

1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE EMPLEO

DECRETO 278/2009, de 16 de junio, por el que se determina el calendario de fiestas laborales de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2010.

El artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, establece en su párrafo primero, con carácter general, un máximo de catorce fiestas laborales al año, con carácter retribuido y no recuperable, de las cuales dos serán locales, debiendo respetarse, en todo caso, como fiestas de ámbito nacional las de Natividad del Señor, 25 de diciembre, Año Nuevo, 1 de enero, Fiesta del Trabajo, 1 de mayo, y 12 de octubre, como Fiesta Nacional de España.

El párrafo segundo de la citada norma prevé, respetando las fiestas anteriormente relacionadas, la posibilidad de que el Gobierno del Estado traslade a los lunes las fiestas de ámbito nacional que tengan lugar entre semana, siendo, en todo caso, objeto de traslado al lunes inmediatamente posterior el descanso laboral correspondiente a las fiestas que coincidan con domingo.

Por otro lado, el párrafo tercero del referido precepto faculta a las Comunidades Autónomas, dentro del límite anual de catorce días festivos, para sustituir las fiestas de ámbito nacional que se determinen reglamentariamente y aquellas que se trasladen a lunes, por fiestas que por tradición les sean propias, pudiendo hacer uso de la facultad de traslado a los lunes de las fiestas que tengan lugar entre semana.

El artículo 45 del Real Decreto 2001/1983, de 28 de julio, sobre regulación de la jornada de trabajo, jornadas especiales y descansos, determina las fiestas de ámbito nacional y los procedimientos de sustitución de las mismas.

En su virtud, en relación a las fiestas de ámbito nacional que la Comunidad Autónoma de Andalucía puede sustituir por otras propias, se ha decidido mantener las celebraciones correspondientes a la Epifanía del Señor, 6 de enero y al Jueves Santo, 1 de abril, por ser ambas fiestas tradicionales de Andalucía.

Y asimismo, de acuerdo con la opción prevista en el artículo 45.3 del párrafo segundo del Real Decreto 2001/1983, de 28 de julio, se ha optado por la fiesta correspondiente al Día de Andalucía, en aplicación del Decreto 149/1982, de 15 de diciembre, por el que se declara como inhábil a efectos laborales, con carácter permanente, el día 28 de febrero, Día de Andalucía, en todo el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Finalmente, en relación a las fiestas correspondientes al 28 de febrero, Día de Andalucía y de 15 de agosto Asunción de la Virgen, al coincidir con domingo, han de trasladarse al lunes inmediato posterior, 1 de marzo y 16 de agosto, respectivamente.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Empleo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 16 de junio de 2009,

DISPONGO

Artículo 1. Las fiestas laborales para la Comunidad Autónoma de Andalucía durante el año 2010, con carácter retribuido y no recuperable, serán las siguientes:

6 de enero	Epifanía del Señor
1 de marzo	por festividad del Día de Andalucía
1 de abril	Jueves Santo

Artículo 2. Consecuentemente, el Calendario de Fiestas Laborales para el año 2010 de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es el que como Anexo se incorpora al presente Decreto.

Artículo 3. La propuesta de cada municipio de hasta dos fiestas locales se realizará ante la Consejería de Empleo, en la forma prevista en la Orden de la Consejería de Trabajo de 11 de octubre de 1993, por la que se regula el procedimiento para la determinación de las fiestas locales.

Disposición Final Única. Entrada en vigor.

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

Sevilla, 16 de junio de 2009

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

ANTONIO FERNÁNDEZ GARCÍA
Consejero de Empleo

A N E X O

CALENDARIO DE FIESTAS LABORALES PARA EL AÑO 2010

1 enero (viernes)	Año Nuevo
6 enero (miércoles)	Epifanía del Señor
1 de marzo (lunes)	Por traslado del Día de Andalucía
1 de abril (jueves)	Jueves Santo
2 de abril (viernes)	Viernes Santo
1 mayo (sábado)	Fiesta del Trabajo
16 agosto (lunes)	Por traslado de la fiesta de la Asunción de la Virgen
12 octubre (martes)	Fiesta Nacional de España
1 noviembre (lunes)	Todos los Santos.
6 diciembre (lunes)	Día de la Constitución Española
8 diciembre (miércoles)	Inmaculada Concepción
25 diciembre (sábado)	Natividad del Señor

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DECRETO 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio.

En el ejercicio de las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la planificación, la ordenación, la gestión y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; y con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la Constitución Española, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y a lo establecido en el artículo 25 del texto estatutario, sobre la obligación de los poderes públicos a la promoción pública de

la vivienda y a regular mediante Ley el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten, el Consejo de Gobierno, mediante el Decreto 395/2008, de 24 de junio, aprobó el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Algunos de los Programas de vivienda, rehabilitación y suelo que se regulan en el citado Plan Concertado obtienen financiación del Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente en cada momento.

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. Este Plan Estatal regula una nueva financiación para los Programas de vivienda, rehabilitación y suelo, algunos de los cuales se aplican en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por ello, es necesario modificar el vigente Plan Concertado andaluz para adaptar la financiación de determinadas figuras de vivienda, rehabilitación y suelo a lo dispuesto en el anteriormente mencionado Plan Estatal.

