

Diario Oficial de Galicia

jueves, 5 de noviembre de 2009

I. DISPOSICIONES GENERALES

Número do Dog: 217

Páxina do Dog: 17.155

Data da Disposición: 22 de octubre de 2009

Sección: I. DISPOSICIONES
GENERALES

Organismo: CONSELLERÍA DE MEDIO
AMBIENTE, TERRITORIO E
INFRAESTRUCTURAS

Rango: Decreto

Título: Decreto 402/2009, de 22 de
octubre, por el que se
establecen las ayudas
públicas en materia de
vivienda a cargo de la
Comunidad Autónoma de
Galicia y se regula la gestión
de las previstas en el Real
decreto 2066/2008, de 12
de diciembre, para el
período 2009-2012.

Decreto 402/2009, de 22 de octubre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, para el período 2009-2012.

Índice

Título I: condiciones generales.

Título II: condiciones específicas de los programas.

Capítulo I: promoción de viviendas protegidas.

Sección primera: características de las viviendas. Sección segunda: procedimiento de calificación de las viviendas protegidas. Sección tercera: los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección autonómica.

Capítulo II: promoción de alojamientos protegidos.

Capítulo tercero: ayudas a demandantes de viviendas.

Sección primera: programa de ayudas a personas adquirientes de viviendas protegidas de nueva construcción, viviendas libres a precio limitado y viviendas usadas. Sección segunda: programa de ayudas a personas inquilinas.

Capítulo IV: programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, barrios degradados y municipios rurales (Aris) y áreas de renovación urbana (Arus).

Sección primera: ayudas a áreas de rehabilitación integral. Sección segunda: ayudas a áreas de renovación urbana.

Capítulo V: programa de ayudas para la erradicación del chabolismo.

Capítulo VI: programa de ayudas Renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes.

Capítulo VII: fomento de la adquisición y urbanización de suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas.

Capítulo VIII: ayudas a instrumentos de gestión e información del plan.

Disposiciones adicionales. Disposiciones transitorias. Disposición derogatoria. Disposiciones finales.

Anexos.

La Comunidad Autónoma de Galicia, en el ámbito de las competencias que tiene atribuidas en materia de vivienda y con el fin de abordar conjuntamente con el gobierno central la problemática de vivienda en Galicia, viene participando en el desarrollo y gestión de los planes estatales de vivienda, adaptándolos a las necesidades de esta comunidad y aportando nuevas soluciones y ayudas propias que los complementan.

El título III de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia establece genéricamente las acciones y medidas de fomento que las administraciones públicas de la comunidad autónoma promoverán para facilitar el acceso a la vivienda y para la rehabilitación del parque de viviendas existentes.

Después de la entrada en vigor del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (en adelante, Real decreto 2066/2008), por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, el día 1 de julio de 2009 se firmó el convenio entre la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan estatal 2009-2012, al amparo de lo previsto en el artículo 16 de dicho real decreto.

El presente decreto desarrolla el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y concreta la aplicación del Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 en Galicia con los siguientes criterios y líneas de actuación:

Refuerzo, con fondos propios de la comunidad autónoma, de las ayudas estatales a los siguientes colectivos a los que se les dedica una atención preferente para adquirir o promover una vivienda para uso propio: familias numerosas, con ayuda especial a las de 5 o más hijos, unidades familiares con reducido nivel de ingresos, familias monoparentales, personas dependientes o con discapacidad y las familias que las tengan a su cargo, víctimas de la violencia de género y del terrorismo, gente joven menor de 35 años y mayores de 65, por primera vez y de manera general a las personas que acceden por primera vez a la vivienda, a las personas afectadas por situaciones catastróficas y a las personas separadas o divorciadas.

Ayuda especial a las personas emigrantes de bajos ingresos retornadas en los dos años anteriores al momento de la solicitud de la ayuda, y especialmente a familias chabolistas que, además de beneficiarse de esta ayuda especial, podrán contar con un programa que sustituye a la anterior normativa autonómica de ayudas al chabolismo y que contempla ayudas para la adquisición o promoción de la propia vivienda, ayudas para el alquiler de vivienda para realojo, complementarias de las estatales, además de otras líneas de promoción de viviendas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y otros promotores públicos.

A fin de contribuir a solucionar la situación actual del sector de la construcción de viviendas, se crea la modalidad de viviendas libres de precio limitado destinada a las viviendas libres de nueva construcción que se podrán adquirir pasado un año desde la licencia de primera ocupación, con la misma financiación protegida que las viviendas usadas cuya adquisición se protege en el Real decreto 2066/2008 y en este decreto.

También se protege de una manera especial la promoción de alojamientos protegidos para arrendamiento destinados a colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, como personas investigadoras o estudiantes universitarios/as.

Las actuaciones de rehabilitación y renovación en áreas de rehabilitación integral en barrios degradados y centros urbanos y así como en centros históricos y por primera vez en núcleos rurales, y también en áreas de renovación urbana, se ven potenciadas con ayudas autonómicas que refuerzan las estatales de este plan.

Se contemplan, asimismo, ayudas a fin de atender a las oficinas de gestión e información del plan de los ayuntamientos que colaboren en la gestión de las actuaciones de este plan, de acuerdo con lo establecido en este decreto.

Se crean las nuevas denominaciones de viviendas de protección autonómica de régimen especial, régimen general y régimen concertado para venta y alquiler para adaptarlas a las denominaciones de las viviendas protegidas del Real decreto 2066/2008 y se determinan sus precios máximos dentro de los márgenes establecidos en dicho real decreto.

Asimismo, se modifica el Decreto 48/2006, de 23 de febrero, por el que se regula el Programa de vivienda en alquiler, modificado por los decretos 223/2006, de 23 de noviembre, Decreto 63/2008, de 13 de marzo, y Decreto 115/2008, de 29 de mayo, para adaptarlo a las disposiciones del Real decreto 2066/2008.

Para terminar, se modifica el Decreto 253/2007, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, para regular las comisiones provinciales de Vivienda, como órganos integrados en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Finalmente, se regula la concesión de las ayudas establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, así como de las que se otorgan con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma, que en todo caso estarán sometidas a la normativa reguladora de las subvenciones públicas y, en concreto, a la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia, y las disposiciones que la desarrollan.

Por último, es necesario referirnos a la reciente entrada en vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, que vino a regular expresamente la protección pública a la vivienda, tanto de promoción pública como privada, y las políticas de fomento del derecho a la vivienda sea en compraventa o alquiler, y tanto por lo que se refiere a las viviendas nuevas como al fomento de la renovación y de la rehabilitación, que encuentran en este decreto la materialización de los diferentes tipos de ayudas.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, de acuerdo con el dictamen del Consello Consultivo de Galicia y previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veintinueve de octubre de dos mil nueve,

DISPONGO:

Título I

Condiciones generales

Artículo 1º.-Objeto.

El objeto de este decreto es regular la gestión de las ayudas establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, en la Comunidad Autónoma de Galicia, así como el establecimiento y gestión de las ayudas públicas adicionales y complementarias con cargo a sus presupuestos.

Se exceptúa la gestión y financiación del programa de ayuda a los inquilinos que se regulará por lo dispuesto en el Decreto 48/2006.

Artículo 2º.-Competencia.

La gestión de los expedientes que se tramiten al amparo de este decreto y del Real decreto 2066/2008, corresponde a las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, y es competencia del/de la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras o persona en quien delegue, resolver sobre los mismos. Cuando se trate de la concesión de subvenciones, a propuesta de las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, resolverá el/la director/a general del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o persona en quien delegue.

Artículo 3º.-Entidades colaboradoras en actuaciones de rehabilitación y programa de erradicación del chabolismo.

1. En las actuaciones en materia de rehabilitación, especialmente en las áreas de rehabilitación integral y en los programas de erradicación del chabolismo, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá acordar la colaboración en la gestión de los expedientes con los

ayuntamientos correspondientes que dispongan de oficinas municipales de rehabilitación, mediante la firma de convenios específicos de colaboración de acuerdo con la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia.

2. La colaboración podrá comprender las actividades siguientes:

2.1. Recepción de solicitudes, examen de la documentación presentada, subsanación de la misma y tramitación de los expedientes por el órgano competente del ayuntamiento, que incluirá la propuesta de calificación provisional o definitiva al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

2.2. Remisión al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, por el órgano competente del ayuntamiento, de las listas de las propuestas de resolución de cada trimestre, en los quince primeros días de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. En las listas deberá expresarse:

a) El cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el Real decreto 2066/2008 y en el presente decreto para la calificación provisional o definitiva de las actuaciones.

b) Nombre de la persona beneficiaria, número de DNI o CIF, dirección de la vivienda objeto de la actuación, subvención propuesta, con desglose de lo que corresponde a la financiación del Ministerio de Vivienda y de la comunidad autónoma.

c) En el caso de que la persona beneficiaria sea una agrupación de personas físicas o jurídicas, sin personalidad jurídica propia, individualización del importe de las subvenciones a aplicar a cada una de ellas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y artículos 10 y 11 de la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia.

d) En su caso, plazo de ejecución de las obras subvencionadas.

2.3. Pago de las subvenciones a los particulares.

3. El/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras resolverá sobre la calificación de los expedientes propuestos por el ayuntamiento, pudiendo solicitar del mismo cuanta información sea precisa para la comprobación, en su caso, de la correcta tramitación del expediente.

4. Los ayuntamientos, como entidades colaboradoras deberán remitir al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo las ordenanzas que regulan la gestión de los expedientes. En dichas ordenanzas se garantizará el cumplimiento de los requisitos exigidos en el Real decreto 2066/2008 y en el presente decreto.

5. Según lo determinado en el artículo 2º de este decreto, corresponde a las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo la tramitación de las solicitudes que se acojan al Programa de ayudas Renove de viviendas y edificios, cuando estén situados en ayuntamientos con los que no se firmen convenios de colaboración.

