

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA-LA MANCHA

7706 *Ley 1/2011, de 10 de febrero, de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha.*

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Española en su artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, encomendando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. A su vez, el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, atribuye a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

El desarrollo de estas competencias en el ámbito de Castilla-La Mancha se ha traducido tanto en la normativa sobre suelo y urbanismo - Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística-, como en la normativa sobre vivienda -Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, así como con la aprobación de los sucesivos Planes Regionales de Vivienda y de la presente Ley.

Castilla-La Mancha es una de las regiones en la que más bajo es el precio de la vivienda y, consecuentemente, una de las regiones en las que menos esfuerzo tiene que realizar una persona para acceder a la vivienda.

La normativa de vivienda, actualmente el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, establece un marco de ayudas coherente para el acceso a la vivienda impulsando, en colaboración con el Plan Estatal elaborado por el Gobierno de España, medidas y recursos financieros para que las personas demandantes de vivienda puedan acceder a una vivienda adecuada mediante fórmulas destinadas a facilitar la adquisición, el alquiler o la rehabilitación.

Aunque dicho marco normativo de ayudas establece suficientes garantías para acceder a la vivienda, las posibilidades de disfrutar de ese bien básico depende igualmente de otros factores, como son la producción de un número suficiente de unidades en los núcleos en los que existe mayor demanda, así como el acceso a la financiación bancaria para la promoción y la adquisición. Todo ello lleva a la situación de que no en todos los momentos ni en todos los lugares se disponga de viviendas adecuadas a las necesidades y posibilidades de las personas demandantes.

La presente Ley desarrolla el principio constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada estableciendo una garantía de plazo para su efectividad. Para ello, fija un plazo máximo de un año desde que la persona demandante que cumple condiciones se inscribe en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, de forma que si pasado ese plazo no se ha podido encontrar una solución, mediante la oferta de una vivienda con protección pública, pueda acudir al mercado libre de alquiler. En este supuesto, la Administración queda obligada a abonar los gastos por la diferencia de costes respecto de los de una vivienda protegida, hasta que se le pueda ofrecer una vivienda con protección pública.

De este modo, queda configurada la mejor garantía de efectividad que se puede ofrecer para el cumplimiento del principio constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada, pues añade a la acción pública, orientada a la producción de viviendas con protección pública, las posibilidades que ofrece el mercado privado de alquiler.

La presente Ley es la culminación, desde el punto de vista normativo, de un conjunto de acciones públicas en materia de vivienda que tienen como objetivo último hacer efectivo el derecho de acceso a la vivienda, estableciendo como compromiso final una garantía de plazos que asegure su completa efectividad para las personas que necesitan una vivienda.

Respecto a la tramitación del procedimiento de concesión, esta Ley regula sus elementos definitorios, sin perjuicio de una remisión al Decreto de desarrollo para su concreción. En todo caso, se establece un plazo máximo de seis meses para resolver y notificar la resolución del procedimiento. Y para la salvaguarda del interés general, al vencimiento del anterior plazo máximo, sin haberse notificado la resolución expresa, legitima a las personas interesadas para entender desestimada su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente Ley tiene por objeto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha las garantías de acceso a una vivienda digna y adecuada en las condiciones determinadas por la misma.

Artículo 2. *Garantía de acceso a la vivienda con protección pública.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha garantizará a todas las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha el derecho a una vivienda protegida.

2. Se entenderá cumplida esta garantía en el momento en que se tenga acceso a una vivienda protegida. A los efectos de esta Ley, se considerará que una persona demandante ha obtenido el acceso a una vivienda protegida desde el momento de la notificación o publicación de la resolución administrativa que contenga la adjudicación efectuada a favor de dicha persona o, en su caso, por el visado del contrato de venta o alquiler de la vivienda.

Artículo 3. *Régimen de garantías de acceso a la vivienda.*

1. Las personas demandantes que, llevando al menos inscritas un año en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, no hayan obtenido el acceso a una vivienda protegida en los términos recogidos en esta Ley, podrán acceder, mediante el alquiler, a una vivienda no sometida a algún régimen de protección pública que sea adecuada a sus necesidades.

2. En el supuesto previsto en el apartado anterior, la Consejería competente en materia de vivienda les reconocerá la garantía económica de acceso a la vivienda en los términos determinados en esta Ley.

3. Dicha garantía económica se disfrutará por las personas beneficiarias en tanto no hayan obtenido el acceso a una vivienda protegida. En todo caso, estas personas estarán obligadas a participar en los procedimientos ordinarios de adjudicación de viviendas en las condiciones previstas en el artículo 5 de esta Ley.

Artículo 4. *Personas beneficiarias.*

1. Para poder ser beneficiaria de la garantía económica de acceso a la vivienda establecida en el artículo anterior, la persona demandante deberá cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

a) Estar inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, con una antigüedad mínima de un año.

b) Tener cumplidos veintidós años de edad en el momento de la presentación de la solicitud.

c) Estar empadronada en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, con una antigüedad mínima de tres años antes de la presentación de la solicitud.

d) Disponer de una fuente regular de ingresos en el momento de la presentación de la solicitud, en los términos establecidos reglamentariamente.

e) Percibir unos ingresos anuales, calculados en los términos que se determinen en el Plan Regional de Vivienda vigente, que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en el momento de la presentación de la solicitud.

f) Cumplir los requisitos previstos en la Ley 38/2003, de 18 de noviembre, General de Subvenciones.

2. Reglamentariamente se podrá excepcionar el cumplimiento de los requisitos comprendidos en las letras a), b), c), d) y e) del apartado anterior para alguno de los colectivos de atención preferente previstos en el Plan Regional de Vivienda vigente.

3. Lo dispuesto en la letra e) del apartado 1 de este artículo se entiende aplicable a la unidad familiar y sólo se reconocerá una única garantía económica de acceso a la vivienda establecida por esta Ley por vivienda y unidad familiar.