Con la modificación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 se potencia que la vivienda protegida aumente su peso en el conjunto de los mercados de vivienda, como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

Igualmente, con la modificación del citado Plan Concertado se contribuye a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para el alquiler. En esta línea, se aumentan considerablemente las subvenciones a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en alquiler y se establecen las ayudas necesarias para que las familias andaluzas que residan en una vivienda en alquiler no deban hacer, por este concepto, un esfuerzo económico superior al 25 por ciento de sus ingresos.

Pretendiendo flexibilizar el mercado de vivienda protegida, con el objeto de promover las medidas necesarias que ayuden a viabilizar las promociones, se permite la recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas en alquiler y viceversa, siempre que no se haya iniciado el proceso de selección de personas adjudicatarias de viviendas, o que habiéndolo finalizado no existan adjudicatarios para las viviendas. En estos supuestos las promociones se podrán acoger a las nuevas ayudas que se contemplan en el presente Decreto.

También, como parte fundamental de la política de vivienda, se impulsa un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas.

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

Asimismo, se ha contado con la participación de las asociaciones de promotores públicos y privados, de consumido-

res y usuarios, de vecinos y de entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de la vivienda.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, una vez examinado por la Comisión Delegada de Asuntos Económicos y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 9 de junio de 2009,

DISPONGO

Artículo único. Modificación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

El presente Decreto introduce en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, las siguientes modificaciones:

Uno. El apartado 2 del artículo 3, titulado «Destinatarios», queda con la siguiente redacción:

«2. Se podrán establecer cupos de viviendas en las diferentes promociones destinados a jóvenes, mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, familias monoparentales con hijos a su cargo, personas procedentes de rupturas de unidades familiares al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados, personas afectadas por situaciones catastróficas y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.»

Dos. El apartado 3 del artículo 4, titulado «Medidas para favorecer el acceso a la vivienda protegida», queda con la siguiente redacción:

«3. En los terrenos con destino a vivienda protegida procedentes de la reserva establecida en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, obligatoriamente el 25 por ciento de las viviendas de cada promoción se destinará a uno o varios de los siguientes programas:

- a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
- b) Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra.
- c) Viviendas protegidas en Alquiler de Renta Básica.
- d) Viviendas protegidas Joven en Venta.
- e) Viviendas protegidas en Alquiler con Opción de Compra de Régimen Especial.»

Tres. El artículo 10, titulado «Actuaciones Protegidas», queda con la siguiente redacción:

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

- A) Acceso en propiedad:
 - a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
 - b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
 - c) Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.
 - d) Adquisición protegida de viviendas usadas.
 - e) Fomento de la adquisición desde el alquiler.
- B) Para el alquiler:
 - a) Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.
 - b) Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
 - c) Alojamientos Protegidos.
 - d) Ayudas para el Alquiler.
- C) Para jóvenes:
 - a) Viviendas Protegidas Joven en Venta.
 - b) Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
 - c) Alojamientos Protegidos para Universitarios.
- D) Para personas con riesgo de exclusión social:
 - a) Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social.
 - b) Alojamientos de Promoción Pública.

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

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

3. Son actuaciones de mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios, los siguientes Programas:

- a) Ayudas para viviendas y edificios existentes.
- b) Ayudas para la promoción de viviendas

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

- a) Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Históricos.
- b) Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.
- c) Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

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

Cuatro. Se modifican los apartados 2 y 3 y se añade un apartado 4 al artículo 11, titulado «Ingresos Familiares», quedando con la siguiente redacción:

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

Cuando no puedan justificarse ingresos suficientes del período impositivo con plazo de declaración vencido, se permitirá la acreditación del período posterior en la misma forma establecida en el párrafo anterior. Esta renta será la que determine, en su caso, el acceso a la vivienda y a las ayudas.

3. A los ingresos familiares les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70 ni superior a 1:

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

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

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

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

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

4. En el supuesto de viviendas protegidas, el requisito de ingresos y el resto de las condiciones exigidas para acceder a la vivienda deberán cumplirse y se verificarán en el curso del

procedimiento de la selección de las personas adjudicatarias por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, siempre que la solicitud de visado del contrato sea presentado en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de seis meses, a contar desde la notificación al interesado de la selección. En el caso de que haya transcurrido este plazo sin presentar el contrato a su visado, la mencionada Delegación Provincial verificará de nuevo que el requisito de ingresos y el resto de las condiciones se cumplen en el momento de la solicitud de visado del contrato.»

Cinco. El artículo 13, titulado «Medidas de financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 13. Medidas de financiación cualificada.

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

2. Estas medidas podrán consistir en:

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

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

c) Subvenciones y otras ayudas.

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

3. Podrán acogerse a las ayudas para el acceso a la propiedad de vivienda protegida de nueva construcción aquellas personas que reúnen los requisitos determinados en el artículo 40.3 y 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

4. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio concretará la aplicación de las medidas de financiación cualificada previstas en el correspondiente plan estatal en materia de vivienda con cargo a los presupuestos estatales, en el marco de los convenios que suscriba la Comunidad Autónoma con el Ministerio de Vivienda.