Artículo 4º.-Cobertura presupuestaria y límites a la concesión de las ayudas.

1. La financiación calificada de las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo acogidas a lo dispuesto en el Real decreto 2066/2008 con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia consistirá en el otorgamiento de subvenciones complementarias a las distintas líneas de ayuda contempladas en dicho real decreto.

2. Las subvenciones del presente decreto con cargo a fondos finalistas del Estado gestionadas por la Comunidad Autónoma de Galicia y que figuren en sus presupuestos generales, así como las que se financian con fondos propios de la comunidad autónoma, estarán sometidas a la normativa reguladora de las subvenciones públicas y, en concreto, a la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia, y a las disposiciones que la desarrollen.

El presente decreto establece las bases reguladoras de estas subvenciones de acuerdo con el procedimiento del artículo 19.2º de la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia.

3. El importe de las ayudas se establecerá mediante órdenes de convocatoria anuales de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en las que se detallará:

a) La aplicación del estado de gastos de los presupuestos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, donde figuran los créditos con cargo a los que serán atendidas dichas ayudas.

b) El importe máximo de las ayudas que se podrán otorgar dentro de cada ejercicio presupuestario.

En su caso, se publicará el agotamiento de la partida presupuestaria asignada y la

inadmisión de posteriores solicitudes, salvo que proceda lo previsto en el artículo 31.2º de la Ley 9/2007.

4. La suma de las ayudas financieras con cargo a los presupuestos generales del Estado, y las subvenciones con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Galicia, así como las de otras administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, en su caso, no podrán superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

5. Se exceptúan de lo señalado en el punto 3 los programas de áreas de rehabilitación integral, de áreas de renovación urbana y de ayudas para la erradicación del chabolismo que, según lo previsto en los artículos 48.3º, 52.3º y 56.2º del Real decreto 2066/2008, se financiarán mediante acuerdos de colaboración en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del plan, con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se sitúe la actuación, acuerdos que determinarán la aplicación del estado de gastos de los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia donde figuran los créditos para esta finalidad con cargo a los que serán atendidas dichas ayudas y el importe máximo de las ayudas que se podrán otorgar dentro de cada ejercicio presupuestario.

Artículo 5º.-Actuaciones protegidas.

1. Serán actuaciones protegidas para la obtención de las ayudas cuando cumplan las condiciones establecidas en este decreto y en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, al uso propio o al arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

b) El alquiler de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, y la de viviendas usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquirente.

c) La rehabilitación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

d) La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

e) La adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

f) La gestión del plan y la información a los ciudadanos sobre el mismo.

2. El número de actuaciones no superará los cupos fijados en el convenio firmado entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma de 1 de julio de 2009, publicado en el BOE del 20 de julio y, en su caso, se adecuará a las modificaciones que se efectúen de mutuo acuerdo entre las partes.

3. En el caso de que los cupos pactados se agotaran, podrán ampliarse las ayudas con fondos autonómicos mediante orden del consejero de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

4. Además de las actuaciones contempladas en el Real decreto 2066/2008, y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/1989, de 24 de abril, de erradicación del chabolismo, el acceso a la vivienda de las personas chabolistas se facilitará mediante las siguientes actuaciones:

a) Fomento de la promoción de la propia vivienda por las personas chabolistas.

b) Ayudas para adquisición de vivienda.

c) Promoción de viviendas por promotores públicos.

Artículo 6º.-Solicitudes.

1. Las solicitudes de calificación y financiación calificada y demás procedimientos relacionados con las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo de este decreto se presentarán, a partir de la entrada en vigor de este decreto, en las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo que correspondan por razón de la situación de las viviendas o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 38.4º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, conforme a los modelos establecidos en el anexo II, acompañadas de la documentación que en ellos se especifica.

Las solicitudes de las subvenciones con cargo a la comunidad autónoma y de las subvenciones con cargo al Estado que se abonan a través de la comunidad autónoma se

presentarán a partir de la entrada en vigor de las correspondientes órdenes de convocatoria y según los modelos en ellas establecidos.

2. En los expedientes de ayudas a la rehabilitación en los que se acuerde la colaboración en la gestión según lo establecido en el artículo 3º de este decreto, las solicitudes se presentarán ante los ayuntamientos respectivos.

3. La presentación de la solicitud de concesión de subvención por la persona interesada comportará la autorización al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para solicitar las certificaciones de ingresos del IRPF y de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social que deban emitir la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consellería de Hacienda.

Artículo 7º.-Resoluciones y recursos.

1. El plazo de resolución de las solicitudes será de dos meses.

2. Contra las resoluciones sobre los préstamos convenidos, subsidiación de intereses y ayudas estatales directas a la entrada, así como contra las resoluciones sobre aprobación de subvenciones podrá interponerse recurso de alzada ante el conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución.

Artículo 8º.-Beneficiarios. Condiciones generales para los demandantes de vivienda y financiación calificada.

1. Las personas beneficiarias de las ayudas reguladas en el presente decreto deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos 1 y 3.1º f) del Real decreto 2066/2008.

Deberán cumplir, asimismo, los requisitos y obligaciones establecidas en los artículos 10 y 11 de la Ley 9/2007, de 13 de junio, de subvenciones de Galicia.

En los supuestos de personas separadas o divorciadas a las que no se les adjudicó la vivienda familiar, así como a mujeres víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo y personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocidas y las familias que las tengan a su cargo, no será de aplicación el requisito establecido en el artículo 3.1º f) del Real decreto 2066/2008.

2. Son obligaciones de las personas beneficiarias de las ayudas comunicar al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o a la entidad colaboradora la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas, así como la modificación de las circunstancias que fundamentaran la concesión de la subvención. Esta comunicación deberá efectuarse en el momento en que se conozca y, en todo caso, con anterioridad a la justificación de la aplicación dada a los fondos percibidos.

3. No podrá realizarse el pago de la subvención en tanto la persona beneficiaria no se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social y no tenga pendiente de pago ninguna otra deuda con la Administración pública de la comunidad autónoma, o sea deudora por resolución de procedencia de reintegro.

Artículo 9º.-Incumplimientos.

1. El incumplimiento por la persona beneficiaria de las condiciones establecidas para la concesión de las ayudas determinará la obligación de reintegro de las mismas.

2. Toda alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas y, en todo caso, la obtención concurrente de ayudas otorgadas por otras administraciones o entes públicos o privados, nacionales o internacionales, podrá dar lugar a la modificación de la resolución de concesión.

3. Las personas beneficiarias están obligadas a someterse a las actuaciones de comprobación que efectuará el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o la entidad colaboradora, en su caso, así como cualquier otra actuación, sea de comprobación y control financiero, que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto autonómicos como estatales o comunitarios, para lo que se aportará cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

Artículo 10º.-Ponderación de ingresos.

1. A los ingresos familiares, que se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida en el artículo 49 de la Ley de vivienda de Galicia y determinados en la forma prevista en el artículo 4 del Real decreto 2066/2008, se aplicará, en función de los miembros de la unidad familiar, el siguiente coeficiente multiplicativo corrector:

Familias de un miembro: 1,00.

Familias de dos miembros: 0,90.

Familias de tres miembros: 0,80.

Familias de cuatro miembros: 0,75.

Familias de cinco o más miembros: 0,70.

2. Si algún miembro de la unidad familiar es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le correspondiera. Además, si la vivienda estuviera situada en un ayuntamiento de los declarados como ámbitos territoriales de precio máximo superior, se aplicará el tramo siguiente al que le correspondiera según lo antes mencionado.

Título II

Condiciones específicas de los programas

Capítulo I

Promoción de viviendas protegidas

Sección primera

Características de las viviendas

Artículo 11º.-Viviendas protegidas.

Las viviendas de nueva construcción destinadas a la venta y arrendamiento, ya sean de promoción pública o de promoción privada podrán calificarse como:

a) Viviendas de protección autonómica de régimen especial, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, y que su precio no exceda de lo determinado en el artículo 14º de este decreto para esta modalidad.

b) Viviendas de protección autonómica de régimen general, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, y que su precio no exceda de lo determinado en el artículo 14º de este

decreto para esta modalidad.

c) Viviendas de protección autonómica de régimen concertado, destinadas a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, y que su precio no exceda de lo determinado en el artículo 14º de este decreto para esta modalidad.

Artículo 12º.-Superficie de las viviendas.

Las viviendas protegidas tendrán las superficies máximas y mínimas determinadas en el artículo 35 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, entendidas como superficie útil tal como se definen en el artículo 5º c) de la misma ley. En los edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal, el porcentaje de viviendas con superficie superior a 90 metros cuadrados útiles no podrá exceder el 5% de cada promoción, en caso de que la calificación sea para el edificio completo.

Artículo 13º.-Zonas territoriales.

A efectos de determinar los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de actuaciones protegidas conforme a lo previsto en el Real decreto 2066/2008, se establecen los siguientes ámbitos territoriales:

-Zona territorial primera, que comprende los ayuntamientos que se relacionan en el anexo I.

-Zona territorial segunda, que comprende el resto de los ayuntamientos de Galicia.

Artículo 14º.-Precios máximos de las viviendas protegidas y usadas.

1. Tomando como referencia el módulo básico estatal previsto en el artículo 9 del Real decreto 2066/2008, el precio máximo de venta, adjudicación y referencia para las viviendas protegidas en alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas de nueva construcción calificadas como protegidas por la comunidad autónoma en sus diversas modalidades, así como de viviendas usadas, a efectos de su adquisición protegida, en cada una de las zonas territoriales establecidas en el artículo anterior, será el siguiente:

a) Zona 1ª:

-1,50 por el módulo básico estatal vigente, para las viviendas de régimen especial.

-1,60 por el módulo básico estatal vigente, para las viviendas de régimen general y para las viviendas usadas.

-1,80 por el módulo básico estatal vigente, para las viviendas de régimen concertado.

b) Zona 2ª:

-1,30 por el módulo básico estatal vigente para las viviendas de régimen especial.