4. No podrá acogerse a la garantía económica de acceso a la vivienda establecida en la presente Ley la persona demandante que se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Haber sido privada del derecho de acceso o de uso y disfrute de una vivienda con protección pública por impago de rentas, cuotas u otros pagos, o mal uso de la vivienda, en los diez años anteriores a la solicitud.

b) Haberse dictado contra la misma una resolución firme judicial o administrativa de desahucio por ocupación, usurpación o impago de vivienda con protección pública, en los diez años anteriores a la solicitud.

c) Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.

d) Haber sido excluida en anteriores convocatorias de acceso a viviendas con protección pública por falsedad en la documentación aportada en los tres años anteriores a la solicitud, declarada judicialmente por resolución firme.

e) Tener la condición de promotora de vivienda con protección pública de nueva construcción o rehabilitación para uso propio, ya se trate de persona física individualmente considerada o agrupada en cooperativas, desde el momento de la presentación de la solicitud de la calificación o declaración provisional.

Artículo 5. *Causas de pérdida de la garantía económica de acceso a la vivienda.*

Las causas de pérdida de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en esta Ley serán, al menos, las siguientes:

a) Cesión, subarriendo o renuncia a la vivienda.
b) Impago de las rentas.
c) Muerte o declaración de fallecimiento de la persona beneficiaria.
d) No dedicar la vivienda de forma exclusiva a residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria.

e) No solicitar la participación en los procedimientos ordinarios de adjudicación de viviendas con protección pública en el área geográfica de demanda, que se definirá reglamentariamente atendiendo a su cercanía, conexión o similitud socioeconómica de sus habitantes, para la que se encuentre inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.

f) Desaparición de las circunstancias que justificaron su concesión.
g) Cualesquiera otras que reglamentariamente se determinen.

Artículo 6. *Determinación del importe de la garantía económica de acceso a la vivienda.*

1. Reglamentariamente se establecerá el método de cálculo del importe de la garantía económica de acceso a la vivienda a que hace referencia el artículo 3, teniendo en consideración la diferencia entre la renta media por el alquiler de una vivienda en esa localidad y la cuota que le correspondería abonar por la adquisición de una vivienda con protección pública en esa misma localidad y en ese mismo momento. La anterior cuantía se podrá modular teniendo en cuenta, entre otras, el tamaño de la unidad familiar de la persona demandante, el precio medio del alquiler en la localidad donde esté ubicada la vivienda y la superficie útil máxima de la vivienda.

2. Del importe de la garantía económica de acceso a la vivienda, se descontarán las ayudas públicas destinadas al alquiler, percibidas o que pudiera percibir la persona beneficiaria por cumplir los requisitos previstos en las distintas normas reguladoras.

3. La Consejería competente en materia de vivienda determinará anualmente los importes mensuales de la garantía económica de acceso a la vivienda en función de lo establecido en los apartados anteriores.

Artículo 7. *Procedimiento.*

1. La persona interesada deberá presentar la solicitud para el reconocimiento de la garantía económica de acceso a la vivienda en el plazo máximo de seis meses desde la fecha del contrato de alquiler de la vivienda.

2. El órgano competente para resolver el procedimiento de concesión de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en esta Ley será la Dirección General con competencia en materia de vivienda. En caso de resolución estimatoria, la fecha del devengo de la garantía económica de acceso a la vivienda coincidirá con la fecha de presentación de la correspondiente solicitud.

3. El plazo máximo de resolución y notificación de la solicitud será de 6 meses desde la presentación de la misma. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá desestimada dicha solicitud.

4. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de concesión, gestión, justificación y, en su caso, reintegro de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en esta Ley.

Artículo 8. *Informe anual.*

La Consejería competente en materia de vivienda elaborará un informe sobre los resultados de la aplicación de esta Ley, que se presentará anualmente a la Comisión Regional de la Vivienda u órgano de participación que lo sustituya.

Disposición transitoria única. *Personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.*

Para las personas que en el momento de la entrada en vigor de esta Ley se encontraran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, el plazo previsto en el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley se computará a partir de la entrada en vigor de la misma.

Disposición adicional única. *Equiparación a viviendas con protección pública.*

A los efectos de esta Ley se equiparan a viviendas con protección pública las viviendas libres cuya adquisición o promoción se hubiera financiado con fondos públicos.

Disposición final primera. *Prioridad en el acceso a viviendas con protección pública y modificación de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.*

Se modifica la Ley 2/2002, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, incluyendo una disposición adicional única con la siguiente redacción:

«Disposición adicional única. *El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha.*

1. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, regulado en los distintos planes regionales de vivienda vigentes en cada momento, es el instrumento administrativo que tiene por objeto facilitar los datos necesarios para la gestión y control de la adjudicación de viviendas con protección pública en la región, controlar que la transmisión y cesión del uso de las mismas se produce en las condiciones establecidas en la normativa vigente, suministrar información actualizada en la elaboración de estudios, informes y estadísticas sobre la evolución del sector inmobiliario en la región, y evitar que se pueda producir cualquier tipo de fraude en la transmisión de viviendas con protección pública.

2. El Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha abrirá una sección en la que figurarán inscritas las personas demandantes que estén disfrutando de la garantía económica de acceso a la vivienda prevista en la Ley de Garantías en el Acceso a la Vivienda en Castilla-La Mancha, ordenadas de mayor a menor antigüedad desde que se dictó la resolución de reconocimiento de la garantía de acceso a la vivienda.

3. Estas personas demandantes en tanto figuren inscritas en dicha sección gozarán de la preferencia que reglamentariamente se determine para acceder a las ofertas de viviendas con protección pública.»

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Consejo de Gobierno para que lleve a cabo el desarrollo reglamentario de esta Ley en el plazo máximo de un año.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

Toledo, 10 de febrero de 2011.—El Presidente, José María Barreda Fontes.

(Publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 35, de 21 de febrero de 2011)

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

Decreto 173/2009, de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012. [2009/17214]

La Constitución Española insta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a dictar las normas precisas para hacer efectivo el derecho, reconocido en su artículo 47, de toda la ciudadanía española a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A su vez, el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de vivienda.

En los últimos cuatro años, el Decreto 38/2006, de 11 de abril, que regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010, ha sido el marco normativo en el que se ha desarrollado la política de vivienda en nuestra Región. Sin embargo, la política de vivienda ha seguido ampliando sus actuaciones durante este período de tiempo, dotándose de instrumentos dirigidos a la construcción de nuevas viviendas protegidas y a mejorar el acceso y uso de la vivienda por parte de las personas y los colectivos con mayores dificultades.

