. Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros.

1. Las calificaciones de vivienda protegida de una concreta promoción podrán acogerse a uno o varios programas de vivienda, tanto en venta como en alquiler, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en los citados programas.

2. Si la promoción de vivienda incluye garajes y trasteros, se deberán proteger, si existen en número suficiente, tantos como viviendas y se vincularán registralmente a las mismas.

En promociones de alojamientos se protegerán, además, los garajes exclusivamente cuando sean exigidos por el planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales. Estos garajes deben ser ofrecidos a los adjudicatarios de los alojamientos. En caso de renuncia de los adjudicatarios podrán ofrecerse a otras personas, al mismo precio máximo de renta establecido en el programa.

3. También serán viviendas protegidas, en venta o alquiler, acogidas a los diferentes programas, las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia de la persona promotora, 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 aplicables a la vivienda protegida.

Artículo 15. Precio del suelo destinado a vivienda protegida y a locales comerciales y anejos no vinculados.

El precio de los terrenos destinados, por el planeamiento o por condición contractual, a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.

Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

Artículo 16. Precio de venta y renta de la vivienda, los alojamientos, los garajes y los trasteros.

1. El precio máximo de venta, adjudicación o precio de referencia para el alquiler de la vivienda y alojamientos protegidos y para la adquisición protegida de vivienda usada, se determina teniendo en cuenta el precio básico nacional, el coeficiente que se establece para cada programa, con el incremento, en su caso, por estar ubicada la vivienda en un municipio de precio máximo superior, y por la superficie útil de la vivienda.

2. Cuando la promoción de vivienda o alojamientos protegidos incluya garajes y trasteros, el precio máximo de venta, adjudicación o precio de referencia por metro cuadrado de superficie útil de éstos, no podrá exceder del 60% del precio máximo por metro cuadrado útil de la vivienda. Solo se computarán como máximo 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 8 metros de superficie útil de trastero, con independencia de que su superficie real sea superior.

3. La persona promotora de alojamientos protegidos podrá repercutir, además de la renta, hasta un 1% en concepto de gestión y administración.

Si no pudiera repercutir de manera separada los gastos correspondientes a suministros de agua, gas y electricidad, podrá aplicar una repercusión máxima del 3%, por todos los conceptos indicados, incluida la gestión y administración de la promoción.

Artículo 17. Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión de los aprovechamientos al ayuntamiento.

Los suelos a los que se refiere el artículo 17.7, segundo párrafo, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de destinarse a promociones acogidas a Programas cuyos destinatarios tengan unos ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM y, preferentemente, a actuaciones de Promoción Pública para la Integración Social y Alojamientos de Promoción Pública, de conformidad con lo que establezca, en su caso, el correspondiente Plan Municipal de Vivienda.

Artículo 18. Plazo de duración del régimen legal.

1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas y alojamientos protegidos acogidos al correspondiente Plan estatal de vivienda será el mínimo establecido en el mismo, contado desde la fecha de la calificación definitiva.

2. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas acogidas al programa de viviendas de iniciativa municipal y autonómica concluirá al transcurrir totalmente el período de amortización del préstamo cualificado regulado en los artículos 119 y 120, sin que dicho plazo pueda ser inferior a 15 años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

3. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas acogidas al programa de Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes será de 7 años, contados desde la fecha de la calificación definitiva.

4. Las viviendas acogidas al presente Plan no podrán ser objeto de descalificación antes de que transcurran los plazos a que se refiere este artículo.

Artículo 19. Actualización del precio de la vivienda protegida a efectos de segundas y posteriores transmisiones.

1. A efectos de las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas promovidas para la venta o uso propio y de conformidad con lo previsto por el artículo 27.1.b) del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el precio de la primera transmisión se actualizará mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la segunda o ulterior transmisión de que se trate y multiplicado por los siguientes coeficientes:

- a) Durante los primeros 15 años: 1.
- b) Del decimosexto al vigésimo año: 1,25.
- c) Del vigésimo primer año al vigésimo quinto: 1,50.
- d) A partir del vigésimo sexto año: 2.

2. Esta actualización se entiende sin perjuicio del derecho de la persona vendedora a optar por vender la vivienda al precio máximo de venta establecido para una vivienda nueva acogida a un programa equivalente en el momento de la formalización del contrato de compraventa, o transcurridos 15 años, el de las viviendas correspondientes al Programa de Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas.

Artículo 20. Viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad.

Las viviendas protegidas incluidas en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de su minusvalía, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido en cada programa de vivienda en un 20%.

Artículo 21. Alquiler con opción de compra.

1. En los programas de viviendas protegidas en alquiler con opción a compra, en el momento de ejercer la opción de compra, la persona adquirente sólo deberá acreditar que no tiene vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre alguna otra.

2. Si llegado el momento del ejercicio de la opción de compra por parte de la persona arrendataria, ésta no estuviera interesado en ejercerla, la persona arrendadora podrá continuar manteniendo la vivienda en alquiler o venderla al precio establecido en el artículo 22.

3. El plazo de duración del contrato de alquiler será libremente pactado por las partes. Si éste fuera inferior al plazo fijado para el ejercicio de la opción de compra, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará si así lo solicitase la persona arrendataria por plazos anuales hasta que se cumpla el plazo establecido para el ejercicio de este derecho.

Artículo 22. Precio de venta de las viviendas en alquiler.

Las viviendas protegidas de alquiler que pudieran venderse, de conformidad con la normativa que rige dichas viviendas, tendrán un precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, de 1,5 veces el precio máximo de referencia recogido en la calificación provisional, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la calificación provisional hasta la fecha de la venta, salvo que la regulación específica de cada programa establezca otro precio máximo de venta.

Artículo 23. Aval de las rentas.

La persona promotora de una actuación de viviendas protegidas en alquiler podrá pedir a la persona arrendataria que le presente un contrato de seguro o aval por posibles impagos de la renta, si bien la cantidad avalada o asegurada no podrá ser superior a la cuantía de seis meses de renta.

Artículo 24. Selección de las personas destinatarias.

1. La selección de las personas destinatarias de los alojamientos y de las viviendas, se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. También se podrá realizar la selección mediante un registro público municipal de demandantes, siempre que se efectúe respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.
3. En todo caso, las ofertas deberán incorporar las tipologías de las viviendas, los niveles de ingresos de las personas destinatarias y los cupos destinados a los grupos sociales con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
4. Las cooperativas para la promoción de viviendas protegidas podrán constituirse para una o varias promociones, si bien esta constitución tendrá un ámbito territorial y temporal concreto, el cual deberán manifestar en el anuncio público para la constitución de la cooperativa.
5. La persona promotora de la actuación no podrá pedir cantidad de dinero alguna a las personas solicitantes para poder acceder al proceso de selección.

Artículo 25. Superficie de los alojamientos.

1. Los alojamientos deberán incluir zonas comunes que faciliten la mejor realización de su finalidad social, no siendo susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad las distintas unidades habitacionales.
2. Las unidades habitacionales tendrán la superficie útil máxima que se establezca en el correspondiente Plan estatal en materia de vivienda.

La superficie útil protegida correspondiente a servicios comunes, no podrá exceder del 30% de la superficie útil de las unidades habitacionales, con independencia de que la superficie real sea superior. En todo caso, los servicios comunes conformarán un conjunto residencial integrado al servicio de las personas residentes en el mismo. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

CAPITULO III

Acceso a la vivienda en propiedad

Sección 1.ª Viviendas protegidas de régimen especial

Artículo 26. Objeto.

1. El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM, si bien serán destinatarios preferentes aquellas familias cuyos ingresos sean inferiores a 1,5 veces el mencionado Indicador.

Para garantizar dicha preferencia, si en el caso de promociones mixtas se seleccionaran en el sorteo un mayor número de familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM que el número de viviendas protegidas de régimen especial ofertadas, las familias que no optaran por adquirir las viviendas de otros regímenes quedarán seleccionadas para la siguiente promoción de viviendas de régimen especial que se adjudique en el mismo municipio.

2. En las promociones que se acojan a este Programa deberá destinarse el 70% de las viviendas a jóvenes, salvo que el plan municipal de vivienda prevea un porcentaje diferente.

En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir el porcentaje antes citado, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

Artículo 27. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 90 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Régimen Especial será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,50.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%.

Artículo 28. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en este artículo y en el Plan Estatal en materia de vivienda.

2. Con objeto de garantizar que el esfuerzo de quienes las adquieran que tengan unos ingresos superiores a 1 vez e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, no supere un tercio de sus ingresos, se establecen las siguientes ayudas:

a) Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subsidiación de 250 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado. En el supuesto de que los ingresos anuales sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado Indicador, la subsidiación será de 65 euros. Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, la cuantía de la subsidiación se incrementará en 50 euros.

Estas subsidiaciones se concederán por un período de cinco años, prorrogables por otro período de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión.

b) Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros. Esta subvención será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos sean inferiores a 1,7 veces el IPREM, la subvención será de 7.000 euros. Esta subvención será de 9.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Sección 2.ª Viviendas protegidas de precio general

Artículo 29. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos que no superen 3,5 veces el IPREM.

Artículo 30. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 120 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Precio General será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 1,60.
- b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en la párrafo a), incrementado en un 15%.