-1,45 por el módulo básico estatal vigente para las viviendas de régimen general y para las viviendas usadas.

-1,65 por el módulo básico estatal vigente para las viviendas de régimen concertado.

2. En los municipios integrados en la zona territorial primera que, en virtud de lo previsto en el artículo 11.2º del Real decreto 2066/2008, se determinen como ámbito territorial de precio máximo superior, el precio máximo de venta, adjudicación o referencia para las viviendas protegidas en alquiler se incrementará en función del grupo al que pertenezcan.

No obstante lo anterior, dicho incremento no será de aplicación a las viviendas que se construyan en suelos creados con la intervención de entes o sociedades públicas o en suelos de titularidad pública enajenados para la promoción de viviendas protegidas.

3. Cuando se trate de promociones de viviendas para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo que figura en la declaración de obra nueva, en el caso de promoción individual, tendrá los límites establecidos anteriormente e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe la persona promotora individual, la cooperativista o comunera que sean imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo, en su caso, los honorarios de gestión.

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

del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Para estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje o anexo, con independencia de que su superficie real sea superior.

Esta limitación de precio afectará únicamente a un máximo de un trastero y una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 15º.-Precios de venta y renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.

1. En los contratos de arrendamiento con opción de compra, el precio máximo de venta, transcurridos los diez años de arrendamiento será de 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. En los municipios de precio superior podrá alcanzar 1,7 veces el mismo precio. De dicho precio, se deducirá, en concepto de pagos parciales, el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

2. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas calificadas con destino a arrendamiento será la fijada en el artículo 24 del Real decreto 2066/2008.

Artículo 16º.-Revisión del precio de la calificación provisional.

Si la vivienda calificada no se vendiera o arrendara en un plazo de dos años desde la calificación definitiva, la persona promotora podrá solicitar la revisión del precio establecido en la calificación provisional que pasará a ser el de las viviendas que se califiquen provisionalmente en el momento de la solicitud.

Artículo 17º.-Precios máximos en segundas y posteriores transmisiones.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y posteriores transmisiones de una vivienda de nueva construcción calificada protegida por la Comunidad Autónoma de Galicia, será el que corresponda a las viviendas del mismo tipo que se califiquen como protegidas provisionalmente en la misma zona territorial en el momento de la transmisión. El mismo precio máximo se aplicará, durante un plazo de quince años desde la formalización del préstamo protegido, a las viviendas libres usadas cuya compra sea financiada de acuerdo con lo establecido en el Real decreto 2066/2008, y en el presente

decreto.

Artículo 18º.-Limitaciones a la facultad de disponer y derechos de tanteo y retracto.

Las viviendas calificadas como protegidas que obtuviesen financiamiento al amparo de este decreto les será de aplicación el artículo 63 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, excepto en cuanto al plazo de 5 años determinado en su punto 2 y que en este caso será de 10 años de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Real decreto 2066/2008.

A los efectos de lo previsto en el artículo 5.1º a) del Real decreto 2066/2008, se consideran colectivos vulnerables los contemplados en las letras e), f), g) y l) del artículo 1.2º de dicho real decreto.

Asimismo, en cuanto a los derechos de tanteo y retracto, será de aplicación el artículo 65 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia, a las viviendas calificadas como protegidas.

Artículo 19º.-Duración del régimen de protección y vinculación de uso.

1. La duración del régimen de protección de las viviendas destinadas a la venta o arrendamiento será de 30 años desde la calificación definitiva.
2. En el caso de las viviendas con destino a arrendamiento, podrán dedicarse a la venta transcurridos 10 o 25 años desde su calificación definitiva según sea la duración del préstamo, con independencia de la amortización anticipada del mismo.
3. Las viviendas protegidas para arrendamiento a diez años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra. Para poder ejercitar dicha opción, la persona inquilina deberá llevar como mínimo cinco años en la vivienda y deberá acreditar, en el momento de la compra, que cumple las condiciones establecidas para cada tipo de vivienda.

Sección segunda

Procedimiento de calificación de las viviendas protegidas

Artículo 20º.-Calificación de viviendas protegidas.

1. La calificación provisional de viviendas de protección autonómica se rige por lo

determinado en los artículos 42 y 43 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

2. La calificación de viviendas protegidas de nueva construcción puede ser para todo el edificio, por escaleras o plantas enteras o pueden calificarse viviendas aisladamente.

Cuando se califique un edificio completo las viviendas de una planta deberán ser del mismo régimen y destino.

Artículo 21º.-Calificación provisional.

1. Los promotores de viviendas de protección autonómica presentarán la solicitud de calificación provisional, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Acreditación de la personalidad de la persona solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.
- b) Proyecto básico o proyecto básico y de ejecución visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Licencia municipal de obras o certificación municipal de calificación urbanística de los terrenos. Para la firma y visado de los contratos de compraventa será preceptiva la presentación de la licencia municipal de obras y, en su caso, deberá presentarse junto con la solicitud del sorteo.
- d) Certificado del registro de la propiedad, sobre la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo jurídico, económico o técnico para el desarrollo de la edificación.
- e) Título acreditativo del dominio de los terrenos o, en su falta, documento que acredite la disponibilidad para construir.
- f) En el caso de que se solicite la calificación después del inicio de la obra, acta de replanteo o de inicio de la obra suscrita por el director/a de aquella.
- g) En el caso de que se produjeran ventas o cualquier contrato que implique una

disponibilidad actual o futura sobre las viviendas para las cuales se solicite la calificación, deberá acompañarse documento acreditativo, de conformidad con la solicitud de las personas adquirentes o contratantes.

h) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios/as, relación de todos sus socios o socias incluidos los de reserva. Para obtener la calificación provisional por lo menos deberán tener el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas. Respecto de todos los socios o socias presentadas deberán indicar su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal y acreditación de que cumplen las condiciones que se exijan para acceder a las viviendas protegidas y a la financiación calificada.

2. Las áreas provinciales del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo comprobarán:

a) Las solicitudes y documentación complementaria aportada.

b) La superficie útil de las viviendas y anexos.

c) La adecuación de los edificios y viviendas a las disposiciones autonómicas que afecten a la accesibilidad y habitabilidad de los mismos que estén vigentes en el momento de la solicitud de la calificación provisional. Dado que el cumplimiento de la citada normativa está encomendado a los ayuntamientos, se les comunicará cualquier incumplimiento que se detecte.

d) El cumplimiento de los demás requisitos que el presente decreto exige.

3. El/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras o persona en quien delegue otorgará, si procede, la calificación provisional en el plazo de dos meses contados desde la fecha de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado resolución expresa se entenderá denegada. La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de ser recurrida en alzada ante el conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

4. En la calificación provisional constará, por lo menos, la identificación de la promoción y del promotor, relación de los socios comuneros o cooperativistas que reúnen los requisitos, el emplazamiento del edificio, el número, tipo, régimen, superficie útil de las viviendas de protección autonómica y de los anexos vinculados o no vinculados, así como los precios máximos de venta o renta y, en su caso, el número de anexos libres.

5. Durante el período de ejecución de las obras el promotor deberá colocar en un lugar

visible uno o varios carteles, indicativos de estar acogida la construcción al régimen de protección autonómica.

Artículo 22º.-Modificación de la calificación provisional.

1. Si durante la ejecución de las obras se produjeran modificaciones del proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia municipal de obra, deberá aportarse la pertinente autorización municipal y, si en este caso o en la licencia de obras aportada con carácter previo a la firma y visado de los contratos de compraventa, se dieran modificaciones que afectaran a cualquiera de las determinaciones que aparecen recogidas en la calificación provisional y en sus anexos, deberá obtenerse la correspondiente aprobación del área provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

También podrán autorizarse modificaciones de la calificación provisional cuando se produzca una alteración de precios dentro del ámbito permitido por el artículo 10.5º del Real decreto 2066/2008.

En el caso de que se autorizaran una o varias modificaciones, deberá hacerse constar dicho hecho en la calificación provisional mediante diligencia.

2. En el caso de que se suscribiera algún contrato de promesa de venta o de compraventa, se requerirá el consentimiento expreso de todas las personas compradoras.

3. Para que pueda variarse la relación de socios/as o comuneros beneficiarios/as de las viviendas a que se refiere al apartado 1 h) del artículo anterior, una vez otorgada la calificación provisional, será preciso obtener la previa autorización del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

La sustitución de cooperativistas o comuneros/as sólo podrá efectuarse por personas que reúnan, asimismo, los requisitos exigibles.

Artículo 23º.-Calificación definitiva.

1. La calificación definitiva deberá solicitarla la persona promotora en un plazo máximo de treinta meses a contar desde la fecha de obtención de la calificación provisional. Antes del fin de este período la persona promotora podrá solicitar una ampliación máxima de seis meses.

La solicitud de la calificación definitiva deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Licencia municipal de primera ocupación obtenida expresamente o acreditación de haberla solicitado, con la fecha de registro de entrada en el ayuntamiento. En este supuesto deberá acreditarse la obtención de la licencia de primera ocupación expresamente o por silencio administrativo conforme a la legislación vigente, o en su caso, aportar una declaración responsable de la persona promotora, de la ausencia de notificación de resolución expresa.

En todo caso, se procederá a la tramitación del expediente, quedando supeditada la calificación definitiva a la obtención de dicha licencia.

b) Documento que refleje el final de las obras en el que se recoja con exactitud la totalidad de las realizadas, visado por el colegio profesional correspondiente, con indicación, en su caso, de las modificaciones hechas que afecten a la licencia municipal de obras inicialmente otorgada o de la autorización concedida si afectara a las determinaciones que aparecen en la calificación provisional.

c) Escritura de obra nueva y división horizontal inscrita en el registro de la propiedad y, en el supuesto de promoción individual para uso propio, de la escritura de obra nueva.

d) Acreditación de que la edificación dispone de todas las autorizaciones y permisos de las acometidas e instalaciones para su correcto funcionamiento.

e) En el supuesto de promoción de alojamientos protegidos, certificado de la dirección facultativa de que se cumple la normativa específica que le sea de aplicación.

f) Certificado de la dirección facultativa de haber elaborado y entregado al/a la agente promotor/a el libro del edificio.

g) Acreditación de que el edificio está asegurado a riesgo de incendios.