Si no fuera posible esta financiación estatal, la Comunidad Autónoma financiará dichas medidas con cargo a sus presupuestos, siempre que la actuación esté incluida en los objetivos establecidos para el presente Plan Concertado.

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

6. Podrán obtener las ayudas financieras del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.f), párrafo segundo, del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, las unidades familiares que, habiendo obtenido ayudas financieras para la adquisición de la vivienda acogidas a anteriores planes estatales o autonómicos de vivienda en los últimos diez años, se encuentren los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otro municipio, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de

la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

7. Mediante orden de la persona titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se podrán conceder subvenciones a los Ayuntamientos para la constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

9. La Administración de la Junta de Andalucía podrá conceder a los adquirentes de viviendas ayudas para mejorar la financiación de la compra de la vivienda. Las características de las ayudas y los requisitos para acceder a las mismas serán fijadas mediante Orden.»

Seis. Se modifica el apartado 3 y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 14, titulado «Calificación de las viviendas, los garajes y los trasteros», con la siguiente redacción:

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

4. A los efectos de este Plan Concertado, podrán calificarse alojamientos sobre suelos dotacionales, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico.»

Siete. El artículo 16, titulado «Precio de venta y renta de la vivienda, los alojamientos, los garajes y los trasteros», queda con la siguiente redacción:

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

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

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

3. El precio máximo por metro cuadrado útil correspondiente a la superficie de servicios comunes de los alojamientos será el establecido en el apartado 1.

Cuando el alojamiento tenga garajes, el precio máximo por metro cuadrado útil será el establecido en el apartado 2.

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

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

5. En el supuesto de que no se haya podido adjudicar la vivienda en el plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la calificación definitiva de la promoción, por causa no imputable a la persona promotora, el precio máximo de venta o refe-

rencia podrá actualizarse a instancia de la persona promotora. En este caso, el nuevo precio máximo será el vigente para las calificaciones provisionales otorgadas en ese momento para ese programa u otro similar.»

Ocho. El apartado 2 del artículo 21, titulado «Alquiler con opción de compra», queda con la siguiente redacción:

«2. Si llegado el momento del ejercicio de la opción de compra por parte de la persona arrendataria, ésta no estuviera interesado en ejercerla, la persona arrendadora podrá continuar manteniendo la vivienda en alquiler o venderla al precio establecido para cada programa en el momento de la firma del contrato de venta o alquiler.»

Nueve. El artículo 22, titulado «Precio de venta de las viviendas en alquiler», queda sin contenido.

Diez. El artículo 24, titulado «Selección de las personas destinatarias», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 24. Selección de las personas destinatarias.

1. La selección de las personas destinatarias de los alojamientos y las viviendas protegidas se realizará mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia y de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 o norma que la sustituya, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.

2. La adjudicación de los alojamientos y las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

Cada Ayuntamiento determinará el sistema de adjudicación que, en todo caso, respetará los requisitos mínimos aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda.»

Once. El apartado 1 del artículo 25, titulado «Superficie de los alojamientos», queda con la siguiente redacción:

«1. Los alojamientos deberá incluir servicios comunes que faciliten la mejor realización de su finalidad social.

Las unidades habitacionales y las zonas comunes de los alojamientos se inscribirán en el Registro de la Propiedad como una única finca registral.

Doce. El apartado 1 del artículo 26, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

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

Trece. La Sección 2.^a del Capítulo III del Título II queda con la siguiente denominación:

«Sección 2.^a Viviendas Protegidas de Régimen General»

Catorce. El artículo 29, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 29. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas a familias con ingresos que no superen 3,5 veces el IPREM, o en el supuesto de ser familias numerosas con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia, no superen 4,5 veces el IPREM.»

Quince. El apartado 2 del artículo 30, titulado «Condiciones y requisitos», queda con la siguiente redacción:

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

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

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

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 y 3 y se añade un apartado 4 al artículo 39, titulado «Condiciones y requisitos», quedando respectivamente con la siguiente redacción:

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

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

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

3. La renta anual inicial máxima que se fije será igual o inferior al 3,5 por 100 del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

4. Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación.»

Diecisiete. El artículo 40, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 40. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada para la persona promotora de las viviendas reguladas en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años de régimen especial.

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

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

Las subvenciones anteriormente señaladas continuarán abonándose en tanto se mantengan las condiciones y requisitos que motivaron su concesión. No obstante, la modificación de los ingresos familiares dará lugar a la modificación del porcentaje de renta subvencionado, siempre que se mantenga dentro de los límites previstos anteriormente.»

Dieciocho. El artículo 41, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 41. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler a 10 años, con opción a compra, de régimen general o régimen especial.»

Diecinueve. El artículo 42, titulado «Condiciones y requisitos», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 42. Condiciones y requisitos.

1. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 90 metros cuadrados destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y hasta

un 5 por ciento, de las viviendas de la promoción, destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá igualmente alcanzar los 90 metros cuadrados.