Artículo 31. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en este artículo y en el Plan Estatal en materia de vivienda.

2. Con objeto de garantizar que el esfuerzo de las personas adquirentes que tengan unos ingresos iguales o superiores a 1,5 veces e iguales o inferiores a 3,5 veces el IPREM, no supere un tercio de sus ingresos, se establecen las siguientes ayudas:

- a) Las familias con ingresos anuales iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 el IPREM, podrán recibir una subsidiación de 100 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado. Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, esta subsidiación podrá concederse a familias con ingresos anuales iguales o superiores a 1,5 veces o inferiores a 2 veces el citado Indicador, y se incrementará en 50 euros.

Esta subsidiación se concederá por un período de cinco años, prorrogable por otro período de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión.

- b) Las unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos familiares iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 2 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de

3.600 euros. Esta subvención será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Sección 3.^a Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica

Artículo 32. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar, mediante la financiación cualificada, la promoción de viviendas protegidas a la que puedan acceder familias con ingresos que no superen 5,5 veces el IPREM.

Artículo 33. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 120 metros cuadrados.

2. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Segundo: El resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 1,80.
- b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero: El resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 2,00.
- c) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en el párrafo b) incrementado en un 15%.

Artículo 34. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada consistirá en un préstamo con las características establecidas en el artículo 119, la cual garantiza que el esfuerzo de las personas adquirentes con ingresos iguales o superiores a 3 veces o iguales o inferiores a 5,5 veces el IPREM, no supera un tercio de sus ingresos.

2. Serán destinatarias de la financiación cualificada la persona promotora de la actuación y la adquirente o adjudicataria, bien por subrogación o por concesión directa del préstamo a la misma, cuando la persona promotora no haya obtenido esta financiación.

Sección 4.ª Adquisición protegida de viviendas usadas

Artículo 35. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a una vivienda mediante la adquisición protegida de una vivienda usada, libre o protegida, de familias cuyos ingresos no superen 5,5 veces el IPREM.

Artículo 36. Condiciones y requisitos.

1. La adquisición de vivienda usada se regirá por lo establecido en el correspondiente Plan estatal de vivienda.

2. El precio máximo de venta de las viviendas libres por metro cuadrado de superficie útil será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 1,60.
- b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 30%.

3. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas será el que se corresponda según las normas específicas que sean de aplicación, siempre que no exceda de los máximos establecidos en el apartado anterior.

Sección 5.ª Fomento de la adquisición de vivienda desde el alquiler

Artículo 37. Subvención para adjudicatarios de viviendas de promoción pública en alquiler.

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio concederá una subvención de 9.000 euros a quienes, siendo personas adjudicatarias de una vivienda de promoción pública en alquiler de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adquieran otra vivienda en propiedad y cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que estén al corriente en el pago de las mensualidades.
- b) Que renuncien expresamente al derecho de uso y disfrute que tienen sobre la vivienda de promoción pública en alquiler.
- c) Que entreguen dicha vivienda en buen estado de uso a la Administración de la Junta de Andalucía.

CAPÍTULO IV

Viviendas en alquiler

Sección 1.ª Viviendas protegidas en alquiler de renta básica

Artículo 38. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años, para facilitar el acceso a las mismas a familias con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 39. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5% de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

2. El precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en alquiler de renta básica será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente: 1,60.
- b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. La renta anual inicial máxima que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.

Artículo 40. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para la persona promotora de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para viviendas protegidas en alquiler de renta básica, con financiación a 25 años.

2. Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM podrán recibir una subvención de una cantidad equivalente al 40% de la renta mensual. En el supuesto que los ingresos familiares sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado IPREM, podrán percibir una subvención de una cantidad equivalente al 15% de la renta mensual.

Si la familia adjudicataria de una vivienda con superficie útil superior a 70 metros cuadrados, está compuesta por 5 o más miembros o tenga a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, los porcentajes anteriores se incrementarán en cinco puntos.

Las subvenciones anteriormente señaladas continuarán abonándose en tanto se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión.

Sección 2.ª Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra

Artículo 41. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler a diez años, con opción a compra, a familias con ingresos anuales que no superen 3,5 veces el IPREM.

Artículo 42. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5%, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

2. El precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en Alquiler con Opción a Compra será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.

4. La persona promotora, en el contrato de alquiler, dará una opción de compra de la vivienda a la arrendataria, que la podrá ejercer en el décimo año de duración del contrato mencionado.

5. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será el establecido en el artículo 22, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción a compra.

Artículo 43. Financiación cualificada.

La financiación cualificada para la persona promotora de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para viviendas protegidas en alquiler, de renta básica, con financiación a 10 años, y la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 300 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado desde la fecha de la calificación definitiva.

Sección 3.ª Alojamientos protegidos

Artículo 44. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a veinticinco años destinados a ocupantes cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM.

Artículo 45. Condiciones y requisitos.

1. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva, salvo que se pretenda acoger a la medida prevista en el apartado 2 del artículo 46, en cuyo caso la renta será igual o inferior al 2,5%.

2. El precio máximo de referencia de los Alojamientos Protegidos será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,60.
- b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

Artículo 46. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para la persona promotora de los alojamientos regulados en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para viviendas protegidas en alquiler, de renta básica, con financiación a 25 años, y la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 200 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los primeros diez años de amortización del préstamo.

2. Si los alojamientos se destinan a personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda y cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM, la persona promotora recibirá la subsidiación siguiente que es incompatible con la establecida en el apartado anterior:

- a) 220 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los cinco primeros años de amortización.
- b) 250 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, del sexto al vigésimo año de amortización.

Sección 4.ª Fomento del alquiler del parque residencial desocupado

Artículo 47. Objeto.

El objeto del presente Programa es incorporar al mercado de alquiler el parque residencial no protegido que se encuentre desocupado, estableciendo medidas de fomento para Agencias de Fomento del Alquiler, personas inquilinas y propietarias, así como para la adquisición de viviendas existentes para destinarlas al alquiler.

Artículo 48. Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler.

1. Las Agencias de Fomento del Alquiler deberán suscribir un convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para establecer las condiciones de incorporación de las viviendas no protegidas al Programa de Fomento del Alquiler y, a tal efecto, recibirán una ayuda de 660 euros anuales por vivienda efectivamente alquilada, por un período máximo de dos años y siempre que la vivienda continúe estando vinculada a dicha Agencia durante dicho período.

2. Para la obtención de la subvención citada en el apartado anterior será necesario que, previamente, haya sido concedida alguna ayuda del Programa de Fomento del Alquiler a cualquiera de los titulares del contrato de alquiler.

3. En el supuesto que la Agencia de Fomento del Alquiler sea una persona jurídica sin ánimo de lucro y la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal, debidamente acreditada, podrá percibir una única ayuda económica consistente en una subvención de una cuantía máxima de 60.000 euros, de conformidad con lo que se establezca en el convenio de colaboración, a fin de facilitar el desarrollo de su actividad en la obtención de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos desfavorecidos.

Artículo 49. Medidas para las personas inquilinas.

1. Para acceder a la subvención prevista en el plan estatal para las personas inquilinas, los ingresos de todas las personas ocupantes de la vivienda, con independencia de que exista relación de parentesco, serán inferiores, en su cómputo anual, a 2,5 veces el IPREM.

2. La renta anual del alquiler no podrá ser superior al 9% del precio máximo de referencia para las viviendas protegidas de renta básica.

3. En los contratos de alquiler que se presenten para la obtención de esta subvención, deberá haber intermediado una Agencia de Fomento del Alquiler.

Artículo 50. Ayudas a las personas propietarias.

1. Las personas propietarias de viviendas libres que las destinen al alquiler, podrán acceder a la subvención prevista en el plan estatal siempre que la renta máxima anual no supere 5,5 veces el precio máximo de referencia, en el momento de celebración del contrato.

2. El precio máximo de referencia de las viviendas será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,80.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. No se concederá la ayuda cuando la persona arrendataria tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la propietaria, o bien, tratándose de una persona jurídica, la persona arrendataria fuera titular o socio de dicha persona jurídica.

4. En los contratos de alquiler que se presenten para la obtención de esta subvención, deberá haber intermediado una Agencia de Fomento del Alquiler.

5. No podrán acogerse a esta ayuda para la misma vivienda las personas propietarias que hayan sido beneficiarias de ayudas económicas acogidas al Programa de Transformación de la Infravivienda.

Artículo 51. Adquisición protegida de vivienda existente para el alquiler.

1. La adquisición protegida de viviendas existentes para el alquiler se registrará por lo establecido en el Plan estatal.

2. La obtención de la ayuda regulada en el Plan estatal es incompatible con la obtención de cualquier otra ayuda destinada a la financiación de la adquisición.

CAPÍTULO V

Viviendas para jóvenes

Sección 1.ª Medida para la adquisición

Artículo 52. Medida para la adquisición de vivienda.

Además de las medidas previstas en los diferentes Programas de acceso en propiedad, establecidos en las secciones 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª del capítulo III, y la sección 2.ª del capítulo V, ambos del Título II, se concederá una ayuda de 1.200 euros a las y los jóvenes para hacer frente a los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda.