2. Comprobada la documentación y previa inspección técnica oportuna que acreditará que las obras se ajustan a la calificación provisional otorgada, el/la jefe/a territorial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o persona en quien delegue resolverá expresamente sobre la calificación definitiva, conforme a lo establecido en el artículo 43.2º de la Ley de vivienda de Galicia, y se notificará en el plazo de dos meses desde la fecha de la solicitud, trascurrido el

cual, sin recibir resolución expresa, las personas interesadas podrán entender desestimada la solicitud.

No obstante, si en la solicitud de calificación definitiva hubiera deficiencias reparables que impidieran el otorgamiento, el IGVS podrá señalar plazo y condiciones para su reparación quedando interrumpido el plazo para resolver.

3. En la calificación definitiva deberá hacerse constar el expediente de construcción, la identificación de la persona promotora, relación de las personas socias, comuneras o cooperativistas que reúnen los requisitos, la localización de las viviendas, su número, superficie y anexos, datos registrales, la fecha de la calificación provisional y de finalización de las obras, el régimen de uso de las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, las limitaciones a que estén sujetas las viviendas, el precio máximo de venta o renta y demás datos y circunstancias que, por aplicación de las normas de este decreto y el Real decreto 2066/2008, deban constar.

4. No podrá procederse a la subrogación en el préstamo calificado, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se obtuviera la correspondiente calificación definitiva.

5. Podrán recalificarse promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler en los términos previstos en el artículo 30.3º del Real decreto 2066/2008, siempre que no se hubiese suscrito ningún contrato de compraventa sobre las mismas.

Artículo 24º.-Denegación de la calificación definitiva.

1. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable a la persona promotora, supondrá, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.3º de la Ley de vivienda de Galicia, la devolución, en su caso, de las ayudas económicas percibidas con los intereses legales desde la fecha de su percepción y determinará que las personas adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

a) Resolver los contratos y, en su caso, ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en el artículo 95 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

b) Solicitar al Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo de tres meses desde la denegación, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la

subsanación de las deficiencias que impidieron obtener la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que al efecto se fije. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la subsanación de las deficiencias.

2. La resolución sobre la denegación de la calificación definitiva será motivada y susceptible de recurso de alzada ante el conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

Artículo 25º.-Suspensión de la calificación definitiva.

Podrá suspenderse la tramitación y resolución de las solicitudes de calificación definitiva cuando, previa denuncia o de oficio por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, se aprecie la concurrencia de circunstancias que puedan determinar el incumplimiento por la edificación de la normativa vigente que le sea de aplicación.

Sección tercera

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección autonómica

Artículo 26º.-Visado del contrato.

1. Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las viviendas de protección autonómica, deberán presentarse por la persona promotora, vendedora o arrendadora en el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para su visado, en el plazo máximo de un mes a partir de la suscripción del contrato. Junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite que la persona adquirente o arrendataria cumple, en la fecha de su firma, las condiciones exigidas por la normativa aplicable para la adquisición o arrendamiento de la vivienda.

2. Cuando en los contratos de compraventa o adjudicación se estipule la entrega de cantidades a cuenta del precio de las viviendas, será necesario acreditar la garantía que se constituirá en previsión de la devolución de los importes recibidos, conforme establece el artículo 95 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia. De no hacerse así dará lugar a la denegación del visado, con independencia de las responsabilidades a que hubiera lugar.

3. Si se cumplen los requisitos exigidos en los párrafos anteriores, el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en el plazo máximo de tres meses, procederá a la devolución del original del correspondiente contrato visado, así como dos copias del mismo,

una de las cuales deberá entregarse a la persona adquirente o inquilina, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese procedido en el modo indicado, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

4. Si el contrato no reuniera la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se aportara la totalidad de la documentación que acredite, en la fecha de la suscripción del contrato, el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda o para percibir cantidades anticipadas a cuenta del precio de la misma, se concederá un plazo de diez días para su subsanación. La denegación del visado dará lugar, en su caso, al comienzo del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 27º.-Contenido de los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección autonómica.

1. Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva, en los supuestos de promoción individual para uso propio, deberán incluir las siguientes cláusulas:

a) Con carácter general:

1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones del régimen de protección previsto en este decreto y en el Real decreto 2066/2008 y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva, se dedicará a residencia habitual y permanente de la persona adquirente, adjudicataria o arrendataria y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

2. Que la persona adquirente, adjudicataria o arrendataria se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de dos meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa o los supuestos previstos en la disposición adicional cuarta de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

3. Que la persona vendedora o arrendadora se obliga a entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

b) Con carácter específico para los contratos de compraventa o adjudicación:

1. Que la persona vendedora se obliga a elevar la escritura pública el contrato de compraventa o adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior.
2. Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario correrán, en todo caso, a cargo de la persona promotora de la vivienda.
3. Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
4. Que la persona adquirente o adjudicataria no podrá transmitir inter vivos la vivienda ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de 10 años desde la fecha de formalización de la adquisición, salvo autorización emitida por el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo con base en justa causa. Si se autorizara la transmisión se requerirá la cancelación del préstamo y, si se obtuvieron ayudas financieras estatales o autonómicas, el reintegro de las mismas incrementadas en los intereses legales.

c) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1. Que el subarrendamiento total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.
2. Que la vivienda se entrega con el alta en los servicios básicos de agua, gas y/o electricidad.
2. La obligación de incluir tales cláusulas será exigida directamente a las personas vendedoras y arrendadoras de las viviendas.

Capítulo II

Promoción de alojamientos protegidos

Artículo 28º.-Régimen de los alojamientos protegidos.

Serán alojamientos protegidos aquellos que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 35 y 36 del Real decreto 2066/2008, y su régimen de protección será el que se regula en dichos artículos.

Artículo 29º.-Superficie de los alojamientos protegidos.

1. La superficie útil de los alojamientos protegidos estará comprendida entre 40 y 45 metros cuadrados. En el caso de que exista, será protegida también la superficie útil correspondiente a servicios comunes o asistenciales, la cual no podrá exceder del 30% de la superficie útil de los alojamientos, independientemente 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.

2. Asimismo, podrá protegerse una plaza de garaje, vinculada registralmente y en proyecto, según normativa municipal. La superficie útil máxima computable de la plaza de garaje, así como el precio máximo legal de referencia por metro cuadrado de superficie útil, serán los mismos que los establecidos para los garajes de las viviendas de protección autonómica de nueva construcción de régimen general o especial, según corresponda.

Artículo 30º.-Régimen de ocupación de los alojamientos protegidos.

1. La ocupación de los alojamientos protegidos podrá efectuarse mediante la firma de contratos de arrendamiento o bien de cesión temporal de uso o autorizaciones de permanencia.

2. Los contratos de alquiler, cesión o las autorizaciones de permanencia en los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos tendrán una duración bianual, prorrogable siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al mismo, circunstancias que deberán acreditarse antes de que finalice el período inicial ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para que emita la autorización oportuna.

3. La persona propietaria deberá presentar en el Área Provincial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo los contratos para su visado, aportando la documentación necesaria para que la Administración pueda comprobar que las personas ocupantes cumplen los requisitos establecidos.

4. Para tener acceso a los alojamientos para albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria o investigadoras y científicas, la universidad establecerá las condiciones de tutela y baremación, de acuerdo con los principios de concurrencia, transparencia e igualdad.

5. Los ingresos máximos para poder acceder a alojamientos protegidos serán los correspondientes a las viviendas en régimen de arrendamiento de régimen general, sin que sea de aplicación el coeficiente corrector por situarse en los municipios de precio máximo superior.

6. Cuando los alojamientos protegidos sean promovidos por la universidad, o entidades o empresas que colaboren con ella, ya sean de titularidad pública o privada, y se destinen a personas estudiantes universitarias, los límites de ingresos para gente joven con edades comprendidas entre los 18 y los 35 años serán de 2,5 veces el IPREM si pueden acreditar ingresos propios y, de no ser así, dichos límites no superarán 4,5 veces el IPREM de la unidad familiar a la que pertenezcan, entendida según lo establecido en el artículo 49 de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

Artículo 31º.-Renta de los alojamientos protegidos.

1. En los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos, la renta máxima inicial anual será la establecida en el artículo 36.5º del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. La prestación de servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas podrá suponer un incremento de la renta de las viviendas hasta el máximo correspondiente a las viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de régimen concertado. Este incremento solo será aplicable a las personas inquilinas que voluntariamente quieran utilizar dichos servicios.

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el índice general nacional del sistema de índices de precios al consumo.

3. La persona arrendadora podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el importe del coste real de los servicios de que disfrute la persona inquilina y se satisfagan por la arrendadora, así como los derivados de las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 32º.-Ayudas complementarias.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, complementará las ayudas establecidas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, con una subvención de 200 euros por metro cuadrado de superficie útil protegida del alojamiento y servicios comunes.

Artículo 33º.-Concesión de las ayudas.

1. La concesión de ayudas estatales a las personas promotoras se efectuará al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, una vez obtenida la calificación definitiva. La persona promotora podrá solicitar la concesión del anticipo previsto en el artículo 29 del Real decreto 2066/2008, presentando el aval indicado en dicho artículo y de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia y el artículo 63.2º de su reglamento.

2. La concesión de las ayudas autonómicas se producirá al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, una vez obtenida la calificación definitiva y firmados los correspondientes contratos de arrendamiento u ocupación, que deberán ser visados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. Las ayudas se fraccionarán en función del número de alojamientos alquilados.