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

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

4. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será 1,5 veces el precio máximo de venta establecido en la calificación provisional, minorado en una cuantía equivalente al 50 por ciento de las rentas de alquiler abonadas por la persona que ejerce la opción a compra.

5. Las viviendas de régimen general se destinarán a familias cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM y el precio máximo de referencia será:

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

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

6. Las viviendas de régimen especial se destinarán a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM y el precio máximo de referencia será:

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

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

Veinte. El artículo 43, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 43. Financiación cualificada.

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

Veintiuno. El artículo 44, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 44. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de alojamientos protegidos de renta básica a 25 años destinados a ocupantes cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM, y cubrir las necesidades específicas de alojamiento de los grupos sociales y colectivos que se citan en el artículo siguiente.»

Veintidós. El artículo 45, titulado «Condiciones y requisitos», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 45. Condiciones y requisitos.

1. Los alojamientos protegidos se destinarán a personas integradas en algún grupo social de especial dificultad para el acceso a la vivienda o en los colectivos especialmente vulnerables que se mencionan en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o a trabajadores temporales que necesiten trasladarse de su municipio de residencia por motivos laborales.

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

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

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

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

Veintitrés. El artículo 46, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 46. Financiación cualificada.

La financiación cualificada para la persona promotora de los alojamientos regulados en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para alojamientos protegidos en alquiler de Régimen especial a 25 años destinados a colectivos vulnerables y, además, la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo de 200 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo cualificado, durante los primeros 20 años de amortización del préstamo.»

Veinticuatro. La Sección 4.^a del Capítulo IV del Título II queda con la siguiente denominación:

«Sección 4.^a Ayudas para el Alquiler»

Veinticinco. El artículo 47, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 47. Objeto.

El objeto del presente Programa es favorecer el acceso a la vivienda en alquiler de familias con ingresos limitados.»

Veintiséis. El artículo 48, titulado «Medidas para las Agencias de Fomento del Alquiler», queda con la siguiente redacción:

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

1. Las Agencias de Fomento del Alquiler deberán suscribir un convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para establecer las condiciones de incorporación de las viviendas al Programa de Ayudas para el Alquiler y, a tal efecto, recibirán una ayuda de 860 euros anuales por vivienda efectivamente alquilada, por un período máximo de dos años y siempre que la vivienda continúe estando vinculada a dicha Agencia durante el mencionado período.

2. Para la obtención de la subvención citada en el apartado anterior será necesario que, previamente, haya sido concedida la ayuda a la persona inquilina al Programa de Ayudas para el Alquiler prevista en esta Sección.

La Agencia de Fomento del Alquiler también obtendrá la mencionada ayuda cuando intermedie en los contratos de alquiler de vivienda a que se refiere el artículo 71.2.

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

Veintisiete. El artículo 49, titulado «Medidas para las personas inquilinas», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 49. Medidas para las personas inquilinas.

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

2. La renta anual del alquiler no podrá ser superior al 9 por ciento del precio máximo de referencia establecido para las viviendas protegidas en alquiler con opción de compra de Régimen General, y con un límite máximo de 8.400 euros.

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

4. Además de lo establecido en los apartados anteriores habrán de concurrir alguna de las circunstancias relacionadas en el artículo 3.2. Respecto a los jóvenes, sólo podrán ser beneficiarios de esta ayuda a los mayores de 30 años.

5. No podrán acceder a estas ayudas las personas arrendatarias de viviendas protegidas calificadas para arrendamiento.»

Veintiocho. Los artículos 50 y 51 quedan sin contenido.

Veintinueve. El artículo 53, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 53. Objeto.

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

Treinta. El apartado 1 del artículo 55, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«1. La financiación cualificada para la persona promotora y la adquirente de las viviendas reguladas en esta sección será la prevista en el Plan Estatal para las viviendas acogidas al programa de régimen general.»

Treinta y uno. Los apartados 1 y 2 del artículo 58, titulado «Financiación cualificada», quedan respectivamente con la siguiente redacción:

«1. La financiación cualificada a la persona promotora consistirá en un préstamo cualificado concedido por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 119.a).

2. Las personas arrendatarias de las viviendas podrán optar a una subvención durante los 7 primeros años desde la calificación definitiva, de la siguiente cuantía:

a) Del 55 por ciento de la renta que se vaya a satisfacer por el alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.

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

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

Esta subvención quedará condicionada a que se siga manteniendo el nivel de ingresos que motivó su concesión señalado en este apartado. No obstante, la modificación de los ingresos familiares dará lugar a la modificación del porcentaje de renta subvencionado, siempre que se mantenga dentro de los límites previstos anteriormente.»

Treinta y dos. El artículo 59, titulado «Objeto», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 59. Objeto.

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

Treinta y tres. Queda sin contenido el apartado 4 del artículo 60 y el apartado 2 queda con la redacción siguiente:

«2. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 2,5 por ciento del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.»

Treinta y cuatro. El artículo 61, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 61. Financiación cualificada.