Sección 2.ª Viviendas protegidas joven en venta

Artículo 53. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de precio general, a jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 54. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados.
2. El precio máximo de venta de las Viviendas Protegidas Joven en Venta será el siguiente:
 - a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,50.
 - b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%.

Artículo 55. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta sección será la prevista en el Plan Estatal para las viviendas acogidas al programa de precio general.
 2. Las familias adquirentes, además, podrán obtener una subvención, compatible con la establecida en la Sección 1ª del presente Capítulo, por un importe equivalente al 3% del precio de adquisición de la vivienda y de los anejos vinculados que figure en la correspondiente escritura pública, con destino a contribuir al abono del Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión.
 3. Las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM podrán recibir una subsidiación de 250 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado. En el supuesto que los ingresos anuales sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado Indicador, la subsidiación será de 65 euros. Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida, esta subsidiación se incrementará en 50 euros.
- Estas subsidiaciones se concederán por un período de cinco años, prorrogables por otro período de igual duración siempre que las familias cumplan las mismas condiciones que determinaron su concesión.
4. Las unidades familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de 3.600 euros. Esta subvención será de 5.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Cuando se trate de unidades familiares con 5 o más miembros cuyos ingresos sean inferiores a 1,7 veces el IPREM, la subvención será de 7.000 euros. Esta subvención será de 9.000 euros cuando la vivienda adquirida esté ubicada en un municipio de precio máximo superior.

Sección 3.^a Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra para jóvenes

Artículo 56. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler con opción a compra para jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 57. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados.
2. El precio máximo de referencia de las viviendas protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes será el siguiente:
 - a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,40.
 - b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.
3. La renta anual inicial máxima que se fije será el 7% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.
4. La persona promotora de la actuación, en el contrato de alquiler dará una opción de compra de la vivienda a la arrendataria, que la podrá ejercer en el séptimo año a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sea éste la persona arrendataria inicial o no.
5. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, minorado en una cuantía equivalente al 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción a compra.
6. La persona que haya ejercitado la opción de compra, no podrá transmitir la vivienda a un precio superior al que la haya adquirido, durante un plazo de 3 años a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa. Esta limitación a la facultad de disponer deberá constar en la escritura pública de compraventa y tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento oportuno.

Artículo 58. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada a la persona promotora consistirá en un préstamo cualificado, con un plazo de amortización de 7 años, concedido por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 119.
2. Las personas arrendatarias de las viviendas podrán optar a una subvención durante los 7 primeros años desde la calificación definitiva, de la siguiente cuantía:
 - a) Del 55% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.

b) Del 30% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,7 veces el IPREM.

c) Del 20% de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 2 veces el IPREM.

Esta subvención quedará condicionada a que se siga manteniendo el nivel de ingresos que motivó su concesión señalado en el artículo 56.

3. Estas ayudas son compatibles con otras que concedan otras Administraciones Públicas siempre que el importe total de las ayudas no sea superior a la mitad de la cantidad que se abona en concepto de renta, sin perjuicio de lo recogido en el apartado 2.a).

Sección 4.ª Alojamientos protegidos para universitarios

Artículo 59. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a veinticinco años destinados a personas que integren la comunidad universitaria cuyos ingresos familiares anuales no superen 2,5 veces el IPREM.

Artículo 60. Condiciones y requisitos.

1. Los alojamientos serán promovidos por universidades o promotores públicos.

2. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 2,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.

3. El precio máximo de referencia de los Alojamientos Protegidos para Universitarios será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

4. Estos alojamientos también se podrán ubicar en los suelos a los que se refiere el artículo 67.5.

Artículo 61. Financiación cualificada.

La financiación cualificada para la persona promotora de los alojamientos regulados en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para vivienda joven en alquiler, con financiación a 25 años, y la persona promotora de la actuación recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

a) 220 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los cinco primeros años de amortización.

b) 250 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, del sexto al vigésimo año de amortización.

CAPÍTULO VI

Sección 1.ª Viviendas de promoción pública para la integración social

Artículo 62. Objeto.

1. El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a una vivienda protegida en régimen de alquiler a veinticinco años a familias con especiales dificultades sociales, cuyos ingresos no superen el IPREM, o a familias que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.
2. En las promociones acogidas a este Programa, se reservará el 30% de las viviendas para adjudicarlas a las familias a las que se refiere el apartado anterior, destinándose el resto a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM, al objeto de fomentar la integración y cohesión social.

Artículo 63. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas deberán ser promovidas sobre suelo público, por promotor público, o privado cuando actúe por concesión administrativa, y su régimen de uso será en alquiler.

Excepcionalmente y mediante resolución motivada de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de dicha Consejería, podrá autorizarse la adjudicación en régimen de propiedad. La resolución contendrá las normas especiales de adjudicación y las condiciones de la cesión.

2. El precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil se obtiene de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente 1,60.

Para los municipios declarados de precio máximo superior del grupo C el precio máximo de venta se incrementa en un 15%.

3. El plazo de duración de los contratos será el que libremente pacten las partes, sin que pueda ser superior a cinco años. Si la duración fuera inferior a cinco años, el contrato se prorrogará hasta que el alquiler alcance una duración de cinco años, siempre que se sigan cumpliendo las condiciones para la adjudicación.

Transcurrido dicho plazo, se podrá celebrar un nuevo contrato siempre que las personas arrendatarias sigan cumpliendo las condiciones de acceso a dicha vivienda.

4. Estas viviendas podrán ser puestas a disposición del Ayuntamiento respectivo, o la correspondiente entidad sin ánimo de lucro, para su gestión en alquiler. Para la adjudicación de las mismas serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir, las circunstancias sociales y familiares de las personas destinatarias expresadas en los correspondientes informes de los servicios sociales.

5. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta un 5%, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

6. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.

En los supuestos del artículo 62.2, el Ayuntamiento respectivo o entidad sin ánimo de lucro adecuará esta renta a las posibilidades reales de la persona adjudicataria.

Artículo 64. Financiación cualificada.

1. Estas promociones se financiarán en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma o, en su caso, complementando la financiación cualificada establecida en el Plan Estatal para viviendas en alquiler a 25 años, de renta básica, con una subsidiación del préstamo en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

- a) 220 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los cinco primeros años de amortización.
- b) 250 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, del sexto al vigésimo año de amortización.
- c) 460 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, del vigésimo primer año hasta el vigésimo quinto año de amortización o hasta su cancelación si ésta se produjera con anterioridad.

Excepcionalmente, cuando las circunstancias sociales y económicas lo exijan, la promoción será financiada en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma.

Estas ayudas serán incompatibles con cualquier otra ayuda pública que tenga por finalidad la ejecución de esta promoción de viviendas, a excepción de las previstas en el plan estatal de vivienda.

2. Las familias destinatarias de las viviendas no incluidas en el 30% mencionado en el artículo 62.2 y que tengan ingresos anuales inferiores a 1,3 veces el IPREM, podrán recibir una subvención de una cantidad equivalente al 25% de la renta mensual.

La familia que sea adjudicataria de una vivienda con superficie útil superior a 70 metros cuadrados y que esté compuesta por 5 o más miembros, o esté alguno de ellos en situación de dependencia, y los ingresos familiares sean inferiores a 1,5 veces el IPREM, podrá percibir una subvención de una cantidad equivalente al 35% de la renta mensual.

En ambos casos, la subvención continuará abonándose en tanto se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión.

Artículo 65. Ayuda a la gestión.

Se establece una medida a favor de la persona promotora pública o entidad sin ánimo de lucro que gestione el alquiler de las viviendas, equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas de esa promoción que se destinen a las familias señaladas en el artículo 62.2, con el objeto de adecuar estas rentas a las circunstancias sociales de las familias.

Sección 2.ª Alojamientos de promoción pública

Artículo 66. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a un alojamiento protegido en régimen de alquiler de renta básica a veinticinco años, a ocupantes con especiales dificultades sociales cuyos ingresos no superen el IPREM o que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda.

Artículo 67. Condiciones y requisitos.

1. Los alojamientos deberán ser promovidos sobre suelo público, por persona promotora pública o privada cuando actúe por concesión administrativa.

2. El precio máximo de referencia de los Alojamientos de Promoción Pública será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,60.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo establecido en el párrafo a), incrementado en un 15%.

3. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 1% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación definitiva.

4. Para la programación, construcción, cuantificación de la renta y adjudicación de los alojamientos serán tenidas en cuenta, en los términos que se prevean en los convenios a suscribir por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con las personas promotoras públicos, las circunstancias sociales y familiares, expresadas en los informes de los servicios sociales sobre las personas solicitantes.

Para la adecuada tutela de estos alojamientos podrán suscribirse acuerdos con la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

5. Las personas promotoras públicas podrán promover alojamientos en alquiler acogidos al presente Programa sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico vigente como de servicios, dotaciones o equipamientos, previa modificación de la tipología, si fuera necesario.

Artículo 68. Financiación cualificada.

1. Estos alojamientos recibirán la financiación cualificada establecida en el artículo 64 y una subvención por importe de 2.800 euros por cada alojamiento.