Capítulo III

Ayudas a demandantes de viviendas

Sección primera

Programa de ayudas a personas adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, viviendas libres a precio limitado y viviendas usadas

Artículo 34º.-Condiciones generales para el acceso a las viviendas.

1. Para acceder a la compra o arrendamiento de una vivienda protegida deberán cumplirse los requisitos establecidos en los artículos 46 y siguientes de la Ley de vivienda de Galicia, así como los que le sean de aplicación de los establecidos en las letras a), b), c), d) y e) del artículo 3.1º del Real decreto 2066/2008.

En el caso de inmigrantes, para cumplir con la indicación que hace la Ley de vivienda de Galicia a residir en la comunidad autónoma, deberá tenerse reconocida la residencia permanente para el caso de adquisición de vivienda y la residencia permanente o temporal para el supuesto de alquiler.

2. Para el acceso a la compra de una vivienda protegida deberá acreditarse que los ingresos familiares no sean inferiores a 0,7 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM). Para el cómputo de estos ingresos no serán de aplicación los coeficientes multiplicativos correctores establecidos en este decreto. La acreditación de los ingresos

mínimos se referirá al último período impositivo con plazo de presentación vencido.

3. Las personas arrendatarias u ocupantes de alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables podrán disponer de otra vivienda en propiedad en los casos recogidos en las letras e) f) y g) del artículo 1.2º del Real decreto 2066/2008, siempre que acrediten la imposibilidad de ocupación de la misma por las mismas razones que los integran en dichos colectivos.

4. Las entidades sin ánimo de lucro podrán adquirir las viviendas que se regulan en el presente decreto siempre que las destinen a arrendamiento o cesión en favor de personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

Artículo 35º.-Cumplimiento de las condiciones.

1. Las personas demandantes de vivienda obligadas a inscribirse en el registro de demandantes deberán cumplir las condiciones generales y de ingresos establecidas en los artículos anteriores en el momento de su inscripción en este registro, sin perjuicio de que puedan comprobarse nuevamente en el momento de la firma del contrato de compraventa o arrendamiento y, en su caso, de la presentación de la solicitud de financiación.

2. Cuando se trate de personas promotoras para uso propio agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios/as, el/la solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos al solicitar la subsidiación del préstamo y demás ayudas.

Artículo 36º.-Ayudas complementarias.

Con cargo a sus presupuestos y al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellos establecidos, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá conceder a las personas adquirientes, adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio de viviendas de protección autonómica de régimen especial, de régimen general, de viviendas libres de precio limitado y de viviendas usadas, acogidas al sistema de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad, que obtuviesen préstamo convenido y cumplan los requisitos establecidos en este decreto y en el Real decreto 2066/2008, el derecho a la percepción de las siguientes ayudas:

a) A las personas beneficiarias con derecho a protección preferente de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2º del Real decreto 2066/2008, excepto la señalada en la letra l), 2.000 euros. Las familias numerosas de cinco o más hijos tendrán una ayuda adicional de 2.000 euros. Si se acredita la pertenencia a más de un colectivo, la subvención será de 2.000

euros por cada uno de ellos.

b) A personas solicitantes con ingresos familiares que no excedan de 1,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples y se encuentren en la circunstancia señalada en la letra l) del artículo 1.2º del Real decreto 2066/2008, y a las personas emigrantes retornadas en los dos años anteriores al momento de la solicitud en especial situación de necesidad, el 25 por 100 del precio total de la vivienda que figura en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación o, en el caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo que constarán en la escritura de obra nueva. La cuantía de esta subvención tendrá un límite absoluto de 17.000 euros. Las circunstancias se acreditarán mediante informe social del ayuntamiento y por certificación del organismo competente en materia de emigración. Estos colectivos no podrán acogerse a las ayudas recogidas en el apartado a) de este artículo.

Artículo 37º.-Viviendas libres de precio limitado.

Se entenderán por viviendas libres de precio limitado aquellas viviendas libres de nueva construcción adquiridas en primera transmisión cuando transcurra el plazo de un año, como mínimo, entre la expedición del certificado final de obra y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa, siempre y cuando disponga de licencia de primera ocupación.

La adquisición de estas viviendas tendrá el mismo régimen, precio máximo y superficie máxima financiada, así como la misma financiación protegida que las viviendas usadas cuya adquisición se protege en el Real decreto 2066/2008 y en este decreto.

Artículo 38º.-Concesión de las ayudas.

1. La concesión de subvenciones, al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, a personas promotoras individuales para uso propio, adquirentes o adjudicatarios se efectuará:

a) Cuando se trate de personas promotoras individuales para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva de la vivienda y acreditada la obtención del préstamo convenido.

b) En el caso de personas adquirentes o adjudicatarias, cuando se aporte la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad que acredite la transmisión de la vivienda y la obtención del préstamo convenido.

2. En todo caso, la concesión de las subvenciones estará condicionada a la existencia de crédito en la partida correspondiente al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, por lo que, si en el momento en que se aporte la documentación exigible, no existiera crédito suficiente, podrá solicitarse de nuevo en la siguiente convocatoria.

Artículo 39º.-Devolución de ayudas.

Procederá la devolución de las ayudas contempladas en los artículos anteriores en los mismos casos establecidos para la devolución de la Ayuda Estatal Directa a la entrada en el artículo 44 en el Real decreto 2066/2008.

Sección segunda

Programa de ayudas a las personas inquilinas

Artículo 40º

La financiación de la Comunidad Autónoma en el programa de ayudas a las personas inquilinas está establecida en el Decreto 48/2006, de 18 de julio, a través del cual se gestionarán también las ayudas recogidas en el Real decreto 2066/2008.

Capítulo IV

Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, barrios degradados y municipios rurales (Aris) y de áreas de renovación urbana (Arus).

Artículo 41º.-Presupuesto.

1. El presupuesto máximo protegido en actuaciones de rehabilitación acogidas al programa de Aris es el determinado en el artículo 48 del Real decreto 2066/2008 a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

2. El presupuesto máximo protegido en actuaciones de rehabilitación acogidas al programa de Arus es el determinado en el artículo 52 del Real decreto 2066/2008.

3. La cuantía mínima de presupuesto protegido por vivienda rehabilitada o que participe en los costes de rehabilitación de un edificio será de 1.000 euros.

4. Se establecen como precios máximos los de las distintas partidas del catálogo de precios de rehabilitación determinados por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y que figura en la página web del citado organismo. Para las partidas en él no previstas se tendrán en cuenta los precios de la base de datos de la construcción de Galicia publicadas, y para las partidas no definidas se determinarán los rendimientos por asimilación a otras partidas.

Artículo 42º.-Plazo de ejecución de las obras.

1. Las obras para las cuales se solicita financiación no podrán estar realizadas antes de la presentación de la solicitud.

2. El plazo de ejecución de las obras no podrá exceder de 18 meses y deberá adecuarse a las anualidades previstas en los respectivos acuerdos suscritos en el marco de las comisiones bilaterales.

3. La petición motivada de la persona promotora de la actuación, antes de la finalización del plazo de ejecución y por causa justificada, podrá concederse una ampliación del plazo que no excederá de la mitad del inicialmente concedido.

4. Terminado el plazo de ejecución de las obras de rehabilitación, la persona promotora de las actuaciones dispondrá de un mes desde el certificado de fin de obra, para comunicar su finalización. La falta de esta comunicación dará lugar a la denegación de la calificación definitiva por incumplimiento de las condiciones de la calificación provisional.

5. Será causa de denegación no ejecutar las obras dentro del plazo concedido. No obstante, podrá otorgarse la calificación definitiva en aquellos casos en que, conseguida la seguridad estructural y habitabilidad de la vivienda y cumplidos los demás requisitos, se compruebe que las obras ejecutadas, de entre las aprobadas, lleguen como mínimo al 75 por 100 del presupuesto protegido que figure en la calificación provisional.

Artículo 43º.-Declaración de áreas de rehabilitación integral y de áreas de renovación urbana.

1. Las personas promotoras que deseen acogerse a las ayudas de estos programas deberán presentar la documentación a que se refiere el artículo 48.4º para las ARI o el 52.4º para las ARU, del Real decreto 2066/2008, ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para que

este proceda a tramitar la declaración correspondiente.

2. La declaración de un ARI o ARU no determina la aprobación de financiación para las actuaciones. La financiación concreta para cada anualidad del plan, así como los objetivos aprobados, será propuesta por la comunidad autónoma al Ministerio de Vivienda para su inclusión en los acuerdos de la comisión bilateral correspondiente.

3. Para acogerse a las subvenciones para la financiación del coste de los equipos de información y gestión, los ayuntamientos con áreas de rehabilitación o renovación declaradas deberán presentar ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, antes de la celebración de dicha comisión, los presupuestos estimados sobre los cuales se solicita subvención.

Artículo 44º.-Financiación de las actuaciones protegidas.

1. La financiación de las actuaciones protegidas consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y en subvenciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 52 del Real decreto 2066/2008.

2. La concesión de subvenciones a las personas promotores de rehabilitación se otorgará una vez obtenida la calificación definitiva de las actuaciones. En todo caso, estará limitada a las que figuren en los respectivos acuerdos de financiación suscritos en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento.

Sección primera

Ayudas en áreas de rehabilitación integral

Artículo 45º.-Personas beneficiarias del Programa de áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (Aris).

1. Podrán acogerse a los beneficios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y a las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Galicia, las personas promotoras de la actuación y las propietarias de las viviendas o edificios, personas inquilinas autorizadas por la persona propietaria o comunidades de propietarios/as incluidos en el perímetro del ARI declarada por la comunidad autónoma.

2. Los ingresos familiares ponderados de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio,

de elementos privativos de los edificios -viviendas- en las áreas de rehabilitación integral.

3. También podrán ser beneficiarios los ayuntamientos en las subvenciones concedidas para la financiación del coste de los equipos de información y gestión, para la urbanización y reurbanización, así como para las correspondientes a las viviendas que sean propiedad de los mismos.