La financiación cualificada para la persona promotora de los alojamientos regulados en esta Sección será la prevista en el Plan Estatal para alojamientos en alquiler de Régimen General para colectivos específicos, con financiación a 25 años, y, además, la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación del préstamo en la cuantía de 220 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo cualificado desde el primer hasta el vigésimo año de amortización de préstamo.»

Treinta y cinco. Los apartados 2 y 6 del artículo 63, titulado «Condiciones y requisitos», queda con la siguiente redacción:

«2. El precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil se obtiene de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1.50.

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

6. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5 por 100 del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

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

Treinta y seis. El artículo 64, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 64. Financiación cualificada.

1. Estas promociones se financiarán en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma o, en su caso, complementando la financiación cualificada establecida en el Plan Estatal para viviendas en alquiler a 25 años, de régimen especial, con una subsidiación del préstamo en la cuantía de 220 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo cualificado desde el primer hasta el vigésimo quinto año de amortización de préstamo.

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

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

2. Las familias destinatarias de las viviendas no incluidas en el 30 por ciento mencionado en el artículo 62.2 podrán recibir las subvenciones previstas en el artículo 40.2.»

Treinta y siete. Queda sin contenido el apartado 5 del artículo 67, titulado «Condiciones y requisitos», y los apartados 2 y 3 quedan con la siguiente redacción:

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

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

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

3. La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 1 por 100 del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.»

Treinta y ocho. Los apartados 1 y 2 del artículo 68, titulado «Financiación cualificada», quedan respectivamente con la siguiente redacción:

«1. Estos alojamientos recibirán:

a) la financiación establecida en el Plan estatal para alojamientos para colectivos vulnerables.

b) La subsidiación establecida en el artículo 64.1

c) Una subvención por importe de 2.800 euros por cada alojamiento.

2. Para el abono de la subvención establecida el párrafo c) del apartado anterior será necesario haber obtenido la calificación definitiva.

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

a) Haber obtenido la calificación provisional;

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

Treinta y nueve. El artículo 71, titulado «Destino y ocupación de las viviendas», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 71. Destino y ocupación de las viviendas.

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

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

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

4. La renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, será el establecido en cada uno de los Programas incluidos en el presente Capítulo.»

Cuarenta. El apartado 2 del artículo 83, titulado «Financiación cualificada», queda con la siguiente redacción:

«2. Cuando la persona promotora de la actuación tenga ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el IPREM, percibirá una subvención de cuantía equivalente al 25 por ciento del presupuesto protegible, con el límite máximo de 3.000 euros. La subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 40 por ciento del presupuesto protegible, con el límite máximo de 4.800 euros, cuando los ingresos familiares de la persona promotora no sean superiores a 2,5 veces el IPREM, o la persona promotora sea mayor de 65 años, titular de la Tarjeta Andalucía Junta sesentaycinco, o una persona con discapacidad que tenga reconocido, al menos, un 40 por ciento de grado de minusvalía y movilidad reducida, y las obras tengan por finalidad la mejora de las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades específicas de las personas mayores o personas con discapacidad. Igual incremento y límite máximo se aplicarán cuando se actúe sobre viviendas desocupadas y éstas se destinen tras la rehabilitación al alquiler por un período mínimo de 5 años, con las condiciones establecidas en el artículo 71.2. En este caso, la renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5 por ciento del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de régimen general.»

Cuarenta y uno. Se modifica el apartado 2 y se añade un apartado 5 al artículo 85, titulado «Condiciones y requisitos», quedando con la siguiente redacción:

«2. Cuando la persona promotora de la actuación sea la comunidad de personas propietarias, al menos el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas deberán tener ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

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

5. En el caso de actuaciones sobre elementos comunes de edificios de viviendas destinadas al alquiler en los que existan viviendas desocupadas, estas se destinarán, tras la rehabilitación, al alquiler por un período mínimo de 5 años. El alquiler se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 71.2. En este caso, la renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5 por ciento del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de régimen general.»

Cuarenta y dos. Se añade en el Título II el Capítulo VII.bis, que se divide en dos secciones, comprensivas de los artículos 92.bis, ter y cuarter, con el siguiente contenido:

CAPÍTULO VII.BIS

Mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios

«Sección 1.ª Programa de ayudas para viviendas y edificios existentes

Artículo 92.bis. Objeto.

El objeto del presente programa es fomentar la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, así como la accesibilidad del parque residencial existente, mediante ayudas a las personas que promuevan la rehabilitación de sus viviendas o edificios de viviendas.

Artículo 92.ter. Condiciones, requisitos y financiación cualificada.

1. Las condiciones y requisitos para la calificación de actuaciones protegidas y la obtención de ayudas financieras acogidas a este Programa, así como los importes de dichas ayudas, serán los contemplados en la Sección 1.ª del Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. En cualquier caso, cuando proceda aplicar un límite a los ingresos familiares de las personas beneficiarias, éstos no serán superiores a 5,5 veces el IPREM.