2. Para el abono de dicha subvención será necesario haber obtenido la calificación definitiva.

A solicitud de la persona promotora podrá anticiparse a la calificación definitiva el pago del 50% de la subvención, debiéndose cumplir los siguientes requisitos:

a) Haber obtenido la calificación provisional;

b) Justificar el inicio de las obras conforme al artículo 37 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Estas ayudas serán incompatibles con cualquier otra ayuda pública que tenga por finalidad la ejecución de esta promoción de alojamientos, a excepción de las previstas en el plan estatal de vivienda.

CAPÍTULO VII

Rehabilitación de viviendas y edificios

Sección 1.ª Normas comunes de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios

Artículo 69. Condiciones y requisitos de las viviendas y los edificios de viviendas.

1. Las viviendas y los edificios de viviendas sobre las que se ejecuten actuaciones protegidas de rehabilitación, no estarán calificados urbanísticamente como fuera de ordenación a efectos de la concesión de la licencia municipal de obras.
2. Las viviendas deberán tener una superficie útil mínima de 24 metros cuadrados o, si fuera inferior, que como resultado de la actuación alcance un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.
3. En el caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios, éstos deberán tener una superficie útil mínima destinada a vivienda del 80% de la superficie útil total, excluidas del cómputo, en su caso, la planta baja cuando no se destine a vivienda y las superficies bajo rasante.
4. Las viviendas y edificios deberán cumplir, además, los siguientes requisitos:
 - a) Tener una antigüedad superior a 10 años. Este requisito no será de aplicación para las actuaciones acogidas al Programa de Transformación de la Infravivienda, regulado en la Sección 2ª del presente Capítulo, ni en aquellas actuaciones de rehabilitación de viviendas que tengan por finalidad mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
 - b) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

Artículo 70. Finalidad de las obras.

1. Las obras de rehabilitación de viviendas y de los edificios habrán de tener alguna o varias de las siguientes finalidades:
 - a) Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.
 - b) Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.
 - c) Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior.
 - d) Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
 - e) Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
 - f) Mejorar las condiciones de eficiencia energética.
 - g) Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.
 - h) Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de rehabilitación de viviendas.
 - i) La instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad, en caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios.
2. En el caso de las actuaciones acogidas al Programa de Transformación de la Infravivienda, las obras habrán de tener necesariamente alguna de las finalidades incluidas en los párrafos a), b), c), d) y h) del apartado anterior.
3. En el caso de actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación Individualizada de Viviendas, regulado en la Sección 4ª del presente Capítulo, las obras habrán de tener necesariamente alguna de las finalidades incluidas en los párrafos a), b), e) y f) del apartado 1.
4. En el supuesto de actuaciones que contemplen la ampliación de una vivienda, la superficie útil resultante no podrá superar 120 metros cuadrados.

Artículo 71. Destino y ocupación de las viviendas.

1. Las viviendas rehabilitadas tendrán por destino la residencia habitual y permanente de las personas propietarias o inquilinas de las mismas.

2. Cuando, de acuerdo con lo previsto en cada Programa, se actúe sobre viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, a residencia habitual y permanente de la persona propietaria, o al alquiler por un período mínimo de 5 años. En este caso, el alquiler se realizará a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

La renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de Régimen Especial. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 77.3.

3. En el caso de actuaciones sobre elementos comunes de edificios de viviendas destinadas al alquiler en los que existan viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, al alquiler por un período mínimo de 5 años, con las condiciones descritas en el apartado anterior.

Artículo 72. Limitaciones a la facultad de disponer.

Las viviendas rehabilitadas no podrán transmitirse ínter vivos durante el plazo de 3 años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de ayudas, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 77.4.

Artículo 73. Condición para una segunda ayuda.

No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda o edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior.

Esta condición no será de aplicación en actuaciones de rehabilitación sobre elementos comunes de edificios de viviendas, cuando quede justificado que las actuaciones objeto de las ayudas tienen distinta finalidad.

Sección 2.ª La transformación de la infravivienda

Artículo 74. Objeto.

El objeto del presente Programa es mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas urbanas con núcleos de infravivienda, mediante la combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente.

Artículo 75. Condiciones y requisitos.

1. A efectos de este Programa se considerarán infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte, alguna de las siguientes carencias:

- a) Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento, o en su iluminación natural y ventilación interior.
- b) Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- c) Hacinamiento de sus moradores.

2. La persona promotora de la actuación deberá ser la propietaria residente en la vivienda o, con autorización de ésta, la persona arrendataria o usuaria. En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores al IPREM.

3. Las actuaciones se desarrollarán en zonas urbanas que, previamente, hayan sido declaradas Zona de Actuación de Infravivienda por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a solicitud debidamente motivada del correspondiente Ayuntamiento.

4. El presupuesto de ejecución material máximo por vivienda, será de 30.000 euros.

Artículo 76. Financiación cualificada.

1. La persona promotora de la actuación, que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa, percibirá:

- a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.
- b) Una subvención de cuantía equivalente al presupuesto de ejecución material de las obras.

La aportación restante hasta completar el coste total de la actuación, será efectuada por la persona promotora de la misma mediante sus recursos económicos o su trabajo personal. Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, podrán colaborar en el pago de estas aportaciones.

2. Para la gestión de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los Ayuntamientos aportarán el trabajo social de apoyo a la gestión de la actuación y asumirán las tasas por licencias de obras correspondientes a las viviendas.

4. Cuando se acuerde entre la persona promotora y el Ayuntamiento, éste podrá actuar como sustituto legal de la persona promotora, a efectos del cobro de subvenciones, siempre que asuma la contratación y la gestión de las obras en nombre de ésta.

Artículo 77. Actuaciones convenidas con las personas propietarias.

1. En ámbitos urbanos declarados Área de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos, de acuerdo a lo previsto en la Sección 1ª del Capítulo VIII, las personas propietarias de inmuebles con viviendas donde residan familias que, en su mayoría, tengan ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM o bien se encuentren desocupadas, que promuevan actuaciones de rehabilitación integral con el objetivo de eliminar condiciones de infravivienda, podrán, previa suscripción de un convenio con la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, percibir una subvención máxima equivalente a 30.000 euros por cada una de las viviendas resultantes de la actuación.

Para el cálculo de la proporción de viviendas ocupadas por familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el citado Indicador, no se computarán las viviendas para las que la persona propietaria asuma la totalidad del coste de su rehabilitación.

La subvención se destinará a la financiación de la redacción del proyecto y de otros documentos técnicos necesarios, así como a la financiación de la dirección y ejecución de las obras.

2. En todo caso, la persona propietaria del inmueble aportará un mínimo del 30% del coste de la rehabilitación de cada una de las viviendas cedidas en alquiler o desocupadas a la aprobación de la actuación. Para ello, las personas propietarias podrán solicitar un préstamo cualificado de los regulados en el Título IV.

3. Cuando se actúe sobre viviendas desocupadas, o cuando como resultado de la actuación o con posterioridad a la actuación queden viviendas desocupadas, se destinarán al alquiler, por un periodo de 10 años, a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM, a través de una Agencia de Fomento del Alquiler. La renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 3,5% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de Régimen Especial.

Lo previsto en el párrafo anterior no será de aplicación a aquellas viviendas que se encuentren desocupadas con anterioridad a la actuación, cuando la propiedad asuma la totalidad del coste de su rehabilitación.

4. Durante un plazo de 5 años, a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras, las viviendas rehabilitadas objeto de ayudas no podrán ser vendidas a un precio superior al máximo establecido para las viviendas protegidas de régimen especial en el momento del contrato. En caso de transmisión, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se harán constar estos derechos en los convenios a suscribir. Además, la persona compradora o adquirente deberá respetar los acuerdos alcanzados entre la persona vendedora y las personas arrendatarias o inquilinas durante un plazo mínimo de 10 años.

No obstante, las personas propietarias podrán transmitir las viviendas rehabilitadas a las arrendatarias o inquilinas que habiten las mismas, en los términos que se hayan establecido en los acuerdos suscritos entre las partes y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, previa autorización de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Sección 3.ª La rehabilitación autonómica

Artículo 78. Objeto.

El objeto del presente Programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas en municipios declarados de Rehabilitación Autonómica.

Artículo 79. Condiciones y requisitos.

1. La persona promotora deberá ser la propietaria residente en la vivienda o, con autorización de ésta, la persona arrendataria o usuaria de la misma. En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a 2,5 veces el IPREM.

2. Las actuaciones se desarrollarán en municipios que, previamente, hayan sido declarados de Rehabilitación Autonómica por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

3. El presupuesto de ejecución material máximo por vivienda, según el tipo de intervención, será de:

- a) 12.000 euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad alguna o varias de las relacionadas en el artículo 70.1, no afecten al conjunto del sistema estructural de la vivienda.
- b) 18.000 euros para aquellas obras de rehabilitación que, teniendo por finalidad principal alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva de la vivienda, afecten al conjunto del sistema estructural, proporcionándole adecuadas condiciones, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

Artículo 80. Financiación cualificada.

1. La persona promotora que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa percibirá:

- a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como para la dirección de las obras.
- b) Una subvención de cuantía equivalente al 50% del presupuesto de ejecución material de las obras.
- c) Cuando la persona promotora de la actuación sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Andalucía-Junta-Sesenta-y-cinco, modalidad Oro, de conformidad con lo previsto en el Decreto 76/2001, de 13 de marzo, por el que se regula la concesión de dicha Tarjeta, la subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 70% del presupuesto de ejecución material de las obras.