Así, el 12 de mayo de 2008 el Gobierno Regional firmó con los agentes económicos y sociales el Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha, cuyas principales novedades fueron recogidas en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. En el mismo se contempla un programa de actuaciones con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda y, simultáneamente, contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, destacando, entre otras, la regulación de una nueva tipología de viviendas denominada Viviendas de Iniciativa Público-Privada, la simplificación de los trámites y agilización de la gestión del régimen de adjudicación de viviendas con protección pública, o las destinadas a posibilitar la calificación de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas.

Posteriormente, el Consejo de Ministros aprobó el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, cuyo artículo 16 contempla la posibilidad de la celebración de convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda. Como consecuencia de ello, la Ministra de Vivienda y el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda firmaron el 4 de junio de 2009 el Convenio relativo a la aplicación del Plan en Castilla-La Mancha, incrementando los recursos públicos destinados a la promoción y el uso de vivienda.

Más recientemente, el 4 de agosto de 2009 el Gobierno Regional firmó el Pacto por Castilla-La Mancha con las Administraciones Públicas de ámbito local de la Región y los agentes económicos y sociales, desde el que se insta a acometer acciones encaminadas a reactivar la actividad del sector, a fomentar la construcción de vivienda protegida y a impulsar las ayudas para la adquisición y el alquiler de vivienda.

Además de la trayectoria descrita de la política de vivienda en Castilla-La Mancha, los dos últimos años vienen marcados por una crisis económica de escala mundial y generada en el seno del sistema financiero, que está provocando un notable estancamiento de la actividad económica, una importante dificultad para generar empleo y una elevación de la tasa de paro, todo ello acompañado de una falta de liquidez del sistema financiero que dificulta el acceso a crédito tanto de empresas, como de familias, obstaculizando todavía más la dinamización de la actividad económica y del consumo.

En este contexto, el sector de la vivienda está siendo particularmente perjudicado. Así, por el lado de la oferta, la crisis de la actividad constructora en edificación ha provocado la acumulación de viviendas acabadas o en construcción, con dificultades de comercialización, debido a un exceso de oferta en los últimos años y a una distorsión entre oferta y demanda derivada de que la construcción de viviendas no siempre se ha realizado donde se necesitaban; a lo que se suma el freno de la construcción de viviendas nuevas, con el consiguiente efecto negativo sobre la creación de empleo.

Por el lado de la demanda, la crisis se manifiesta en la relación inversa entre los precios de mercado de la vivienda (de compra y de alquiler) muy elevados y la caída de la capacidad económica de los hogares. Circunstancias a las que se añade la dificultad de acceso a préstamos para las hipotecas, generando todo ello una importante caída de la adquisición de vivienda, particularmente, de nueva construcción.

Los antecedentes de la política de vivienda indicados así como la situación actual del sector de la vivienda presentados, determinan el complejo marco de referencia en el que se incardina el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.

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

Para ello, este V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 impulsa con especial interés la cooperación entre el Gobierno regional, la Administración General del Estado y los Ayuntamientos; la colaboración entre los ámbitos público y privado en materia de vivienda; la construcción de vivienda protegida; el alquiler de viviendas; la rehabilitación urbana; y la renovación de viviendas y edificios.

El Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación se estructura en seis ejes de actuación. El Eje 1, relativo a la Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, distingue tres grandes líneas de actuación, la promoción de viviendas protegidas nuevas para venta, la promoción de viviendas protegidas nuevas para alquiler, y la promoción de Alojamientos Protegidos, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos muy vulnerables. El Eje 2 concreta las Ayudas para personas inquilinas, constituyendo una de las líneas de actuación que experimenta mayor impulso. El Eje 3 se destina a Ayudas para la adquisición de vivienda, diferenciando entre vivienda de nueva construcción, de especial relevancia en el conjunto de actuaciones previstas, y vivienda usada. El Eje 4 alude a las Actuaciones de rehabilitación, que también se fomentan de forma significativa, distinguiendo entre Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS), Áreas de Renovación Urbana (ARUS), Ayudas para la Erradicación del Chabolismo y Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética. El Eje 5 incorpora las medidas de Adquisición y urbanización de suelo. Y finalmente el Eje 6 incluye los Instrumentos de información y gestión del Plan, necesarios para dar a conocer las actuaciones previstas en el V Plan Regional a la ciudadanía, así como para ponerlas en marcha.

El V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación incorpora importantes novedades con respecto al IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010 y sigue la línea marcada por los compromisos adoptados en el seno de los acuerdos con todos los agentes económicos y sociales que intervienen en la política de vivienda.

En primer lugar, amplía el número de personas, familias y colectivos beneficiarios de las ayudas por adquisición o alquiler de vivienda. Así, aumenta el número de colectivos con derecho a protección preferente, incorporando las personas separadas o divorciadas y las personas sin hogar, y otros colectivos en riesgo de exclusión. Asimismo, eleva el límite máximo de ingresos anuales para acceder a las mismas de 1,5 a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), es decir, incrementa alrededor del 70% el límite ingresos máximos anuales para que una familia de tres o cuatro miembros pueda acceder a las ayudas.

En segundo lugar, promueve un tratamiento especial a los jóvenes y favorece el acceso a la vivienda de colectivos vulnerables o con dificultades, disponiendo de ayudas específicas o más elevadas que para el resto de la población en diversas actuaciones, tanto para adquisición como alquiler de vivienda.

En tercer lugar, impulsa la figura de los Alojamientos Protegidos, un tipo de vivienda para alquiler, destinados a colectivos especialmente vulnerables y también a la comunidad universitaria o personal investigador y científico.

En cuarto lugar, incorpora una serie de medidas específicas para dar salida al stock de viviendas sin vender. Así, permite la recalificación de promociones completas, previo ofrecimiento de las mismas al Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha, de venta en alquiler y viceversa, asumiendo en cada caso las obligaciones y la financiación propias de cada régimen. También permite a las promotoras el alquiler de viviendas protegidas calificadas para la venta. Asimismo, permite calificar como vivienda protegida a todas aquellas viviendas en construcción con licencia de obra previa al 1 de septiembre de 2008, y ofrece la posibilidad de que en un año las viviendas libres puedan ser consideradas como viviendas usadas, siendo excepcionalmente durante el año 2009 innecesario el transcurso del año para viviendas con licencia de primera ocupación.