2. El período de carencia de los préstamos convenidos a los que se refiere el artículo 60.1 del citado Real Decreto podrá ampliarse a 3 años, cuando la persona beneficiaria lo solicite, medien circunstancias que aconsejen dicha ampliación, se cuente con el acuerdo de la entidad crédito y la ampliación sea autorizada por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

3. La distribución de la subvención a la comunidad de personas propietarias, a la que se refiere el artículo 60.3 del citado Real Decreto, se realizará de manera proporcional a las cuotas de participación de las viviendas en los costes de ejecución.

4. Para poder acceder a la financiación de la rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler contemplada en el artículo 61 del citado Real Decreto, las viviendas habrán de estar desocupadas y destinarse tras la rehabilitación al alquiler por un período mínimo de 5 años, a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.2 En este caso la renta anual inicial máxima, por metro cuadrado útil de la vivienda, no será superior al 5,5 por ciento del precio máximo de venta aplicable a las viviendas protegidas de régimen general.

5. A efectos de la financiación prevista en el artículo 62 del citado Real Decreto, cuando en la rehabilitación de una vivienda unifamiliar aislada concurra la actuación sobre el edificio con otras en el interior de la vivienda, se considerará actuación predominante la primera de ellas.

6. Las ayudas reguladas en la presente Sección no serán compatibles con la financiación cualificada prevista para otros Programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, regulados en el Capítulo VII, excepto en el caso de las actuaciones acogidas a lo dispuesto en la Sección 6ª.

Sección 2.ª Programa de ayudas para la promoción de viviendas

Artículo 92.quáter. Objeto, condiciones y requisitos y financiación cualificada.

1. El objeto del presente programa es fomentar la eficiencia energética de las promociones de nueva construcción, mediante ayudas a las personas promotoras de viviendas protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética tipo A, B o C, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

2. Las condiciones y requisitos para la obtención de ayudas acogidas a este Programa, así como los importes de dichas ayudas, serán los contemplados en la Sección 2.ª del Capítulo IV del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.»

Cuarenta y tres. Se añade en el Capítulo VIII del Título II la Sección 3ª, comprensiva del artículo 100 bis, con el siguiente contenido:

«Sección 3.ª Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana

Artículo 100.bis. Condiciones, requisitos y financiación.

1. En los ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos y en los delimitados para el desarrollo de actuaciones de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal de acuerdo a lo establecido en las Secciones 1.ª y 2.ª del presente Capítulo, podrán declararse Áreas de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana acogidas a lo previsto en el Capítulo III del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Las condiciones para la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana, así como para la obtención de financiación con cargo al citado Real Decreto, para las actuaciones protegidas a desarrollar en ellas, serán las establecidas en el mismo.»

Cuarenta y cuatro. El artículo 102, titulado «Disposiciones comunes», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 102. Disposiciones comunes.

En todos los programas de actuaciones protegidas en materia de suelo se cumplirá que:

a) al menos las dos terceras partes de las viviendas protegidas de la actuación se destinarán a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM, o el porcentaje que determine el plan municipal de vivienda,

b) como mínimo un 35 por ciento de las viviendas protegidas, estén acogidas a alguno de los programas que se señalan en el artículo 4.3.»

Cuarenta y cinco. El artículo 105 titulado «Condiciones y requisitos», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 105. Condiciones y requisitos.

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

a) Compromiso de iniciar la obra de edificación de las viviendas protegidas en el plazo máximo de 1 año desde la terminación de la obra de urbanización.

b) Se entenderá por ámbito de urbanización para estas actuaciones el ámbito del planeamiento de desarrollo correspondiente o la unidad de ejecución en caso de no existir éste. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de los patrimonios públicos de suelo se considerará que integra un único ámbito de urbanización.

c) No se admitirán solicitudes de calificación de actuación protegida en materia de suelo si han transcurrido tres meses desde el inicio de las obras de urbanización.

d) Serán también de aplicación los requisitos establecidos en el Capítulo V del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Los requisitos y condiciones que tendrán que cumplir las actuaciones en materia de suelo acogidas al artículo 104.2, y la persona promotora, sea pública o privada, que ejecute dichas actuaciones, serán:

a) El suelo objeto de la actuación no debe haber obtenido ayuda para la urbanización, aunque procediese de anteriores planes de vivienda y suelo.

b) No deben haber comenzado las obras de construcción de las viviendas.

c) El promotor de las viviendas ha de suscribir un Convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con el compromiso de inicio de la construcción de viviendas protegidas en un plazo no superior a seis meses y que tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.»

Cuarenta y seis. El artículo 106 titulado «Financiación», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 106. Financiación.

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

a) Un préstamo cualificado para la urbanización a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 119.

b) Una subvención cuya cuantía total, incluyendo, en su caso, la correspondiente al plan estatal, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización dependerá de:

1.º El porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización que se destine a viviendas protegidas.

2.º Que se construya un mayor número de viviendas protegidas de las que son obligatorias, bien por el planeamiento urbanístico o bien por condición contractual, en cuyo caso se aumentará un 20 por ciento el importe de la subvención para cada vivienda protegida que supere el número establecido por el planeamiento.