La aportación restante hasta completar el coste total de la actuación será efectuada por la persona promotora de la actuación de rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal. Los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, podrán colaborar en el pago de estas aportaciones.

Además, la persona promotora de la actuación podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto de ejecución material de la actuación, de acuerdo a lo establecido en el Título IV.

2. Para la gestión de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, los Ayuntamientos actuarán en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio.

3. Los Ayuntamientos asumirán las tasas por licencias de obras.

Sección 4.ª La rehabilitación individualizada de viviendas

Artículo 81. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la financiación cualificada a las familias que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas.

Artículo 82. Condiciones y requisitos.

1. La persona promotora deberá ser la propietaria o, con autorización de ésta, la persona arrendataria o usuaria de la vivienda. En cualquier caso, los ingresos familiares de la persona promotora no serán superiores a 5,5 veces el IPREM.

2. El presupuesto protegible máximo, entendiéndose por éste el coste real de las obras de conservación y rehabilitación de la vivienda, incluyendo presupuesto de contrata y tributos satisfechos por razón de la actuación, no superará el importe equivalente a multiplicar la superficie útil de la vivienda, hasta un máximo de 120 metros cuadrados, por el 50% del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de Régimen Especial en el momento de la solicitud de calificación de la actuación.

Artículo 83. Financiación cualificada.

1. La persona promotora de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos para el presente Programa, podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto protegible de la actuación, de acuerdo con lo establecido en el Título IV.

2. Cuando la persona promotora de la actuación tenga ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el IPREM, percibirá una subvención de cuantía equivalente al 25% del presupuesto protegible, con el límite máximo de 3.000

euros. La subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 40% del presupuesto protegible, con el límite máximo de 4.800 euros, cuando los ingresos familiares de la persona promotora no sean superiores a 2,5 veces el IPREM, o la persona promotora sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Andalucía-Junta-Sesenta-y-cinco, o una persona con discapacidad que tenga reconocido, al menos, un 40% de grado de minusvalía y movilidad reducida, y las obras tengan por finalidad la mejora de las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades específicas de las personas mayores o personas con discapacidad.

Sección 5.ª La rehabilitación de edificios

Artículo 84. Objeto.

El objeto del presente Programa es fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios y propietarias de edificios de viviendas con recursos limitados y a personas propietarias de edificios de viviendas destinadas al alquiler, que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus elementos comunes.

Artículo 85. Condiciones y requisitos.

1. La persona promotora de la actuación de rehabilitación de los elementos comunes de un edificio de viviendas acogida al presente Programa, deberá ser la comunidad de propietarios y propietarias o, en el caso de actuaciones en edificios de viviendas destinadas al alquiler, la persona propietaria del mismo.

2. Cuando la persona promotora de la actuación sea la comunidad de personas propietarias, al menos el 50% de éstas deberán tener ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Cuando la persona promotora de la actuación sea la propietaria de un edificio de viviendas destinadas al alquiler, las viviendas alquiladas a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM, junto a las viviendas que se encuentren desocupadas, habrán de alcanzar, al menos, el 50% de la totalidad de las viviendas del edificio. Tras la rehabilitación, la totalidad de las viviendas desocupadas habrán de destinarse al alquiler, de acuerdo a lo previsto en el artículo 71.3.

3. El presupuesto protegible máximo, entendiéndose por éste el coste real de las obras, incluyendo presupuesto de contrata y tributos satisfechos por razón de las actuaciones, no superará un total de 10.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación, o de 14.000 euros en el caso de que la rehabilitación incluya obras que tengan por finalidad alcanzar las condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva del edificio, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

4. En las actuaciones sobre edificios de viviendas procedentes del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía enajenado con créditos pendientes de abono, las personas titulares de las viviendas no habrán de justificar el requisito de ingresos familiares establecido en el apartado 2.

Artículo 86. Financiación cualificada.

1. La persona promotora de la actuación que cumpla las condiciones y los requisitos establecidos, percibirá:

a) Asistencia técnica para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos, así como para la dirección de las obras, o una ayuda por cuantía equivalente al importe de dichos conceptos, con el límite 1.000 euros por vivienda o local participante en los costes de la actuación.

b) Una subvención de cuantía equivalente al 75% del presupuesto protegible.

2. Además, la persona promotora de la actuación podrá optar a un préstamo cualificado con destino a la financiación del presupuesto protegible de la actuación, de acuerdo a lo establecido en el Título IV.

Sección 6.ª La rehabilitación singular

Artículo 87. Actuaciones de Rehabilitación Singular.

1. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá proteger y financiar otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Orden de la persona titular de dicha Consejería que contendrá, además de las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y las personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

3. Cuando circunstancias técnicas y sociales así lo aconsejen, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá resolver la ejecución de actuaciones específicas de Rehabilitación Singular, previamente definidas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de dicha Consejería, mediante convenio a suscribir entre esta Consejería, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y otros agentes intervinientes.

Sección 7.ª La adecuación funcional básica de viviendas

Artículo 88. Actuaciones de Adecuación Funcional Básica de Viviendas.

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y su normativa de desarrollo.

Sección 8.ª Actuaciones sobre viviendas de titularidad pública

Artículo 89. Objeto.

El objeto del presente Programa es establecer los mecanismos de colaboración entre la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos andaluces o entidades dependientes de los mismos, para la reparación del parque público residencial.

Artículo 90. Actuaciones sobre el Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Las actuaciones de reparación del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía se ejecutarán por la Administración de la Junta de Andalucía o por el Ayuntamiento correspondiente o entidades dependientes del mismo, que gestione y administre las viviendas, previa la suscripción de un convenio en el que se fijarán las condiciones de la intervención.

2.Excepcionalmente, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, directamente o a través de sus entes instrumentales, podrá reparar las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de compraventa, mediante acuerdos suscritos con las personas usuarias y, en su caso, con los Ayuntamientos.

Artículo 91. Repercusión de costes y tributos.

1. El coste de las actuaciones de reparaciones o mantenimientos efectuados en el parque público residencial podrán repercutirse sobre las personas usuarias en la forma y cuantía legalmente establecidas o que se deriven contractualmente. Correrán a cargo de la persona usuaria los gastos de reparación de los daños causados por el mal uso o falta de diligencia en el cuidado de la vivienda.

2. Para sufragar el coste de las actuaciones de conservación, se autoriza a la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para establecer, mediante Orden, la cuantía de las cuotas a abonar por las personas beneficiarias de las viviendas en régimen de alquiler y acceso diferido a la propiedad que, en ningún caso, podrá ser superior a 6 euros mensuales. El establecimiento de estas cuotas se fijará en el contenido del contrato.

Artículo 92. Actuaciones sobre el Parque Público Residencial Municipal.

Mediante los oportunos convenios entre la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos, en los parques públicos residenciales de titularidad municipal se podrán ejecutar actuaciones de reparación en los elementos comunes de las viviendas que tengan una antigüedad superior a 10 años y en las urbanizaciones de su entorno.

CAPÍTULO VIII

Mejora de la ciudad existente

Sección 1.ª Las áreas de rehabilitación de barrios y de centros históricos

Artículo 93. Concepto y características.

1. Las Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos, en adelante Áreas de Rehabilitación, constituyen un instrumento global para la rehabilitación integral de ámbitos urbanos, centrales o periféricos, afectados por problemas habitacionales, con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población y otros aspectos de carácter urbanístico, social y económico, mediante la integración, la coordinación y el fomento de las distintas actuaciones que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en dichos ámbitos urbanos.

2. En las Áreas de Rehabilitación podrán aplicarse los distintos Programas definidos en el presente Plan, que podrán tener formas de gestión y financiación específicas y adecuadas a los objetivos que se persiguen; así como otros Programas de regulación local, autonómica, estatal o de la Unión Europea, que resulten coherentes con los objetivos de dichas Áreas de Rehabilitación. También podrán definirse otros Programas con carácter exclusivo o complementario a los existentes que se estimen necesarios para conseguir la recuperación urbana, residencial, social y económica de los ámbitos urbanos objeto de actuación.

3. En el desarrollo de las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación se articulará la participación de los colectivos vecinales afectados y se potenciará la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas actuantes y entre los distintos Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 94. Delimitación.

1. La delimitación de Áreas de Rehabilitación se llevará cabo por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio atendiendo a circunstancias que, en base a la escala y la envergadura de sus problemáticas, aconsejen la

intervención de la Administración de la Junta de Andalucía. Dicha delimitación podrá realizarse a instancia de los Ayuntamientos, que justificadamente lo soliciten, o de oficio.

2. La delimitación de Áreas de Rehabilitación se realizará tomando como base las zonas que los Planes Generales de Ordenación Urbanística identifiquen, de manera justificada, con necesidad de actuaciones de rehabilitación integral, así como las propuestas, que en tal sentido, se realicen en los correspondientes planes municipales de vivienda.

En defecto de la previsión en el planeamiento general o en los planes municipales de vivienda, las solicitudes o propuestas de delimitación incluirán:

- a) Memoria explicativa y justificativa del Área, que incorporará datos de las características urbanísticas del ámbito propuesto y del parque residencial y sus condiciones de ocupación, así como de la población y su estructura social.
- b) Planos de información y delimitación del Área.