En quinto lugar, reactiva la construcción de viviendas protegidas, promoviendo que las viviendas que se construyan en suelo propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sean Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o de Régimen General.

En sexto lugar, estimula el alquiler de vivienda en varios frentes. Así, crea una nueva modalidad, el alquiler con opción a compra, medida que va acompañada de un aumento en la cuantía de las ayudas a personas inquilinas y de los colectivos beneficiarios de ayudas al alquiler. Además, incorpora dos nuevas ayudas para la promoción de Viviendas de Protección Oficial para alquiler y aumenta la cuantía de las ayudas para la promoción de Viviendas de Iniciativa Pública Regional.

En séptimo lugar, refuerza la rehabilitación y renovación de tejidos urbanos con más ayudas y modalidades, desde el momento que amplía los supuestos de las Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) a la rehabilitación de centros urbanos y municipios rurales, e incorpora las Áreas de Renovación Urbanas (ARUS), Ayudas para la Erradicación del Chabolismo y Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética.

En octavo lugar, incorpora, como interesante novedad en el ámbito de vivienda, las ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas.

Y, por último, contempla el diseño de mecanismos para anticipar el abono de ayudas a las personas beneficiarias de las mismas.

En cuanto a los contenidos del presente Decreto, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, supone, por una parte, la plasmación normativa necesaria para hacer efectivo el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y por su parte, el desarrollo de las ayudas y acciones específicas de la política regional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el período temporal comprendido entre su aprobación y el año 2012.

Formalmente, el presente Decreto está dotado de una estructura sencilla y cohesionada, agrupando las disposiciones con un mismo objeto, y su contenido se divide en 84 artículos, además de nueve disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y ocho disposiciones finales, así como tres anexos.

En el Título I "Disposiciones Generales" determina el objeto y ámbito de aplicación del Decreto y se definen los distintos colectivos beneficiarios, entre ellos las personas que tengan la consideración de beneficiarias con derecho de protección preferente. A su vez, el Título I se divide en 4 capítulos.

El Capítulo I "Actuaciones Protegidas y Viviendas con protección pública" determina las actuaciones protegidas, los sistemas de acceso y los diversos tipos de vivienda. En atención a las formas de promoción se incluye una nueva forma de promoción intermedia como son las Viviendas de Iniciativa Público-Privada, producto del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, firmado por el Gobierno Regional y los agentes económicos y sociales, y plasmado en el Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha. Entre las formas de acceso a las viviendas se recoge la clásica distinción entre viviendas para adquisición y viviendas para alquiler. No obstante, en las viviendas para alquiler se permite la inclusión de la cláusula de opción a compra, como mecanismo que permite a la persona usuaria el disfrute de la vivienda con perspectivas futuras de adquisición de la propiedad, deduciendo del precio parte de las rentas ya satisfechas.

El Capítulo II regula "Condiciones de acceso", en el que se determina los requisitos de acceso a la vivienda, ya sea en compra o en alquiler.

El Capítulo III regula "Precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública". El sistema previsto para la limitación de precios y rentas es una fórmula matemática. El primero de los factores es el Módulo Básico Estatal, cuya cuantía fija el Consejo de Ministros, al que se le aplicará el coeficiente de Viviendas de Protección Oficial, cuya cuantía varía según la tipología de vivienda protegida, y el coeficiente de la localidad, permaneciendo en este punto la división de las localidades de Castilla-La Mancha en dos áreas geográficas y dos ámbitos territoriales de precio máximo superior. En casos de Viviendas de Precio Tasado y Viviendas de Iniciativa Público-Privada, además se les aplicará unos coeficientes propios. Para la determinación de la renta máxima anual, se partirá del precio de referencia, cuya cuantía coincide con el precio máximo de venta de una vivienda de su misma tipología y ubicación destinada a la venta, al que se le aplicará un coeficiente porcentual en función de la clase de vivienda. De igual forma se regula el sistema de actualización de precio o de su modificación en circunstancias concretas.

El Capítulo IV, sobre "Disposición, gestión y uso extraordinario de las viviendas protegidas", regula las limitaciones a la disponibilidad de vivienda, de igual forma establece las medidas de gestión de viviendas, previendo las recalificaciones de promociones y permitiendo a la promotora, en circunstancias extraordinarias, el alquiler de viviendas destinadas a la venta. En la regulación de los derechos de tanteo y retracto se ha tenido en cuenta las novedades que sobre la materia se ha establecido en la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo, que modifica el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

El Título II regula la "Financiación de actuaciones protegidas" y, a su vez, se divide en 7 capítulos. El Capítulo I de "Modalidades de financiación y compatibilidad de ayudas" describe como mecanismos de financiación a los préstamos cualificados, que a su vez diferencia entre los préstamos convenidos previstos en la normativa estatal y los préstamos en condiciones más ventajosas de mercado que se incluyan en los convenios que, a tal efecto, se suscriban por la Consejería competente en materia de vivienda. De igual manera, se contempla la subsidiación de los préstamos y las ayudas directas en forma de subvención.

El Capítulo II regula las "Vivienda protegida de nueva construcción para venta". En este punto, la Sección 1ª describe las "Medidas para fomentar la promoción de viviendas", mientras que la Sección 2ª regula la "Adquisición de viviendas con protección pública". Entre estas últimas destacan las ayudas directas en forma de subvención, incluyendo dentro de las mismas la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, la ayuda por adquisición de viviendas de promoción pública, la reducción de aranceles y las ayudas autonómicas por adquisición de vivienda protegida.

El Capítulo III configura las medidas para el "Fomento del alquiler". La Sección 1ª prevé, entre las medidas de "Promoción de viviendas con protección pública de nueva construcción en alquiler", una nueva ayuda a la promoción en función de la tipología y el plazo de duración del régimen de alquiler. La Sección 2ª determina las medidas para favorecer la "Promoción de Alojamientos Protegidos" y la Sección 3ª regula las "Ayudas a las personas inquilinas", previendo en este último caso una ayuda anual de 3.200 euros por vivienda.