La cuantía total de la subvención será:

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

Para la consecución de estas ayudas, será necesario que, en los casos en que el porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización destinado a viviendas protegidas sea mayor de 50 por ciento, se obtenga la ayuda estatal. En el caso de no conseguir la financiación estatal y que se cumplan los requisitos definidos en este Decreto, la ayuda a obtener, sea cual fuere el porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización destinado a viviendas protegidas, será la prevista para las actuaciones con un porcentaje de edificabilidad menor o igual a 50 por ciento.

2. Las personas promotora que ejecuten actuaciones acogidas al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y no cumplan los requisitos definidos en este Decreto para las ac-

tuaciones del artículo 104.1 del presente Plan Concertado podrán obtener las ayudas definidas en el citado Real Decreto.

3. Las personas promotoras que ejecuten actuaciones acogidas al artículo 104.2 y que cumplan los requisitos que establece el artículo 105.2, recibirán una ayuda de 3.000 euros por vivienda protegida, incrementada en un 20 por ciento para cada vivienda protegida que supere el número de las que son obligatorias, bien por el planeamiento urbanístico o bien por condición contractual.»

Cuarenta y siete. El artículo 119 titulado «Características generales de los préstamos cualificados», queda con la siguiente redacción:

«Artículo 119. Características generales de los préstamos cualificados.

Los préstamos cualificados tendrán las siguientes características:

1. Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito los oportunos convenios con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Vivienda y Ordenación del Territorio y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

2. El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será el fijado en los convenios citados en el párrafo anterior y su revisión se efectuará en la forma y condiciones previstas en los mismos.

3. Los préstamos serán garantizados con hipoteca u otro medio de garantía en los términos que se determinen en el convenio con las entidades de crédito. No será preceptiva dicha garantía cuando los préstamos recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de suelo o en materia de rehabilitación.

4. La cuantía máxima para las viviendas en venta será igual al 80 por ciento del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda Protegida.

5. Cuando se trate de préstamos para promociones en alquiler, la cuantía máxima del mismo será del 80 por ciento del precio máximo de referencia fijado en cada Programa.

6. El importe máximo del préstamo en actuaciones de rehabilitación será la cantidad que resulte de deducir el importe de las subvenciones del presupuesto protegido máximo establecido en cada Programa.

7. La cuantía máxima en los préstamos al promotor de urbanización y adquisición de suelo será igual al 15 por ciento del precio máximo de venta de las viviendas de régimen general en el momento de la calificación de actuación protegida en materia de suelo.

8. El plazo de amortización para la promoción y adquisición de las viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica será de 25 años o superior, previo acuerdo con la entidad financiera concedente del préstamo. El período de carencia de los préstamos cualificados autonómicos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los 4 años desde la formalización del préstamo. Este período de carencia podrá prorrogarse hasta un total de 10 años previo acuerdo con la entidad prestamista y sea autorizado por la persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

9. El plazo de amortización para las actuaciones protegidas acogidas al artículo 104.1, será de 4 años, y un máximo de 8 años en el caso de adquisición de suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.

10. El plazo de amortización para las actuaciones de rehabilitación podrá alcanzar los 15 años. Los préstamos gozarán de un período máximo de carencia de 3 años.»

Disposición adicional primera. Referencias al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y al precio básico nacional.

1. Las referencias al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, que se contienen en el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se

aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, se entenderán realizadas al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2. Igualmente, las referencias al precio básico nacional que se contienen en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y en el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba dicho Plan, se entenderán realizadas al módulo básico estatal.

Disposición adicional segunda. Límite de ingresos previstos en el Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Los límites de ingresos que el Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, establece en dos millones de pesetas, debe entenderse hecho a 2,5 veces IPREM.

Disposición adicional tercera. Abono de las subsidiaciones a promotores de actuaciones protegidas con arreglo al Decreto 149/2003, de 10 de junio.

Las subsidiaciones a promotores de viviendas protegidas con arreglo al Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, con abono a la entidad financiera, podrán abonarse directamente a la persona promotora o a la entidad financiera conforme al procedimiento establecido en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Disposición adicional cuarta. Préstamos a promotores de actuaciones acogidas al Decreto 149/2003, de 10 de junio.

Los préstamos a promotores de vivienda protegida acogidos al Decreto 149/2003, de 10 de junio, que a la entrada en vigor del presente Decreto no hayan iniciado el período de amortización, podrán ser ampliados en su período de carencia, previo acuerdo con la entidad financiera.

Disposición adicional quinta. Adjudicación de viviendas protegidas por transmisiones forzosas.

En los supuestos de transmisiones forzosas de viviendas protegidas o de aquellas derivadas de impago de deuda hipotecaria sin que medie procedimiento judicial, cuando el nuevo titular no cumpla los requisitos para ser adjudicatario de una vivienda protegida, deberá ofrecer dicha vivienda al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en el plazo máximo de tres meses desde que accedió a la propiedad.

Disposición adicional sexta. Plazo de amortización de las Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica.

Los préstamos a viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica en venta acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, podrán tener un plazo de amortización de 25 años o superior, previo acuerdo del prestatario con la entidad financiera concedente.

Disposición adicional séptima. Cuantías de las subvenciones a las Agencias de Fomento del Alquiler.