3. La delimitación de un Área de Rehabilitación podrá incorporar, en tanto se produce su declaración, la autorización a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para la constitución de una Oficina Técnica de Gestión y el inicio de actuaciones de carácter prioritario que se registrarán, desde ese momento, por lo dispuesto en el Decreto 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las Áreas de Rehabilitación Concertada.

Artículo 95. Programa de Actuación.

1. Delimitada un Área de Rehabilitación, se procederá por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a la redacción de un Programa de Actuación que defina el contenido de las actuaciones a desarrollar, su viabilidad y su programación económica y temporal, de manera que se garantice el equilibrio entre los compromisos de los distintos agentes intervinientes, así como entre las distintas fuentes de financiación de las actuaciones.

2. El Programa de Actuación tendrá el contenido establecido en el Decreto 128/2002, de 17 de abril.

3. Corresponderá a las Direcciones Generales de Vivienda y Arquitectura y de Urbanismo, ambas de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, aprobar, en su caso, el Programa de Actuación y elevar una propuesta conjunta de declaración del Área de Rehabilitación a la persona titular de dicha Consejería.

Artículo 96. Declaración.

1. Las Áreas de Rehabilitación serán declaradas mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- a) La designación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Órgano de Gestión, atribuyéndole la gestión y la tramitación de los Programas que en materia de vivienda y suelo desarrolle la Administración de la Junta de Andalucía en el Área de Rehabilitación declarada.
- b) El esquema de ayudas técnicas y económicas a conceder por la citada Consejería.
- c) Los criterios de aplicación de los procedimientos de los diferentes Programas del presente Plan, que podrán adecuarse a las características específicas del Área de Rehabilitación, flexibilizándose respecto a los establecidos con carácter general.
- d) El establecimiento de los órganos que garanticen la coordinación entre las Administraciones Públicas actuantes, así como entre los distintos departamentos de la Administración de la Junta de Andalucía.
- e) El establecimiento de los órganos que garanticen la integración de la participación ciudadana en el seguimiento de las actuaciones.

2. La declaración del Área de Rehabilitación podrá incorporar la ampliación del importe de las ayudas económicas establecidas en el presente Plan para las actuaciones objeto de protección en el ámbito declarado. En cualquier caso, el incremento que se establezca, no podrá superar el 50% de la cuantía establecida para cada Programa en el presente Plan.

3. La declaración de Área de Rehabilitación podrá eximir, para los Programas de rehabilitación del presente Plan, del cumplimiento de las condiciones y requisitos fijados relativos a la antigüedad de los inmuebles, a los límites de superficies y de presupuestos y a la cuantía de los ingresos familiares de las personas solicitantes, pudiendo establecer otros de aplicación específica en el Área de Rehabilitación.

Artículo 97. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

Declarada el Área de Rehabilitación, se procederá a la gestión y desarrollo de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación, en los términos que se establezcan en los acuerdos que se formalicen entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y los distintos agentes intervinientes.

Sección 2.ª Rehabilitación concertada de iniciativa municipal

Artículo 98. Características.

1. Mediante la Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal podrán desarrollarse actuaciones de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, gestionadas por sus respectivos Ayuntamientos, donde aplicar, de manera complementaria a otras acciones de carácter físico y social, los distintos Programas incluidos en el presente Plan. Estos Programas se podrán adaptar en lo relativo a las convocatorias y los procedimientos y plazos de gestión y de financiación a las características específicas de dichas actuaciones.

2. En el desarrollo de las actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal se integrará la participación de los colectivos vecinales afectados.

Artículo 99. Delimitación.

1. La delimitación de ámbitos urbanos en los que desarrollar actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal se realizará por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a instancia de los Ayuntamientos que lo soliciten, tomando como base las propuestas que, en tal sentido, se realicen en los correspondientes planes municipales de vivienda.

2. En defecto de la previsión en los planes municipales de vivienda, las solicitudes incluirán:

- a) Memoria explicativa y justificativa que tendrá que incorporar datos de las características urbanísticas del ámbito urbano propuesto y una explicación de la estructura social, las características del parque residencial y las condiciones de ocupación de los inmuebles.
- b) Planos de información y delimitación del ámbito urbano.
- c) Descripción de las actuaciones de carácter físico y social puestas en marcha por el Ayuntamiento, y definición de otras a desarrollar.
- d) Definición de las actuaciones protegidas en materia de vivienda sujetas a este Plan que se pretenden acometer.

Artículo 100. Gestión y desarrollo de las actuaciones.

1. Delimitado el ámbito urbano en el que desarrollar la actuación de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal, mediante convenio a suscribir por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y el respectivo Ayuntamiento, se definirán las características específicas de las convocatorias, los procedimientos y plazos de gestión y de financiación de los distintos Programas incluidos en este Plan que se prevean desarrollar.

2. La participación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá instrumentarse a través de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

3. Los Ayuntamientos, además de las actuaciones de carácter físico y social que sean objeto de su competencia, podrán asumir, dentro del ámbito urbano, la coordinación de la gestión de los Programas incluidos en el presente Plan. Los Ayuntamientos podrán a su vez, cuando así lo prevea la regulación de los correspondientes Programas, actuar para la recepción de solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias, en calidad de entidades colaboradoras a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio.

4. Excepcionalmente, cuando las circunstancias socioeconómicas de la población así lo aconsejen, podrá acordarse el incremento de la cuantía de las ayudas de los Programas incluidos en el presente Plan, con la condición de una aportación municipal equivalente, que podrá ser realizada con cargo a los ingresos del patrimonio municipal de suelo determinado en el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo a lo previsto en el artículo 75.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

TÍTULO III

ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE SUELO

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 101. Programas en materia de suelo.

Son Programas de actuaciones protegidas en materia de suelo, los siguientes:

- a) Actuaciones Autonómicas de Suelo.
- b) Actuaciones Protegidas de Adquisición de Suelo para su incorporación a los Patrimonios. Públicos de Suelo.
- c) Ayudas a la Gestión Pública Urbanística.
- d) Actuaciones Singulares de Suelo.

Artículo 102. Disposiciones comunes.

1. En todos los programas de actuaciones protegidas en materia de suelo, al menos las dos terceras partes de las viviendas protegidas de la actuación se destinarán a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM o el porcentaje que determine el plan municipal de vivienda, siendo obligatorio que, al menos, un 35% de las viviendas protegidas, estén acogidas a los Programas de Régimen Especial, Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra y Alquiler de Renta Básica.

2. No podrá recibir ayudas la urbanización de los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento.

3. A efectos del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado 1, el documento de calificación de dichas actuaciones tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Artículo 103. Viabilidad de las actuaciones.

1. Las actuaciones acogidas a los Programas en materia de suelo deberán tener viabilidad técnico-urbanística y económica-financiera, que se acreditará por la persona promotora, mediante la correspondiente memoria.

2. La viabilidad a la que se refiere este artículo deberá adecuarse a las condiciones y requisitos fijados para cada Programa.

3. La memoria de viabilidad deberá justificar los criterios de sostenibilidad incluidos en el proyecto de urbanización o, en su caso, en el instrumento de planeamiento que se va a desarrollar.

CAPÍTULO II

Actuaciones autonómicas de suelo

Artículo 104. Objeto.

1. El objeto del presente Programa es fomentar la urbanización de suelos donde, al menos, las dos terceras partes de las viviendas protegidas incluidas en la actuación se destinen a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM.

2. También es objeto de este Programa fomentar la construcción de viviendas protegidas en suelos en los que, estando urbanizados o en proceso de urbanización, se desarrollen actuaciones cuyas dos terceras partes de las viviendas protegidas incluidas en la actuación se destinen a familias cuyos ingresos familiares no superen 2,5 veces el citado Indicador.

Artículo 105. Condiciones y requisitos.

1. Los requisitos y condiciones que tendrá que cumplir la persona promotora, pública o privada, que ejecute actuaciones acogidas al artículo 104.1, serán:

- a) Compromiso de iniciar la obra de edificación de las viviendas protegidas en el plazo máximo de 1 año desde la terminación de la obra de urbanización.
- b) Se entenderá por ámbito de urbanización para estas actuaciones la correspondiente unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de los patrimonios públicos de suelo se considerará que integra un único ámbito de urbanización.
- c) No se admitirán solicitudes de calificación de actuación protegida en materia de suelo si han transcurrido tres meses desde el inicio de las obras de urbanización.
- d) Serán también de aplicación los requisitos establecidos en los correspondientes planes estatales.
- e) El presupuesto protegible será el coste de la actuación protegida, contabilizándose, en su caso, la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para la ejecución de la actuación, de conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Quedan excluidos del presupuesto protegible los gastos generales de la persona promotora, los costes financieros correspondientes al préstamo cualificado y el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por la persona promotora.

2. Los requisitos y condiciones que tendrá que cumplir la persona promotora, ser público o privado, que ejecute actuaciones acogidas al artículo 104.2, serán:

- a) No haber obtenido ayuda para la urbanización del suelo, aunque procediese de anteriores planes de vivienda y suelo.
- b) No haber comenzado las obras de construcción de las viviendas.
- c) Suscribir un Convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con el compromiso de inicio de la construcción de viviendas protegidas en un plazo no superior a seis meses y que tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Artículo 106. Financiación.