Artículo 46º.-Ayudas complementarias en barrios degradados y centros urbanos.

Con carácter complementario a las ayudas estatales previstas en el Real decreto 2066/2008, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, subvencionará las actuaciones en áreas de rehabilitación integral en barrios degradados y centros urbanos en la cuantía máxima siguiente:

a) Hasta el 40 por 100 del presupuesto protegido de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 5.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, resultantes como consecuencia de las actuaciones de rehabilitación.

b) Hasta el 20 por 100 del presupuesto de las operaciones de urbanización y reurbanización siempre que la cuantía resultante no exceda del 20 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del apartado anterior.

Artículo 47º.-Ayudas complementarias en centros históricos y municipios rurales.

Con carácter complementario a las ayudas estatales previstas en el Real decreto 2066/2008, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, subvencionará las actuaciones en áreas de rehabilitación integral en centros históricos y municipios rurales en la cuantía máxima siguiente:

a) Hasta el 25 por 100 del presupuesto protegido de las obras de rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 5.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, resultantes como consecuencia de las actuaciones de rehabilitación.

b) Hasta el 30 por 100 del presupuesto de las obras, de las operaciones de urbanización y reurbanización siempre que la cuantía resultante no exceda del 30 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del apartado anterior.

Artículo 48º.-Compatibilidad de ayudas.

1. Las ayudas para las actuaciones de rehabilitación reguladas en este decreto son compatibles con las de los programas autonómicos de rehabilitación de inmuebles situados en conjuntos históricos gallegos.

2. En ningún caso el importe total de las subvenciones concurrentes, para las mismas actuaciones de rehabilitación, con cargo a los presupuestos de la comunidad autónoma y con cargo al Ministerio de Vivienda al amparo del Plan de vivienda 2009-2012, podrá ser de tal cuantía que supere los límites de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia.

3. Las ayudas para las actuaciones de rehabilitación en áreas de rehabilitación integral son incompatibles con las ayudas de los programas autonómicos de rehabilitación y reconstrucción de viviendas unifamiliares en medio rural.

Sección segunda

Ayudas en áreas de renovación urbana

Artículo 49º.-Personas beneficiarias del Programa de áreas de renovación urbana.

Podrán acogerse a los beneficios del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y a las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Galicia, las personas promotoras de las áreas de renovación urbana que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 51 del Real decreto 2066/2008.

Artículo 50º.-Precio de las viviendas protegidas en las áreas de renovación urbana.

El precio máximo de las viviendas protegidas de nueva construcción en las áreas de renovación urbana serán los siguientes:

a) Viviendas de régimen especial: en zona 1ª, 1,40 y en zona 2ª, 1,30 veces el módulo estatal básico.

b) Viviendas de régimen general: en zona 1ª, 1,50 y en zona 2ª, 1,40 veces el módulo estatal básico.

c) Viviendas de régimen concertado: en zona 1ª, 1,70 y en zona 2ª, 1,60 veces el módulo estatal básico.

Estos precios máximos se incrementarán en el porcentaje que corresponda si la vivienda se sitúa en un ámbito territorial de precio máximo superior según el régimen de protección al que pertenezcan.

Artículo 51º.-Ayudas complementarias en áreas de renovación urbana.

Con carácter complementario a las ayudas estatales previstas en el Real decreto 2066/2008, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, con cargo a sus presupuestos, subvencionará las actuaciones en áreas de renovación urbana de la forma siguiente:

a) Una subvención para la sustitución de las viviendas existentes por un importe máximo del 20% del presupuesto protegido del ARU con una cuantía media máxima por vivienda renovada de 15.000 euros.

b) Una subvención para obras de urbanización en el espacio público del ARU por un importe máximo del 35% del presupuesto de dichas obras, con un límite del 35% de la subvención del ARU establecida en el párrafo anterior.

c) Una subvención para realojos temporales, con una cuantía media máxima por unidad familiar a realojar de 1.500 euros anuales, hasta la calificación definitiva de su nueva vivienda, sin exceder de un máximo de 4 años.

La promoción de viviendas nuevas protegidas que ampliarán el número de las preexistentes en el ARU podrá acogerse a las ayudas previstas en este decreto para las personas adquirentes, adjudicatarias y promotoras para uso propio de viviendas de protección autonómica, siempre que cumplan las mismas condiciones y requisitos.

Artículo 52º.-Incompatibilidad.

Las ayudas para las actuaciones en áreas de renovación urbana reguladas en este decreto son incompatibles con las de los programas autonómicos de subvenciones a las actuaciones de rehabilitación, renovación de calidad e infravivienda.

Capítulo VI

Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo

Artículo 53º.-Inclusión de actuaciones en el programa de erradicación del chabolismo.

1. Las actuaciones y la financiación del programa de erradicación del chabolismo que lleven operaciones de realojo de las personas ocupantes de los asentamientos en viviendas en régimen de arrendamiento, se instrumentarán mediante los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se sitúe el asentamiento según lo dispuesto en el artículo 56.2º del Real decreto 2066/2008.

2. En los casos donde no se lleven a cabo operaciones de realojo, las actuaciones se instrumentarán mediante convenios entre el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y los ayuntamientos solicitantes en cuyo término municipal se sitúen los asentamientos.

3. En el caso de proyectos que no sean iniciativa propia de los ayuntamientos, las personas jurídicas públicas o privadas, sin ánimo de lucro, beneficiarias de las ayudas establecidas en este programa, deberán presentar sus propuestas en el ayuntamiento en que se sitúe el asentamiento. Si el ayuntamiento asume las citadas propuestas realizará la correspondiente solicitud, en la que también concretará sus compromisos y costes de los equipos de gestión y acompañamiento social junto con la documentación a que se refiere el artículo 56.3º del Real decreto 2066/2008, ante el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que gestionará, en su caso, la inclusión de objetivos en los acuerdos de la comisión bilateral de seguimiento, según la programación aprobada anualmente.

4. En el caso de operaciones de realojo, la financiación concreta para cada anualidad del plan, así como los objetivos asignados, serán propuestos por la comunidad autónoma al Ministerio de Vivienda. Para acogerse a las subvenciones para la financiación del coste de los equipos de gestión y acompañamiento social, los ayuntamientos deberán presentar ante el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, antes de la celebración de dicha comisión, los presupuestos estimados sobre los cuales se solicita subvención.

Artículo 54º.-Personas beneficiarias destinatarias del Programa de ayudas para erradicación del chabolismo.

1. Podrán acogerse a los beneficios de este programa, contemplado en los artículos 54, 55 y 56 del Real decreto 2066/2008, las personas jurídicas públicas o privadas, sin ánimo de

lucro.

2. Las personas destinatarias de los programas subvencionados para la erradicación del chabolismo serán las unidades familiares que, viviendo habitualmente en chabolas, entendidas éstas en los términos que establece la Ley 5/1989, de 24 de abril, estén incluidas en la memoria programa a que se refiere el artículo 56.3º del Real decreto 2066/2008, y no obtuvieran ayudas anteriormente con el mismo objeto.

4. Los ingresos máximos ponderados para acceder al programa de chabolismo no podrán exceder el importe de 1,5 veces el IPREM.

Artículo 55º.-Ayudas para la promoción de la propia vivienda.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo subvencionará hasta el 50% del presupuesto de autopromoción de la vivienda por la persona chabolista, pudiendo incluir la contratación directa de las obras de urbanización y saneamiento y/o subvenciones de los gastos de proyectos y honorarios.

Esta subvención será compatible con la financiación estatal correspondiente a la promoción de vivienda calificada de protección autonómica para uso propio de régimen especial del Real decreto 2066/2008, consistente en préstamo convenido y su subsidiación y ayudas AEDE, exceptuando las ayudas complementarias establecidas en el artículo 36º de este decreto.

2. Las edificaciones que se proyecten tendrán las superficies de las viviendas protegidas reguladas en el artículo 35.1º de la Ley 18/2008, de vivienda de Galicia. La superficie útil máxima a efectos de financiación será la dispuesta el artículo 8.3º del Real decreto 2066/2008. Podrán financiarse los anexos, dentro de dichos límites de superficie, independientemente de que su superficie real sea mayor.

3. El presupuesto de las edificaciones no podrá superar el que se establece en este decreto para las viviendas de protección autonómica de régimen especial.

Artículo 56º.-Ayudas para la adquisición de vivienda.

1. El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo subvencionará hasta el 30% del precio máximo de adquisición de una vivienda nueva o usada calificada de protección autonómica de régimen especial, cuando la compra se efectúe por personas chabolistas incluidas en este programa. Esta subvención será compatible con la financiación estatal correspondiente a la

adquisición de vivienda protegida o usada, consistente en préstamo convenido y su subsidiación y ayudas AEDE, exceptuando las ayudas complementarias establecidas en el artículo 36º de este decreto.

2. Igualmente, subvencionará la adquisición por las entidades locales de viviendas nuevas o usadas, con la finalidad de destinarlas al realojamiento de las personas moradoras de chabolas. La subvención podrá alcanzar hasta el 80% del coste de adquisición para municipios de población inferior a 50.000 habitantes y hasta el 65% en los restantes. Las viviendas así adquiridas deberán cederse en arrendamiento por las entidades locales, aunque, transcurrido por lo menos el plazo de dos años y acreditada la integración social de las personas moradoras, podrán ser transmitidas en propiedad a éstas, debiendo deducirse del precio de venta el importe de la subvención.

3. En ambos casos el precio de compra de las viviendas nuevas o usadas no podrá superar el que se establece en este decreto para las viviendas de protección autonómica de régimen especial.

Artículo 57º.-Promoción de viviendas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.3º de la Ley 5/1989, de 24 de abril, de erradicación del chabolismo, la promoción sea llevada a cabo por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en terrenos puestos a disposición gratuitamente por el ayuntamiento para ese efecto, las viviendas construidas se transmitirán en propiedad al respectivo ayuntamiento en un precio que no excederá del 75% del coste de ejecución. El pago podrá fraccionarse en 5 plazos anuales sin intereses y el régimen para sus destinatarios será el de arrendamiento.