El Capítulo IV contempla las distintas "Ayudas específicas para jóvenes". En las tres secciones que componen el capítulo se determinan las diferentes medidas específicas a favor de jóvenes. De este modo, se determina la preferencia de los jóvenes al cobro de la ayuda a personas inquilinas. De igual manera, se aumenta la cuantía de las ayudas en caso de adquisición de vivienda y se regulan ayudas exclusivas en favor de jóvenes, como la ayuda para financiar gastos de Notaría y Registro por la compra de vivienda protegida.

El Capítulo V regula las medidas de financiación por "Adquisición y urbanización de suelo". Dividido en tres secciones, regula las ayudas en función, principalmente, de la tipología de vivienda protegida a construir o de su localización.

El Capítulo VI regula las "Actuaciones en materia de rehabilitación". Dividido en cuatro secciones, configura las ayudas por la creación de las Áreas de Rehabilitación Integral, las Áreas de Renovación Urbana, las ayudas para Erradicación del Chabolismo y, por último, las ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética.

En el Capítulo VII, dentro del concepto "Otros instrumentos de gestión", se recogen las condiciones básicas para la financiación de los sistemas de información a la ciudadanía de las ayudas previstas en el presente Decreto.

Por último, se incluyen nueve disposiciones adicionales, donde principalmente se adapta la normativa existente en materia de vivienda al V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, nueve disposiciones transitorias, en las se incluyen una nueva regulación aplicable a las viviendas calificadas o declaradas al amparo de normas anteriores, la disposición derogatoria única y ocho disposiciones finales, en las que se recogen diversas habilitaciones normativas, ámbito de vigencia y entrada en vigor. Como Anexos se incluyen tres, en primer lugar, el cuadro sobre número de actuaciones susceptibles de ayuda por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el período 2009-2012, en segundo lugar, la relación de municipios de Castilla-La Mancha por Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior y Áreas Geográficas, y en tercer lugar, un glosario de términos.

El presente Decreto es fruto de un amplio consenso entre el Gobierno Regional y todos los agentes económicos y sociales que participan en la política de vivienda, cuya contribución ha sido clave para su elaboración. Asimismo, el presente Decreto tiene la aprobación por unanimidad de la Comisión Regional de la Vivienda y se ha dado en audiencia al Ministerio de Vivienda.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, habiéndose informado favorablemente por la Comisión Regional de la Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de octubre de 2009,

Dispongo:

Título I

Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

El presente Decreto tiene por objeto la aprobación del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, en aplicación del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha y en adaptación al ordenamiento jurídico de la Comunidad Autónoma del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Artículo 2. Personas beneficiarias de las ayudas públicas y otras medidas de fomento, y procedimiento de concesión de ayudas.

1. Podrán ser personas beneficiarias de los préstamos y de las ayudas señaladas en el presente Decreto quienes cumplan los requisitos previstos con carácter general y para cada tipo de actuación protegida en el mismo, y, en su caso, en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

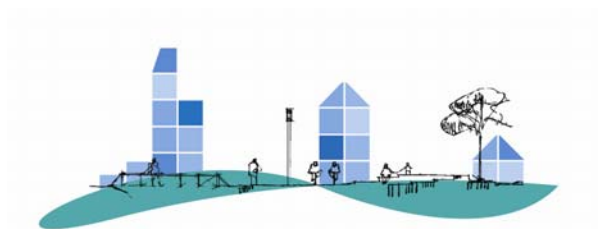
2. En todo caso, se consideran personas o colectivos beneficiarios con derecho a protección preferente, definidos por la legislación específica que en cada caso les resulte de aplicación, los siguientes:

- a) Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en compra a la vivienda.
- b) Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
- c) Jóvenes menores de 36 años.
- d) Personas mayores de 65 años.
- e) Mujeres víctimas de la violencia de género.
- f) Víctimas del terrorismo.
- g) Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- h) Familias numerosas.
- i) Familias monoparentales con hijos o hijas.
- j) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias con dependientes a su cargo.
- k) Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- l) Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- m) Personas afectadas por operaciones en áreas de renovación urbana o áreas de rehabilitación integral que sea necesario realojar.
- n) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

3. No podrán acogerse a la financiación del presente Decreto quienes incumplan las condiciones establecidas en el artículo 74.2 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y demás normativa concordante.

4. Las personas beneficiarias de las subvenciones podrán subcontratar con uno o varios terceros la ejecución total o parcial de la actividad subvencionable, en los términos previstos en el artículo 29 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.

5. El incumplimiento de las condiciones exigidas en el presente Decreto para obtención de las ayudas conllevará la pérdida del préstamo convenido, de la subsidiación, así como el reintegro de las ayudas recibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción, sin perjuicio de la posible sanción, en los términos previstos en el artículo 23 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa concordante.



PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA



Castilla-La Mancha

MAYO 2008

En Toledo, a 12 de Mayo de 2008

En presencia de Dña. Beatriz Corredor Sierra, Ministra de Vivienda del Gobierno de España

REUNIDOS

D. José María Barreda Fontes, Presidente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,

D. Jesús Bárcenas López, Presidente de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha,

D. Carlos Pedrosa Serrano, Secretario General de la Unión General de Trabajadores de Castilla-La Mancha,

D. José Luis Gil González, Secretario General de Comisiones Obreras de Castilla-La Mancha,

en la representación legal que respectivamente tienen atribuida,

MANIFIESTAN

PRIMERO:

Que el Gobierno de Castilla-La Mancha ha decidido impulsar un conjunto de medidas y acciones en su política de vivienda, cuyo objetivo es avanzar en la plena efectividad del derecho a una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Para ello es necesario poner en marcha nuevos instrumentos para facilitar el acceso a la vivienda, instrumentos que alcanzarán una mayor efectividad si cuentan con el apoyo y la colaboración de todos los agentes que intervienen en el mercado del suelo y la vivienda. De ahí la conveniencia de llevar a cabo un amplio Pacto por la Vivienda que marque las líneas maestras de la actuación en la política de la vivienda en Castilla-La Mancha, comprometa la acción conjunta y coordinada de todos y garantice el apoyo a las medidas adoptadas.