1. Las personas promotoras que ejecuten actuaciones acogidas al artículo 104.1 podrán obtener de la Comunidad Autónoma las siguientes ayudas:

- a) Un préstamo cualificado para la urbanización a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 119.
- b) Una subvención cuya cuantía total, incluyendo, en su caso, la correspondiente al plan estatal, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización dependerá de:
 - 1º. El porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización que se destine a viviendas protegidas.
 - 2º. Que se construya un mayor número de viviendas protegidas de las que son obligatorias por el planeamiento urbanístico, en cuyo caso se aumentará un 20% el importe de la subvención para cada vivienda protegida que supere el número establecido por el planeamiento.

La cuantía total de la subvención será:

Porcentaje de edificabilidad para viviendas protegidas sobre el total de la edificabilidad	Cuantía por VP obligatoria (€/VP)	Cuantía por VP sin obligación de destino de suelo a VP
De 0 a 50%	4.000	4.800
Mayor de 50% y menor a 75%	6.000	7.200
Mayor de 75%	8.000	9.600

2. Las personas promotoras que ejecuten actuaciones acogidas al artículo 104.2 y que cumplan los requisitos que establece el artículo 105.2, recibirán una ayuda de 3.000 euros por vivienda protegida, incrementada en un 20% para cada vivienda protegida que supere el número de las que, según el planeamiento urbanístico, deban construirse.

CAPÍTULO III

Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo

Sección 1.ª Adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación al patrimonio municipal de suelo

Artículo 107. Objeto.

El objeto del presente Programa es colaborar con los Ayuntamientos en su obligación de constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo mediante la ayuda para la adquisición de terrenos sin urbanizar que se incorporen a aquél, con la finalidad de incrementar la oferta de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento y conseguir una intervención pública en el mercado del suelo que incida en la formación de los precios.

Artículo 108. Condiciones y requisitos.

1. Las actuaciones acogidas al presente Programa deberán cumplir, además de lo previsto en los artículos 102 y 103, los siguientes requisitos:

- a) Se deberá destinar más del 50% de la edificabilidad residencial prevista en estas actuaciones a la construcción de viviendas protegidas.
- b) Al menos el 70% de la edificabilidad residencial deberá ser objeto de su puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación urbanística para los bienes de los patrimonios municipales de suelo. El plazo para llevar a cabo dicha puesta en el mercado será de un año, contado desde la adquisición de los terrenos o desde el fin de las obras de urbanización de los mismos. En este último supuesto, el plazo para el inicio de dichas obras será de un año contado desde la concesión de estas ayudas.

2. Los pliegos de condiciones jurídico-administrativas para la enajenación de los suelos objeto de estas actuaciones fijarán el destino de los terrenos a enajenar, los plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, tipología y programa de viviendas protegidas a edificar, los precios máximos de venta o arrendamiento de las mismas y las cláusulas que imposibiliten los procesos especulativos sobre dichos suelos, todo lo cual deberá garantizarse mediante cláusula resolutoria que tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.

Si los procedimientos de enajenación quedaren desiertos total o parcialmente, la Administración o Entidad titular deberá promover, de forma sucesiva, nuevos procedimientos de enajenación en el plazo de un año desde la resolución de los anteriores.

Artículo 109. Financiación cualificada.

Las personas promotoras podrán obtener de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio:

- a) una ayuda de 2.000 euros por vivienda protegida o de 2.300 euros, cuando se ubique en un municipio de precio máximo superior.
- b) Un préstamo cualificado a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 119.

Sección 2.^a Adquisición de terrenos de interés regional por la comunidad autónoma para su incorporación al patrimonio autonómico de suelo

Artículo 110. Objeto.

El objeto del presente Programa es la adquisición de suelo por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su adscripción al Patrimonio Autonómico de Suelo, con la finalidad de la constitución de reservas estratégicas de terrenos y la ejecución de las políticas de suelo derivadas de los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, para dar respuesta a las demandas de suelo y a los desajustes del mercado inmobiliario en aquellos ámbitos territoriales con mayores dificultades de acceso al mercado de la vivienda.

Artículo 111. Condiciones y requisitos.

1. Los contenidos de este Programa, con los criterios y prioridades de intervención, serán establecidos mediante Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. La gestión y ejecución del programa se llevará a cabo por dicha Consejería a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con la colaboración, en su caso, de los Ayuntamientos y Entidades públicas interesadas, y bajo las directrices e instrucciones que dicte la Dirección General de Urbanismo de la citada Consejería, que será la encargada de elaborar la programación económica y financiera.

3. La adscripción al Patrimonio Autónomo de Suelo de los terrenos adquiridos mediante este Programa, se realizará de conformidad con lo previsto en el Capítulo I del Título III de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 112. Financiación.

Estas actuaciones se financiarán con fondos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones y Entidades Públicas en los términos que se fijan en los convenios que a tal efecto se suscriban.

CAPÍTULO IV

Ayudas a la gestión pública urbanística

Artículo 113. Objeto.

El objeto del presente Programa, dirigido a los Ayuntamientos, es fomentar la mejora en la gestión de los instrumentos urbanísticos, así como en la ejecución de los mismos y, en su caso, la urbanización, para posibilitar la edificación de viviendas protegidas en los casos de reservas de terrenos y/o expropiación, y cambio de sistema de compensación al de cooperación o expropiación.

Artículo 114. Condiciones y requisitos.

1. Las actuaciones acogidas al presente Programa deberán, además de cumplir los requisitos previstos en los artículos 102 y 103, destinar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito de planeamiento o de la unidad de ejecución, a vivienda protegida. La edificabilidad residencial será, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total.

2. El plazo de aprobación de los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión del suelo será, como máximo, de 2 años a contar desde la fecha de la aprobación de la ayuda por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Artículo 115. Financiación.

Las personas promotoras podrán obtener de la Comunidad Autónoma, según el caso:

1. Si se realiza una reserva de terrenos y expropiación para destinarlo al Patrimonio Municipal de Suelo, podrá acceder a una ayuda de 200 euros por vivienda protegida a edificar.

2. Si la actuación consiste en el cambio de sistema de compensación a cooperación o expropiación, podrá acceder a una ayuda de 100 euros por vivienda protegida a edificar.

3. Si la actuación es realizada por gestión indirecta mediante la intervención de agente urbanizador, podrá acceder a una ayuda de 100 euros por vivienda protegida a edificar.

CAPÍTULO V

Actuaciones singulares de suelo

Artículo 116. Actuaciones Singulares.

1. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá proteger y financiar otras actuaciones específicas en materia de suelo no contempladas de forma expresa en los Programas del presente Plan.
2. La definición de este tipo de actuaciones se establecerá mediante Orden de la persona titular de dicha Consejería, que contendrá, además, las condiciones y requisitos, los tipos de financiación cualificada y sus cuantías, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas, así como cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.
3. Cuando circunstancias técnicas y sociales específicas así lo aconsejen, también podrán ejecutarse otras actuaciones específicas previamente definidas por la Dirección General de Urbanismo, mediante convenio a suscribir entre la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, y otros agentes intervinientes.

TÍTULO IV

FINANCIACIÓN CUALIFICADA AUTONÓMICA

Artículo 117. Modalidades de financiación cualificada.

1. La financiación cualificada autonómica a la que se refiere el presente Plan, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de financiación estatal que, en su caso procedan, adoptará las siguientes modalidades:
 - a) Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.
 - b) Ayudas económicas directas, consistentes en la subsidiación del préstamo cualificado, en subvenciones, así como asistencias técnicas o ayudas por cuantía equivalente.
2. Se incluirá en la financiación cualificada establecida para la promoción, adquisición y rehabilitación de la vivienda, la correspondiente a las plazas de garajes y a los trasteros vinculados que incluya la promoción.
3. La financiación de cualquier otro local o zona común sólo podrá incluirse cuando de forma específica se recoja en alguno de los programas.

Artículo 118. Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada.

1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso que las actuaciones hayan sido calificadas como protegidas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.
2. El incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en el respectivo programa determinará, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas económicas directas y las cantidades correspondientes a los beneficios fiscales que se hubiesen disfrutado, incrementadas con sus intereses legales correspondientes.

Artículo 119. Características generales de los préstamos cualificados.

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características:

- a) Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito los oportunos convenios con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Vivienda y Ordenación del Territorio y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.
- b) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será el fijado en los convenios citados en el párrafo anterior y su revisión se efectuará en la forma y condiciones previstas en los mismos.
- c) Los préstamos serán garantizados con hipoteca u otro medio de garantía en los términos que se determinen en el convenio con las entidades de crédito. No será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o en materia de rehabilitación.
- d) La cuantía máxima para las viviendas en venta será igual al 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda Protegida.
- e) Cuando se trate de préstamos para promociones en alquiler, la cuantía máxima del mismo será del 80% del precio máximo de referencia fijado en cada Programa.
- f) El importe máximo del préstamo en actuaciones de rehabilitación será la cantidad que resulte de deducir el importe de las subvenciones del presupuesto máximo establecido en cada Programa.
- g) La cuantía máxima en los préstamos al promotor de urbanización y adquisición de suelo será igual al 15% del precio máximo de venta de las viviendas de precio general en el momento de la calificación de actuación protegida en materia de suelo.
- h) El plazo de amortización para la promoción y adquisición de las viviendas de los Programas autonómicos podrá alcanzar los 25 años, o ser mayor previo acuerdo con la entidad prestamista. Los préstamos gozarán de un período máximo de 3 años de carencia desde su formalización cuando se concedan a la persona promotora. Este período podrá ampliarse hasta los 4 años cuando la persona promotora lo solicite, se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista, y sea autorizado por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, siempre que medien circunstancias que aconsejen dicha ampliación.
- i) El plazo de amortización para las actuaciones protegidas incluidas en los programas en materia de suelo enumerados en el artículo 101, será de 4 años, y un máximo de 8 años en los restantes casos de adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.