El precio del metro cuadrado útil de la vivienda y anexos a efectos de financiación será el de las viviendas de protección autonómica de régimen especial reguladas en este decreto.

Artículo 58º.-Promoción por otros promotores públicos de viviendas.

1. Cuando la construcción de viviendas sea efectuada por promotores públicos, entendiéndose tal concepto en la forma que dispone la Ley de vivienda de Galicia, el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá subvencionar a dicho promotor hasta el 80% del coste de construcción de las viviendas en municipios de población inferior a 50.000 habitantes y hasta el 65% en los restantes, excluido siempre el precio del suelo.

El precio del metro cuadrado útil de la vivienda y anexos a efectos de financiación será el de las viviendas de protección autonómica de régimen especial reguladas en este decreto.

2. Independientemente de lo señalado en el párrafo anterior, si las viviendas para realojar a las personas chabolistas se promueven como protegidas de régimen especial, el promotor público podrá obtener las ayudas correspondientes de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

Artículo 59º.-Ayudas para realojos y alquileres.

Con carácter complementario a las ayudas establecidas en el artículo 56.4º a) del Real decreto 2066/2008, se establece una subvención complementaria que podrá alcanzar el 30% de la renta anual que se vaya a satisfacer, con un límite máximo de 960 euros anuales por vivienda alquilada en municipios de menos de 50.000 habitantes y de 1.800 euros en los restantes, por un período máximo de 4 años.

Capítulo VI

Programa de ayudas renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

Artículo 60º.-Requisitos de las actuaciones.

1. Las actuaciones protegidas a efectos de su financiación en el marco de este programa son las contempladas en el artículo 58 del Real decreto 2066/2008.

2. En los supuestos de actuaciones para garantizar la seguridad estructural, recogidos en el artículo 58.3º a) de dicho real decreto, en los que sea necesario para su ejecución el vaciado total del edificio o la demolición de las fachadas para su posterior reposición, dichas actuaciones podrán ser autorizadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

3. A efectos de lo determinado en el artículo 62 del Real decreto 2066/2008, se entenderán comprendidas entre las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas, las obras que afecten a cubiertas, fachadas, carpintería exterior, calefacción, fosa séptica, depósito de agua que no sea visible desde el exterior, refuerzo y sustitución parcial de elementos estructurales.

4. Las actuaciones de rehabilitación de viviendas unifamiliares deberán respetar y mantener

las características tipológicas valiosas de la edificación primitiva, conservando todos los elementos que merezcan protección por su valor artístico, histórico, arquitectónico o de tipología tradicional.

Artículo 61º.-Presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación.

El presupuesto máximo protegido en actuaciones de rehabilitación acogidas al Programa Renove es el que se determina en el artículo 59.2º del Real decreto 2066/2008 con las limitaciones de 90 metros cuadrados útiles por vivienda o local y del 70% del módulo básico estatal por metro cuadrado útil vigente en el momento de la calificación provisional.

Artículo 62º.-Personas beneficiarias del Programa de ayudas Renove a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes.

1. Las personas beneficiarias de las ayudas de este programa deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 57 del Real decreto 2066/2008 y destinar las viviendas rehabilitadas, a residencia habitual y permanente de la persona propietaria o de la persona inquilina, y estar ocupadas por las mismas durante un plazo mínimo de 5 años, a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la ayuda.

2. En el programa Renove, los ingresos familiares ponderados de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de los límites que figuran en los artículos 57 y 60 del Real decreto 2066/2008.

Artículo 63º.-Financiación y calificación de las actuaciones protegidas.

1. La financiación para las actuaciones protegidas de rehabilitación de este programa es la contemplada en los artículos 59, 60, 61 y 62 del Real decreto 2066/2008.

2. La concesión de la calificación provisional estará limitada por lo dispuesto en el artículo 5.2º y 5.3º de este decreto.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos, en dicho real decreto o en este decreto, será motivo de denegación de la calificación provisional.

3. Serán, asimismo, de aplicación los plazos máximos y demás disposiciones recogidas en el

artículo 42º del presente decreto.

4. En el caso de la rehabilitación de edificios solicitada por la comunidad de propietarios, la subvención del 10% del artículo 60.3º del Real decreto 2066/2008, se distribuirá para cada vivienda o local por la comunidad de propietarios/as según la cuota de participación en los gastos de rehabilitación.

5. En todo caso, la concesión de la subvención, al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, estará condicionada a la existencia de crédito presupuestario en la partida correspondiente, por lo que, si en el momento en el que se aporte la documentación exigible no existiera crédito suficiente, podrá solicitarse de nuevo en la siguiente convocatoria.

Capítulo VII

Fomento de la adquisición y urbanización de suelo destinado a la promoción de viviendas protegidas

Artículo 64º.-Urbanización protegida de suelo.

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, incluyendo la adquisición onerosa para su inmediata edificación, con destino predominantemente a las promociones de viviendas protegidas, tal como se determina en el Real decreto 2066/2008.

Artículo 65º.-Ayudas financieras.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo reconocerá el derecho a obtener las ayudas financiadas por el Ministerio de Vivienda y gestionará las subvenciones previstas para la persona promotora, al amparo de las órdenes de convocatoria y dentro de los límites presupuestarios en ellas establecidos, si se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 64 y siguientes del Real decreto 2066/2008 y en las cuantías en él determinadas.

Capítulo VIII

Ayudas a instrumentos de gestión e información del plan

Artículo 66º.-Ayudas a instrumentos de gestión e información del plan.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá subvencionar las oficinas de gestión e información del plan de los ayuntamientos que tengan convenios de colaboración para la gestión de actuaciones de acuerdo con lo establecido en este decreto mediante la concesión de una ayuda de hasta el 50% de sus gastos de mantenimiento, sin que en ningún caso, la cuantía pueda exceder de 80.000 euros en los municipios de más de 25.000 habitantes y 60.000 euros en los municipios de menos de 25.000 habitantes.

Esta subvención se instrumentará a través de los correspondientes convenios con los ayuntamientos.

Disposiciones adicionales

Primera.-Silencio administrativo.

Según lo dispuesto en la Ley 30/1992, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la Ley 9/2007, de subvenciones de Galicia, el sentido del silencio administrativo en el procedimiento de ayudas será desestimatorio.

Segunda.-Autorización de modificaciones.

Se habilita al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo para que mediante resolución acuerde:

-Modificar o ampliar la relación de colectivos considerados de urgencia social.

-Modificar la inclusión de los ayuntamientos en una determinada zona territorial cuando la evolución de las circunstancias socioeconómicas en sus terminos municipales así lo aconseje.

-Modificar los modelos de solicitud y la documentación que los acompaña, cuando los cambios en la normativa así lo exijan o la mejora en la gestión así lo aconseje.

Tercera.-Precios de venta y renta en segundas y posteriores transmisiones.

1. Para determinar los precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada, así como de las viviendas declaradas protegidas, de protección autonómica y de protección autonómica de precio reducido al amparo de planes anteriores de vivienda, será de aplicación el artículo 14º de este decreto.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior:

a) Las viviendas de protección oficial y de protección autonómica de régimen especial y las viviendas de protección autonómica de precio reducido, equivaldrán a las viviendas de protección autonómica de régimen especial reguladas en este decreto.

b) Las viviendas de protección oficial de régimen general, así como las declaradas protegidas, de protección autonómica del Decreto 199/2002 y las de protección autonómica de precio general, al amparo de planes anteriores de vivienda, equivaldrán a las viviendas de protección autonómica de régimen general reguladas en este decreto.

c) Las viviendas de protección autonómica de precio concertado equivaldrán a las de protección autonómica de régimen concertado reguladas en este decreto.

3. La renta inicial por metro cuadrado de superficie útil será el porcentaje, que a continuación se determina, del precio máximo que corresponda en segundas y posteriores transmisiones, de conformidad con el dispuesto en los apartados 1 y 2.

Dicho porcentaje, en el supuesto de viviendas de promoción para venta que ya no tienen limitación a la facultad de disponer será el 3,5 por 100, y el de las viviendas destinadas a arrendamiento a 10 años será el 5,5 por 100 y a 25 años el 3,5 por 100.

Cuarta.-Precios de las viviendas en suelo público.

Las equivalencias establecidas en los apartados 1 y 2 de la disposición adicional tercera, serán de aplicación a las viviendas de protección pública que, programadas en suelo creado por promotores públicos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, a dicha fecha no obtuvieron la declaración provisional.

Quinta.-Subrogación en el caso de fallecimiento.

1. En el caso de que falleciera la persona adquirente, adjudicataria o promotora de la actuación subvencionable, después de que presentara la solicitud de calificación o de ayudas y antes su resolución, podrán subrogarse en el procedimiento las personas herederas o la pareja o cónyuge supérstite, que vayan a utilizar la vivienda como domicilio habitual y permanente.

2. La solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses contados desde el día del fallecimiento acompañada de la siguiente documentación:

- a) La solicitud mediante el modelo normalizado que figura en el anexo II de este decreto.
- b) El certificado de defunción de la persona solicitante de la subvención.
- c) Acreditación de su condición de persona heredera o pareja o cónyuge superviviente.
- d) Autorización de todos los miembros de la comunidad hereditaria para subrogarse en la solicitud de ayudas y el compromiso de dedicar la vivienda la residencia habitual y permanente.
- e) Acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa reguladora de las ayudas.

Sexta.-Acreditación y ponderación de ingresos en otras ayudas financiadas con cargo a los presupuestos del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

A partir de la entrada en vigor del presente decreto, la acreditación de ingresos de las personas beneficiarias de todas las subvenciones otorgadas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo y la ponderación de los mismos se efectuará de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

Disposiciones transitorias

Primera.-Aplicación de la disposición transitoria primera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Hasta el 31 de diciembre de 2009 o por el plazo que se prorrogue por acuerdo del Consejo de Ministros se aplicará íntegramente el apartado 2 de la disposición transitoria primera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Segunda.-Adquisición de viviendas usadas.