SEGUNDO:

Que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y las organizaciones firmantes de este acuerdo, comparten el objetivo de hacer efectivo el derecho constitucional de disponer de una vivienda digna y, para lograrlo, quieren establecer un programa de actuaciones, tanto en el ámbito legislativo, como en el desarrollo de nuevos

instrumentos, así como con la potenciación de los programas ya existentes que han demostrado ya su eficacia, de forma que con este nuevo conjunto de medidas se impulse la construcción de viviendas a precios asequibles y cuyas tipologías resulten adecuadas a las necesidades de los demandantes de vivienda, permitiendo así que la labor profesional de los empresarios y promotores de vivienda genere unos productos inmobiliarios que faciliten el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades, especialmente de los jóvenes.

TERCERO:

Que los instrumentos y medidas que se incorporan a este Pacto pueden y deben contribuir al mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción, un sector estratégico para Castilla-La Mancha por su importancia en la economía regional y su peso en el mercado laboral. En el actual momento de coyuntura económica en el que se suscribe este Pacto, todos los analistas coinciden en la conveniencia de actuar rápidamente activando todos los proyectos de infraestructuras y vivienda que ayuden a recuperar el ritmo de inversión empresarial. En este sentido, la política de la vivienda permite conciliar perfectamente dos objetivos: de un lado, durante el proceso de edificación, se consigue activar el sector construcción y generar demanda en sectores de la industria auxiliar (cerámica, carpintería, etc.) tan importantes para la economía de Castilla-La Mancha. De otro lado, la vivienda terminada cubre un objetivo social que figura entre las principales preocupaciones de la ciudadanía y, por

ende, en las prioridades de la acción del Gobierno de Castilla-La Mancha.

CUARTO:

Que el Ministerio de Vivienda muestra su apoyo al proceso abierto en Castilla-La Mancha de diálogo y de acuerdo con todas las Administraciones Públicas, y con las organizaciones sociales, empresariales y demás agentes implicados en la política de la vivienda para contribuir al objetivo social de facilitar el acceso a la vivienda y para promover medidas de activación del sector de la construcción.

Por ello, los firmantes consideran que para la mayor efectividad en la consecución de estos objetivos es preciso establecer un estrecho marco de colaboración y en su virtud,

ACUERDAN

PRIMERO: Suscribir el presente Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, con un horizonte temporal 2008-2015.

SEGUNDO: La constitución de las correspondientes comisiones y grupos de trabajo de seguimiento de las actuaciones a abordar en el marco del presente Pacto:

- Mesa del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, con representación de todas las instituciones firmantes

- Observatorio del Suelo y la Vivienda de Castilla-La Mancha, como instrumento de apoyo técnico a la Mesa.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, en la fecha y lugar indicados.

PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA LA MANCHA

Documento de síntesis

ANTECEDENTES

La acción de Gobierno en Castilla-La Mancha se ha caracterizado por la utilización del diálogo y la búsqueda del acuerdo en todos los temas importantes para la región, convirtiendo el estilo de gobernar “en coalición con la sociedad” como una de las principales señas de identidad de la política autonómica castellano manchega.

La concertación social es un fin y también un instrumento. Esta experiencia de pactos en los principales proyectos puestos en marcha en Castilla-La Mancha ha demostrado que compartir las metas y avanzar conjuntamente facilita el logro de los fines marcados y otorga mayor fuerza a los planteamientos defendidos cuando en ese avance se hace necesaria la colaboración de todos los agentes económicos y sociales, y de otras administraciones públicas.

La vivienda, por su trascendencia social, no podía quedar fuera de ese modelo de hacer política y, por ello, se ha impulsado la firma de este Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

Indicadores básicos de actividad

Entre los años 1995 y 2006, las viviendas iniciadas en Castilla-La Mancha han crecido al 11,4% en media anual. Están por encima de la medida nacional que fue del 8,7%, siendo la tasa observada en las viviendas libres del 13,8% (España, 9,9%) y del 4,3% en las protegidas (España 3,1%).

En la actualidad, y a tenor de los datos trimestrales y mensuales más recientes, desde 2007 se está asistiendo a un proceso de ajuste y

desaceleración en el sector inmobiliario a nivel nacional que también se refleja en Castilla-La Mancha, aunque de forma más leve:

- La variación interanual en las **viviendas iniciadas** en el tercer trimestre de 2007 se situó en el -13,8% en Castilla-La Mancha, un descenso menos acusado que el de España, que fue del -18,6%.
- Las **transacciones de vivienda totales** evolucionaron al -14,3% en términos interanuales en el tercer trimestre de 2007, (en España, lo hizo al -17,8%), mientras que en el mismo período de 2006 lo hicieron al 7,5% (en España, 2,4%).
- Las **fincas hipotecadas** en enero de 2008 han evolucionado en términos interanuales al -8,9% en Castilla-La Mancha (en España, -24,3%).
- Los **visados de obra nueva** evolucionaron al -30% en 2007 (en España, -34,2%), mientras que en 2006 lo hicieron al -5,5% (España, -8,0%).

El último ciclo inmobiliario

La población de Castilla-La Mancha ha crecido cerca de un 9% entre los años 2001 y 2006. En ese mismo periodo el número de viviendas principales de las familias ha crecido un 15% hasta situarse en 695.724.

Sin embargo, a la vez que ha aumentado la construcción de viviendas se ha producido una mayor dificultad de acceder a ellas, debido a una subida de precios experimentada a partir de 1998.

A lo largo de la última década, y al igual que el conjunto de la economía española, la economía de Castilla-La Mancha ha experimentado un **ciclo inmobiliario expansivo** de gran magnitud, cuyas principales características son:

- La **inversión en vivienda** ha crecido mucho más rápido que el PIB y ha contribuido a un mayor dinamismo del conjunto de la economía y, en concreto, del sector de la construcción, lo que ha generado empleo y riqueza.
- El **precio de la vivienda** ha experimentado un extraordinario crecimiento en España, que también se ha notado en Castilla-La Mancha, aunque en porcentajes menores que la media nacional.
- Los **niveles de endeudamiento**, tanto de las familias como de los sectores ligados al sector inmobiliario y a la construcción, han aumentado considerablemente.
- El **esfuerzo** para acceder a una vivienda ha aumentado. No obstante, en Castilla-La Mancha, el precio medio de la vivienda libre está en torno a 1.519 euros por metro cuadrado, muy inferior a la media española que es de 2.032 euros por metro cuadrado. Es la segunda región más moderada en lo que se refiere al precio de la vivienda.