Artículo 120. Concesión del préstamo cualificado.

1. El préstamo cualificado máximo a obtener por las personas promotoras de Viviendas Protegidas constará en la calificación provisional o en la resolución por la que se declara.

La persona promotora podrá presentar la calificación provisional en cualquiera de las entidades de crédito firmantes del convenio a que se refiere el artículo 119 a efectos de la obtención del préstamo cualificado. Por la entidad de crédito se solicitará la conformidad de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y, obtenida ésta, podrá procederse a su formalización.

Las disposiciones del préstamo podrán efectuarse conforme al calendario pactado por la persona promotora con la entidad prestamista.

2. El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

- a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación definitiva.

b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o, en su caso, en la declaración de finalización de las obras.

3. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse directamente o por subrogación de éstos en el préstamo cualificado otorgado a la persona promotora incluidas las garantías del mismo.

Artículo 121. Subsidiación de los préstamos.

1. La subsidiación de los préstamos cualificados consistirá en el abono de una cuantía fija, en función del volumen del préstamo cualificado y de la modalidad de actuación protegida.

2. La cuantía de la subsidiación se cifrará en número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, aplicándose proporcionalmente a las fracciones de dicha cantidad.

La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, una vez obtenido el reconocimiento del derecho a la subsidiación, por parte del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

ANEXO I

PREVISIONES DEL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

	TIPO DE ACTUACIONES	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
1.- Venta		10.700	17.700	22.000	23.400	23.400	97.200
	1.1. Viviendas nueva construcción	9.800	16.800	21.000	22.400	22.400	92.400
	1.2. Adquisición de viviendas existentes	900	900	1.000	1.000	1.000	4.800
2.- Alquiler		5.200	8.200	10.000	10.600	10.600	55.500
	2.1. Viviendas de nueva construcción	4.200	7.200	9.000	9.600	9.600	39.600
	2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	5.000
	Fomento alquiler. Ayuda inquilinos	1.200	1.100	1.000	900	800	5.000
	Fomento alquiler. Ayuda propietarios	1.500	1.300	1.200	1.000	900	5.900
3.- Rehabilitación		28.600	27.780	27.024	26.319	25.655	135.378
	3.1. Transformación Infravivienda	1.080	1.060	1.040	1.020	1.000	5.200
	3.2. Rehabilitación Autónoma	8.640	8.480	8.320	8.160	8.000	41.600
	3.3. Rehabilitación de Edificios	5.400	5.300	5.200	5.100	5.000	26.000
	3.4. Rehabilitación Singular (Ascensores)	6.480	6.360	6.240	6.120	6.000	31.200
	3.5. Adecuación funcional de viviendas	4.320	4.240	4.160	4.080	4.000	20.800
	3.6. Rehabilitación Individual de viviendas	1.080	1.060	1.040	1.020	1.000	5.200
	3.7. Rehab. Vivienda Patrimonio Público Residencial	1.600	1.280	1.024	819	655	5.378
4.- Programas de suelo		4.250	7.250	8.250	9.500	10.750	40.000
	Reserva de Terrenos y/o expropiación	215	370	420	470	525	2.000
Ayudas a la Gestión Pública Urbanística	Cambio a Cooperación o expropiación	65	110	130	150	170	625
	Intervención de Agente Urbanizador	61	105	118	136	155	575
	<50%	850	1.450	1.650	1.900	2.150	8.000
Actuaciones Autónomas de Suelo	>=50% y <75%	1.275	2.175	2.475	2.850	3.225	12.000
	>=75%	640	1.090	1.240	1.420	1.610	6.000
	Suelo ya urbanizado	425	725	825	950	1.075	4.000
Adquisición incorporación a	Patrimonio Municipal de Suelo	209	355	402	484	550	2.000
	Patrimonio Autónomo de Suelo	425	725	825	950	1.075	4.000
Act. Singulares	Actuaciones Singulares	85	145	165	190	215	800

NOTAS

Las previsiones hacen referencia, en el caso de las viviendas protegidas, al hito de concesión de la Calificación Provisional y en el resto de actuaciones a la resolución de concesión de la correspondiente subvención

Las previsiones anuales correspondientes a las viviendas protegidas, se han realizado teniendo en cuenta el desarrollo progresivo de los suelos destinados a este tipo de viviendas, de acuerdo con los instrumentos urbanísticos que le serían de aplicación y los plazos estimados para ello.

En el resto de actuaciones de acuerdo con las previsiones anuales estimadas.

ANEXO II

ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA APLICACIÓN DEL PRECIO BÁSICO Y PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA ESTABLECIDOS EN EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012

1. Ámbito Territorial Primero.

Provincia de Almería

Adra
Albox
Almería
Benahadux
Berja
Carboneras
Cuevas de Almanzora
Dalías
El Ejido
Enix
Gádor
Garrucha
Huércal de Almería
Huércal-Overa
La Mojonera
Mojácar
Níjar
Pechina
Pulpí
Roquetas de Mar
Rioja
Vera
Viator
Vícar

Provincia de Cádiz

Algeciras
Arcos de la Frontera
Barbate
Cádiz
Castellar de la Frontera
Chiclana de la Frontera
Chipiona
Conil de la Frontera
El Puerto de Santa María
Jerez de la Frontera
Jimena de la Frontera
La Línea de la Concepción
Los Barrios
Medina-Sidonia
Puerto Real
Rota
San Fernando
Sanlúcar de Barrameda
San Roque
Tarifa
Ubrique
Vejer de la Frontera
Villamartín

Provincia de Córdoba

Aguilar de la Frontera
Baena
Cabra
Córdoba
La Carlota
La Colonia de Fuente Palmera
Lucena
Montilla
Palma del Río
Peñarroya-Pueblo Nuevo
Pozoblanco
Priego de Córdoba
Puente Genil
Rute
Villanueva de Córdoba

Provincia de Granada

Albolote
Albondón
Albuñol
Alfacar
Alhendín
Almuñécar
Armillá
Atarfe
Baza
Cájar
Cenes de la Vega
Chauchina
Churriana
Cijuela
Cúllar Vega
Dílar
Fuente Vaqueros
Gójar
Granada
Guadix
Gualchos
Güevéjar
Huétor Vega
Illora
Jun
Lachar
La Zubia
Las Gabias
Loja
Lújar
Maracena
Monachil
Motril
Ogijares
Otura
Peligros
Pinos Genil
Pinos Puente

Polopos
Pulianas
Rubite
Salobreña
Santa Fé
Sorvilán
Vegas del Genil
Víznar

Provincia de Huelva

Aljaraque
Almonte
Aracena
Ayamonte
Bollullos Par del Condado
Cartaya
Gibraleón
Huelva
Isla Cristina
Lepe
Lucena del Puerto
Moguer
Palos de la Frontera
Punta Umbría
San Juan del Puerto
Trigueros
Valverde del Camino

Provincia de Jaén

Alcalá la Real
Alcaudete
Andújar
Baeza
Bailén
Cazorla
Jaén
La Carolina
La Guardia
Linares
Los Villares
Jamilena
Jódar
Mancha Real
Martos
Mengíbar
Torre del Campo
Torredonjimeno
Úbeda
Villacarrillo

Provincia de Málaga

Algarrobo

Alhaurín de la Torre
Alhaurín el Grande
Almogía
Álora
Antequera
Benalmádena
Cártama
Casabermeja
Casares
Coín
Estepona
Fuengirola
Málaga
Manilva
Marbella
Mijas
Nerja
Rincón de la Victoria
Ronda
Torremolinos
Torrox
Totalán
Vélez Málaga

Provincia de Sevilla

Alcalá de Guadaíra
Almensilla
Arahal
Bormujos
Brenes
Camas
Carmona
Castilleja de la Cuesta
Castilleja de Guzmán
Coria del Río
Dos Hermanas
Écija
Espartinas
El Viso del Alcor
Estepa
Gelves
Gines
La Algaba
La Puebla de Cazalla
La Puebla del Río
La Rinconada

Las Cabezas de San Juan
Lebrija
Lora del Río
Los Palacios y Villafranca
Mairena del Alcor
Mairena del Aljarafe
Marchena
Morón de la Frontera
Osuna
Palomares
Pilas
Puebla del Río
Salteras
San Juan del Aznalfarache
Sanlúcar la Mayor
Santiponce
Sevilla
Tomares
Utrera
Valencina de la Concepción

2. Ámbito Territorial Segundo.

Los demás municipios de Andalucía quedarán integrados en el Ámbito Territorial Segundo