En aquellos supuestos de adquisición protegida de otras viviendas usadas en los que a la fecha de publicación de la orden del Ministerio de Vivienda, por la que se disponga la

aplicación del nuevo sistema de financiación y a la que se refiere el punto 1 de la disposición transitoria primera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, no se hubiera agotado el plazo de cuatro meses establecido en el artículo 29.2º c) del Real decreto 801/2005, de 1 de julio, cuando las personas adquirentes se acojan a la financiación calificada que, para la adquisición protegida de viviendas usadas, se establece en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en la presente disposición, se excluirá del cómputo del plazo de cuatro meses, fijado por este, el tiempo transcurrido entre dicha fecha y la de entrada en vigor del presente decreto.

Tercera.-Viviendas programadas en suelo creado por promotores públicos.

A los efectos de lo previsto en la disposición transitoria tercera del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, los precios máximos de venta de las viviendas de protección autonómica declaradas protegidas, así como de las viviendas de protección oficial de régimen general o especial programadas en suelo creado por promotores públicos, con calificación o declaración provisional anteriores a la entrada en vigor de este decreto, serán los establecidos en la disposición adicional cuarta.

Cuarta.-Ayudas creadas al amparo de planes anteriores.

Las ayudas derivadas de situaciones creadas al amparo de planes anteriores, seguirán su tramitación, rigiéndose de acuerdo con su normativa de origen.

Quinta.-Áreas de rehabilitación de planes anteriores.

Las áreas de rehabilitación declaradas al amparo de planes anteriores tendrán la consideración de áreas de rehabilitación integral a los efectos del Real decreto 2066/2008 y de este decreto.

Disposición derogatoria

A la entrada en vigor de este decreto quedan derogados los siguientes decretos:

-Decreto 18/2006, modificado por los decretos 145/2006, de 27 de julio, 115/2008, de 29 de mayo, 179/2007, de 6 de septiembre y 34/2009, de 5 de febrero, por el que se establecen las ayudas públicas a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se establece la gestión de las previstas en el Real decreto 801/2005, de 1 de julio.

-Decreto 266/1989, de 23 de noviembre, modificado por el Decreto 111/1991, de 4 de abril, por el que se desarrolla la Ley de medidas para la erradicación del chabolismo.

Todo ello sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y a lo dispuesto en las disposiciones transitorias del Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y de este decreto.

Disposiciones finales

Primera.-Modificación del Decreto 253/2007, de régimen jurídico de suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

1. Se modifica el artículo 15 del Decreto 253/2007, de 13 de diciembre, de régimen jurídico del suelo y de las edificaciones promovidas por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 15º.-Comisiones provinciales de vivienda.

Corresponde a las comisiones provinciales de Vivienda, como órganos integrados en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, la adjudicación de las viviendas promovidas por dicho organismo de acuerdo con las normas y conforme al procedimiento regulado en esta disposición.

Las comisiones provinciales de vivienda, como órganos colegiados, estarán sujetas en su funcionamiento al dispuesto en la Ley 30/1992, y estarán compuestas por los siguientes miembros:

Presidente/a: el/la jefe/a territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras.

Vicepresidente/a: el/a jefe/a de área provincial del IGVS.

Vocales: dos personas funcionarias del área provincial correspondiente designadas por el/la presidente/a de la Comisión Provincial, una de las cuales ejercerá las funciones de secretario/a del órgano colegiado; y uno/a representante del ayuntamiento en cuyo término municipal se encuentren las viviendas sobre las que se vaya a debatir en cada una de las sesiones del órgano.

En su composición se procurará, en la medida de lo posible, una participación equilibrada de

hombres y mujeres».

2. Se eliminan, asimismo, todas las referencias, existentes en dicho decreto o en normas posteriores de igual o inferior rango, a las juntas calificadoras de vivienda, sustituyéndose por la denominación de comisiones provinciales de vivienda.

Segunda.-Modificación del Decreto 48/2006, de 23 de febrero, por el que se regula el Programa de Vivienda en Alquiler, modificado por Decreto 223/2006, de 23 de noviembre, Decreto 63/2008, de 13 de marzo, y Decreto 115/2008, de 29 de mayo.

Se modifican el artículo 6, el párrafo 1 del artículo 18 y el artículo 21 del Decreto 48/2006, de 23 de febrero, que quedan redactados del siguiente modo:

«Artículo 6º:

1. Las personas propietarias a las que les sean admitidas y alquiladas las viviendas en el marco del Programa de vivienda en alquiler, tendrán derecho a:

a) Una renta periódica, que se calculará según los precios medios del mercado, una vez deducidos los gastos de gestión, sin que se pueda superar la renta de alquiler tasada por la correspondiente sociedad gestora.

Dicha renta de alquiler tasada debe encontrarse dentro de los parámetros establecidos en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en el decreto autonómico por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en el mismo, pudiendo oscilar entre el 2% y el 8% del precio máximo establecido en dichas normas. A efectos del cálculo del límite máximo de los precios de alquiler la superficie máxima computable para las viviendas será la de 90 m² de superficie útil.

Esta renta periódica se pagará mensualmente a la persona propietaria desde el momento de la firma del primer contrato de arrendamiento, y mientras la vivienda esté integrada en el programa de vivienda en alquiler independientemente de que la vivienda esté ocupada o no. En este último caso el pago será asumido por una entidad aseguradora contratada al efecto.

b) Un seguro multirriesgo de hogar.

c) Un seguro de asistencia jurídica para posibles reclamaciones.

2. La persona propietaria de la vivienda podrá enajenarla pero la persona adquirente de ésta deberá respetar los contratos firmados.

3. La inclusión de las viviendas en el programa no excluirá a sus titulares de poder ser personas beneficiarias de ayudas públicas que pudieran percibir para el desarrollo de la misma actuación, convocadas por otras administraciones, siempre que el montante total no supere el 100% del precio del arrendamiento, reduciéndose la subvención si esto ocurriera, hasta el límite máximo correspondiente, y, en todo caso, con la excepción de las previstas para la rehabilitación de viviendas en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre».

«Artículo 18º:

1. Podrán ser beneficiarias de las ayudas destinadas a facilitar el pago de la renta de alquiler las personas, unidades familiares o de convivencia que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda en el marco de este programa, y cuyos ingresos anuales ponderados estén comprendidos entre 0,7 y 3 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), calculados según los criterios establecidos en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y el decreto por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia y se regula la gestión de las previstas en dicho real decreto, incluyendo los criterios que se establecen para su ponderación.

Igualmente para el cálculo de los ingresos familiares se tendrá en cuenta, cuando sean acreditados adecuadamente por la unidad familiar o convivencial, las personas exentas de tributación, prestaciones de incapacidad permanente o gran invalidez, prestaciones familiares por hijo a cargo, pensiones de orfandad o cualquier otra exenta de tributación.

No se aplicará dicha ponderación de ingresos cuando su aplicación suponga la exclusión de la persona solicitante por no alcanzar los ingresos mínimos; tampoco en estos casos se aplica la reducción por rendimientos de trabajo que se aplica en la declaración de la renta.

A estos efectos se consideran ingresos anuales los de todas las personas ocupantes de la vivienda».

«Artículo 21º:

Podrán ser beneficiarios/as de la subvención a las viviendas vacías las personas propietarias que tengan solicitada la incorporación de su vivienda libre al Programa de vivienda en

alquiler, siempre que esta cumpla los requisitos establecidos en el artículo 4º de este decreto, y estuviera desocupada en el período de los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud de incorporación en el referido programa. En ningún caso el precio de alquiler podrá superar el límite de la renta máxima anual establecido en el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y en el decreto autonómico por el que se regula la financiación complementaria y la gestión de la recogida en ese mismo real decreto para las viviendas protegidas de régimen general».

Tercera.-Ámbito de aplicación y ámbito temporal.

Este decreto será de aplicación en la Comunidad Autónoma de Galicia desde su entrada en vigor y durante la duración del Plan de vivienda y rehabilitación 2009-2012, incluido el período transitorio que la normativa estatal del siguiente plan de vivienda pueda establecer.

Cuarta.-Entrada en vigor.

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, veintidós de octubre de dos mil nueve.

Alberto Nuñez Feijóo
Presidente

Agustín Hernández Fernández de Rojas
Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio
e Infraestructuras

ANEXO I

a) Municipios incluidos en la zona territorial 1:

A Coruña, Ames, Ares, Arteixo, As Pontes de García Rodríguez, Betanzos, Boiro, Cambre, Carballo, Cee, Cedeira, Culleredo, Fene, Ferrol, Melide, Mugardos, Narón, Neda, Noia, Oleiros, Ordes, Oroso, Padrón, Pontedeume, Ribeira, Sada, Santiago de Compostela y Teo.

Burela, Cervo, Chantada, Foz, Lugo, Monforte de Lemos, Ribadeo, Sarria, Vilalba y Viveiro.

Allariz, A Rúa, Ourense, O Barco de Valdeorras, O Carballiño, Celanova, Ribadavia, Verín y

Xinzo de Limia.

A Estrada, A Illa de Arousa, Baiona, Bueu, Cambados, Cangas, Gondomar, Lalín, Marín, Moaña, Mos, Nigrán, O Grove, O Porriño, Poio, Pontearreas, Pontecesures, Pontevedra, Redondela, Sanxenxo, Tui, Vilagarcía de Arousa, Vilanova y Vigo.

b) Municipios incluidos en la zona territorial 2:

Resto de municipios de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Ver referencia pdf "21700D001P007.PDF"

© Xunta de Galicia

Información mantida pola Xunta de Galicia

Servizo prestado pola Consellería de Presidencia, AA.PP. e Xustiza

Correo electrónico: **webdogo @xunta.es**