El peso del sector de la construcción en la economía y el empleo

El peso del Valor Añadido Bruto en construcción respecto al PIB de Castilla-La Mancha es del 13,2%, según los últimos datos del INE referidos a 2006, y el empleo del sector supone el 13,7% respecto al total regional.

Estas cifras no se circunscriben a la construcción residencial porque también engloban construcción de infraestructuras, pero hay que tener en cuenta que la edificación de viviendas es una parte muy importante, tanto en términos económicos como de empleo.

También hay que tener en cuenta la repercusión indirecta que tiene en otras actividades. El número de trabajadores empleados en la fabricación de puertas de viviendas en Castilla-La Mancha es de 4.500, que producen el 75% de las puertas del mercado español. A su vez, el número de empresas de fabricación de cerámica industrial está en torno a 70 empresas representando más del 25% de la producción nacional, que supone unos 2.500 puestos de trabajo directo y 8.000 indirectos.

Por tanto, el impulso a la vivienda protegida no sólo tiene un beneficio social sino que contribuye al crecimiento económico. La desaceleración que se ha producido en la construcción de vivienda libre puede verse compensada por la promoción de otros tipos de vivienda que respondan a la situación actual del mercado y especialmente a la capacidad de compra de los demandantes.

El Registro de Demandantes de vivienda

La información que ofrece el Registro de demandantes de vivienda de Castilla-La Mancha constituye un instrumento muy útil para conocer las necesidades de vivienda en la región. Los principales datos que se obtienen son los siguientes:

1. Demandantes de vivienda:

	TOTAL C-LM	ALBACETE	CIUDAD REAL	CUENCA	GUADALAJARA	TOLEDO
TOTAL SOLICITUDES	47.844	8.689	6.842	5.402	12.031	14.880

2. Demanda por colectivos:

DEMANDA POR COLECTIVO	JÓVENES	74,4%
	FAM. NUMEROSA	3,4%
	FAM. MONOPARENTAL	7,5%
	DISCAPACIDAD	1,3%
	INMIGRANTES	2,5%
	VIOLENCIA DE GÉNERO	0,7%

3. Régimen de acceso solicitado:

RÉGIMEN SOLICITADO PRIMERA OPCIÓN	PROPIEDAD	80,8%
	ALQUILER	6,6%
	ALQUILER OPC. COMPRA	12,6%

4. Demandantes clasificados según situación laboral:

SITUACIÓN LABORAL	CUENTA AJENA	72%
	CUENTA PROPIA	3%
	DESEMPLEADO	19%
	ESTUDIANTE	3%
	PENSIONISTA	3%

OBJETIVOS DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

- Establecer los instrumentos que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna preconizado en el artículo 47 de la Constitución Española.
- Desarrollar medidas de apoyo que permitan impulsar 50.000 viviendas con algún tipo de protección en los próximos cuatro años, de las que 35.000 serán para jóvenes.
- Incentivar la actividad del sector de la construcción en Castilla-La Mancha y su capacidad de demanda sobre las industrias auxiliares que tienen un importante peso en la economía regional.
- Definir entornos urbanos saludables mediante la planificación y el control urbanístico, procurando un crecimiento ordenado y sostenible de pueblos y ciudades.
- Promover la calidad de la edificación, propiciando la eficiencia y el ahorro energético.

MEDIDAS DEL PACTO POR LA VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA

1. Nuevo tipo de Viviendas de Iniciativa Público-Privada: Viviendas VIPP

Las viviendas de iniciativa público privada son vivienda promovidas y construidas por promotores privados sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente para la construcción de viviendas con protección pública.

Las características detalladas de este tipo de viviendas se fijarán por la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, previa concertación en el seno de la Mesa del Pacto por la Vivienda. De forma indicativa, **el prototipo de Vivienda de Iniciativa Público Privada es una vivienda de unos 70 metros cuadrados útiles cuyo precio estará en el entorno de los 130.000 a 150.000 euros.**

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha garantiza **la venta y la financiación de las viviendas desde el momento de comenzar la construcción**, siempre que se construyan en una localidad para la que existan inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda. Para ello, se compromete a realizar una labor de adjudicación a personas inscritas en este Registro, que se referirá al menos al 70% de las viviendas que se promuevan.

2. Activación del mercado de suelo y adecuación del producto a las necesidades de la demanda

Actualmente la densidad máxima de vivienda se fija en el momento de la redacción y aprobación del planeamiento general, manteniéndose durante la vigencia de este instrumento urbanístico. Cualquier

variación obliga a una modificación de planeamiento, proceso que conlleva una complejidad notable y que dificulta una respuesta ágil.

Por ello, se impulsará una medida legal que **faculte a los titulares de terrenos** destinados al uso residencial para incrementar el número de viviendas sin variar la edificabilidad máxima prevista, siempre y cuando los crecimientos respeten la proporción de dotaciones públicas y vengan a asegurar la sostenibilidad del desarrollo.

Este proceso precisará de la conformidad de la Administración Autonómica y su tramitación ante el Ayuntamiento correspondiente.

3. Impulso al proceso de transformación y urbanización de suelo

El programa incorporará nuevas medidas de apoyo a los promotores que quieran desarrollar suelo para viviendas, mediante convenios para desarrollo de suelos. Con este objetivo se impulsará la transformación y urbanización de suelos en aquellos municipios en los que exista demanda de vivienda.

El proceso se articulará a través de concursos promovidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, procedimiento que permitirá agilizar y dar transparencia a su tramitación, considerándose la actuación, por parte del Gobierno Regional, como estratégica y de interés regional.

4. Gestión de los demandantes de vivienda

La inscripción en el Registro de Demandantes facilita una información de gran valor para orientar la política de vivienda, al permitir conocer las características detalladas de los demandantes y los lugares de

mayor concentración de demanda. La inscripción en el Registro es imprescindible para ser adjudicatario de una de las viviendas desarrolladas en el ámbito de este Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha.

Por estos motivos, se establecerán medidas para potenciar la actividad de las Oficinas de Vivienda de Castilla-La Mancha y convertirlas en el elemento central de la gestión de la demanda de vivienda.

5. *Nuevo sistema de selección del adjudicatario*

La puesta en marcha de los nuevos instrumentos del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha requiere una adecuación de la adjudicación de viviendas. El nuevo sistema establecerá un procedimiento muy ágil en el que la norma general será ir ordenando los demandantes por su antigüedad en el registro general, con la reserva de un cupo de viviendas para atender a colectivos especiales.

6. *Adaptación del Plan de Vivienda y Suelo a las necesidades del mercado y de la demanda*

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha presentará antes de finalizar el año 2008 a los firmantes de este Pacto una adaptación del actual IV Plan de Vivienda y Suelo, con el objetivo de ampliar su abanico de actuaciones e incorporar mejoras para facilitar el acceso de los castellano-manchegos a la vivienda.

Se impulsarán todos los regímenes de viviendas de protección pública, con especial atención a las medidas destinadas a la rehabilitación de viviendas y a la promoción del alquiler.

7. Empresa Regional del Suelo

La planificación y la gestión de la urbanización de suelos es una tarea de una gran complejidad, que hace necesario que la Administración Autonómica se dote de instrumentos ágiles.

El 17 de abril de 2008 las Cortes de Castilla-La Mancha aprobaron, con la unanimidad de todos los grupos políticos, la Ley de Creación de la Empresa Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha, una sociedad de capital público regional que conjugará la agilidad propia de una sociedad mercantil con la seguridad jurídica y el rigor de su actuación que es exigible en toda actuación pública.

La nueva empresa también actuará en la promoción de suelos de uso industrial, con el fin de llevar a cabo una política de crecimiento equilibrado y sostenible de los municipios de la región.

8. Instrumentos de financiación de la promoción de viviendas

El objetivo de este Pacto es garantizar a los promotores, desde el primer momento de inicio de los proyectos, la obtención de financiación de acuerdo con el modelo actual para incentivarles a construir viviendas protegidas.

A través del Instituto de Finanzas de Castilla-La Mancha y con el apoyo de las entidades financieras, se abrirán nuevas líneas de préstamos convenidos, mediante acuerdos con las entidades financieras con implantación en la región, de forma que se garantice la disponibilidad de financiación para desarrollar en todo momento las actuaciones previstas en el Pacto.

9. Ley de Garantías de Acceso a la Vivienda de Castilla-La Mancha

El gran objetivo del Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha es facilitar a todos los castellano-manchegos el acceso a una vivienda digna. Todas las medidas y programas que se incorporan al mismo van dirigidos a ese objetivo, así como al fomento de la actividad del sector de la construcción, por su capacidad para crear empleo y riqueza en la región.

En el marco de este Pacto se abordará la preparación de una Ley de Garantías de Acceso a la Vivienda, que facilite a los inscritos en el Registro de Demandantes la posibilidad de acceder a una vivienda en un plazo no superior a un año. En el caso de no cumplirse ese plazo, se determinará una alternativa, provisional o definitiva, consistente en una ayuda para el alquiler o una ayuda a la compra de vivienda libre en las condiciones y por el tiempo que se establezca.

10. Otros instrumentos

1) LAS VIVIENDAS DOTACIONALES PÚBLICAS

Con el fin de fomentar la promoción de viviendas en alquiler se prevé cambiar la definición de dotación pública, con el objetivo de incluir a las viviendas dotacionales públicas, entendidas como elementos destinados a satisfacer los requerimientos temporales de colectivos con necesidades de acogida, de asistencia residencial o de emancipación .

2) LAS ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

Para determinados municipios con especial dinámica urbanística y demanda de vivienda protegida, se determinará que los terrenos en los que sea preceptiva una reserva para viviendas protegidas quedarán automáticamente sometidos a los derechos de tanteo y retracto regulados en el Texto Refundido de la LOTAU. El destino de estos suelos será el de la promoción de algún tipo de vivienda sujeta a protección pública o la realización de programas de conservación o mejora ambiental.

3) LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE FINCAS A LA EMPRESA REGIONAL DE SUELO EN EL INSTRUMENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN URBANÍSTICA

Cuando la Administración Autonómica así lo manifieste en el procedimiento del instrumento de equidistribución urbanística, se podrá realizar a directamente a la Empresa Regional del Suelo la adjudicación de parcelas.

4) LA CESIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO DE VIVIENDAS

Cuando la administración autonómica sea titular de derechos de tanteo y retracto sobre una vivienda, podrá proceder a su cesión directa a la hora de ejercerlos, para adjudicar el inmueble a personas incluidas en el Registro de Demandantes de Viviendas.

5) ACTUACIONES PARA EVITAR LA DESOCUPACIÓN PERMANENTE DE VIVIENDAS

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento

para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas.

6) DESARROLLO DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y DE RENOVACIÓN URBANA

Se arbitrarán apoyos a la rehabilitación de viviendas porque estas actuaciones permiten poner en condiciones de habitabilidad un importante número de viviendas que no puede incorporarse al mercado en las actuales condiciones, al tiempo que la rehabilitación contribuirá a impulsar la actividad del sector de la construcción.

7) INSPECCIÓN PARA EL CONTROL DE VIVIENDAS DESOCUPADAS Y LA PREVENCIÓN DEL FRAUDE

Se creará una unidad de inspección y control del fraude, que desarrollará programas para verificar la correcta aplicación de las medidas establecidas en este Pacto.

8) ELABORACIÓN DE UN MAPA REGIONAL DEL SUELO

A través del Observatorio de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha, se elaborará un **Mapa Regional de Suelo** con el objetivo de tener un conocimiento actualizado de la evolución y de las necesidades del sector inmobiliario de nuestra comunidad autónoma

9) OTRAS ACTUACIONES

El Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha es un documento abierto a nuevas medidas que sirvan para conseguir su máxima efectividad, y la **Mesa del Pacto** será el lugar de debate y propuesta,

dentro de la voluntad de diálogo y consenso que han puesto de manifiesto las organizaciones firmando su adhesión a este acuerdo.