La subvención correspondiente a la segunda anualidad de la ayuda prevista para las Agencias de Fomento del Alquiler se concederá, en su caso, por la misma cuantía que la de la primera anualidad.

Disposición transitoria primera. Régimen de las actuaciones en materia de vivienda.

1. Las actuaciones de viviendas protegidas que a la entrada en vigor de este Decreto no hubieran obtenido califica-

ción provisional o autorización de préstamo cualificado, se tramitarán de conformidad con lo previsto en el presente Decreto. Cuando el programa contemple financiación estatal, la promoción deberá cumplir los requisitos regulados por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

2. Las actuaciones ya calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de este Decreto que, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria tercera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, se incluyan en el Plan Estatal 2009-2012, por no haber obtenido préstamo cualificado, se regirán por lo establecido en el Plan concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, con la redacción dada por el presente Decreto.

Disposición transitoria segunda. Tramitación de las solicitudes de calificación.

Las solicitudes de calificación de actuaciones en materia de vivienda y suelo que, de acuerdo a lo previsto en la Disposición Transitoria sexta del Decreto 395/2008, de 24 de junio, hubiesen iniciado su tramitación de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 10 de marzo de 2006, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, podrán continuar su tramitación de conformidad con lo dispuesto en la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Disposición transitoria tercera. Cambio de Programa de Vivienda Protegida.

1. Las actuaciones que a la entrada en vigor del presente Decreto ya hubieran obtenido calificación provisional, incluso acogidas a Planes anteriores, en las que no se haya iniciado el proceso de selección de personas adjudicatarias de viviendas, o que habiéndolo finalizado no existan adjudicatarios para las viviendas, podrán, ante la necesidad de adaptarse a las condiciones del mercado, solicitar a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el cambio a alguno de los programas previstos en el vigente Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. La adecuación a las nuevas condiciones de financiación y precio se recogerán en diligencia a la calificación provisional.

2. En estos casos no será necesario adecuar la superficie de las viviendas al nuevo programa al que haya pasado a acogerse la actuación, pudiendo mantener la exigida para la calificación provisional inicial. De igual modo, la normativa técnica de aplicación será la vigente en el momento de solicitarse dicha calificación.

3. En el supuesto de que a la persona promotora le hubiese sido autorizado el préstamo para el programa inicialmente solicitado, se requerirá una nueva autorización y la modificación del préstamo.

Disposición transitoria cuarta. Calificación de viviendas libres.

1. Las viviendas iniciadas como libres, con licencia de obra obtenida con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, podrán ser calificadas en cualquiera de los programas de Viviendas Protegidas previstos en dicho Plan con el límite de superficie establecido para el programa de Viviendas Protegidas de Régimen General para Venta, sin perjuicio del cumplimiento del resto de los requisitos exigidos para el programa en que se califiquen.

2. Cuando las viviendas para las que se solicita calificación tuvieran una superficie útil superior a la establecida para el programa de Viviendas Protegidas de Régimen General para Venta, podrán calificarse siempre que la solicitud se presente hasta un año desde la publicación de este Decreto, contabilizándose dicho límite a efectos de determinar el precio máximo

de venta o referencia y la financiación cualificada correspondiente.

Disposición transitoria quinta. Alojamientos de trabajadores temporales de alta movilidad laboral.

Las solicitudes de inclusión en el programa establecido en el Decreto 2/2001, de 9 de enero, por el que se regulan y convocan ayudas a la promoción de viviendas en alquiler destinadas a alojar trabajadores temporales de alta movilidad laboral, presentadas con anterioridad a la fecha de publicación de esta norma, podrán calificarse al amparo del Programa de Alojamientos Protegidos regulado en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. No obstante, la financiación cualificada a la que se acogerá la actuación será la establecida en el mencionado Decreto 2/2001, de 9 de enero.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

a) El Decreto 2/2001, de 9 de enero, por el que se regulan y convocan ayudas a la promoción de viviendas en alquiler destinadas a alojar trabajadores temporales de alta movilidad laboral, sin perjuicio de las situaciones creadas a su amparo.

b) La disposición adicional decimosegunda del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Disposición final primera. Texto integrado.

Se faculta al Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para publicar, mediante Orden, un texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado

por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones que se introducen por esta norma.

Disposición final segunda. Modificación del artículo 11 del Decreto 33/2005, de 15 de febrero por el que se regulan las Agencias de fomento del Alquiler.

El artículo 11 del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, queda con la siguiente redacción:

«En las actuaciones acogidas al programa de Ayudas para el Alquiler, las Agencias de Fomento del Alquiler cobrarán por la intermediación y tramitación de las ayudas al inquilino del vigente Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, como máximo, una comisión equivalente al 3'5 por ciento de la renta anual, que será abonada por mitad por las dos partes firmantes del contrato de alquiler, salvo pacto en contrario.»

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, excepto lo dispuesto en la nueva redacción de los artículos 24 y 26.1 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, y la disposición adicional quinta de este Decreto, que entrarán en vigor el día 26 de diciembre de 2009.

Sevilla, 9 de junio de 2009.

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio