

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

1. DISPOSICIONES GENERALES

Consejo de Gobierno

1112 Decreto n.º 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016.

El Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales. No obstante, a nivel estatal se establece un marco básico, que permite el desarrollo de la política de vivienda en las distintas comunidades autónomas, y unas medidas económicas de fomento a las que se suman los Planes Regionales de Vivienda y Rehabilitación, con la finalidad de aunar sinergias para garantizar el acceso de todos los ciudadanos a vivienda digna.

Así, el Consejo de Ministros aprobó, en abril de 2013, el "Plan Integral de Vivienda y Suelo" que tiene como objetivos básicos garantizar la calidad de vida de los ciudadanos y la conservación, accesibilidad y eficiencia energética y puesta en valor del parque inmobiliario; y la reactivación del sector inmobiliario fomentando las actuaciones de rehabilitación, y con ella la generación de empleo y reactivación económica en general. La Comunidad autónoma de la Región de Murcia, partícipe de estos objetivos, reorienta su política de vivienda a los mismos a través del presente plan y otras medidas normativas complementarias, dirigiéndolas a las necesidades concretas de los ciudadanos de esta región.

El marco normativo para el desarrollo de este plan se materializa en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas y, por último, por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, al que complementa el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda regulado por el presente decreto.

La aplicación conjunta de ambos planes se instrumenta a través de un convenio firmado al efecto por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento, en el cual ambas administraciones establecen los compromisos y las medidas de fomento que asume cada una de las partes, quedando la gestión de las ayudas que ambos planes recogen a cargo de la Comunidad Autónoma. Desde la firma de este convenio y la entrada en vigor del Plan Estatal la Comunidad Autónoma irá convocando las ayudas previstas en el mismo.

En materia de vivienda protegida el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, 2013-2016, regula las condiciones básicas de superficie y uso a efectos de dicho Plan, dejando a las Comunidades Autónomas la regulación completa del régimen de vivienda protegida de acuerdo con sus competencias exclusivas.

Entendiendo que en la Región de Murcia existe una demanda de vivienda protegida que facilite el acceso a la vivienda a los sectores con menores

posibilidades económicas, y que con esa finalidad desde la normativa urbanística regional se regula una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida, el presente Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia 2014-2016.

Se establecen por tanto condiciones para el acceso a la vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, dirigidas a sectores con menores ingresos y a familias que las destinen a residencia habitual y permanente y que no dispongan de otra vivienda. Esta vivienda cuenta con un régimen de protección en consonancia con la protección del suelo sobre el que se edifique y unos precios de venta y renta máximos mientras dure este régimen, que garantizarán el acceso a las mismas de dichos sectores de población.

Por otra parte, consciente de la situación socioeconómica actual, en la que hay familias que, si bien recibieron ayudas para el acceso a viviendas protegidas de planes anteriores, no cuentan con capacidad económica para seguir abonando los préstamos hipotecarios que constituyeron, el presente plan establece la exención de devolución de ayudas con cargo a los presupuestos regionales en los casos de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo mediante procedimientos de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial o en caso de que se modifiquen las condiciones de los préstamos por actuaciones al amparo del Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección a Deudores Hipotecarios sin Recursos.

Por último, dado que los Planes Regionales en materia de rehabilitación y vivienda van inexorablemente vinculados a los Planes Estatales, y su éxito depende en buena medida de la unión de esfuerzos de ambas administraciones, se regula el régimen aplicable a las ayudas establecidas por los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012, en consonancia con el régimen establecido por el Estado, la situación socioeconómica actual, y la entrada en vigor de la nueva política de vivienda de las administraciones públicas.

El decreto se estructura en tres títulos, ocho disposiciones adicionales, una derogatoria y una final.

El Título Preliminar, dividido en dos capítulos, contempla las disposiciones de carácter general. El Capítulo I regula el objeto y ámbito de aplicación. El Capítulo II, las condiciones generales de calificación y visado de contratos de las viviendas protegidas.

El Título I, bajo el nombre "Vivienda protegida" y estructurado en tres capítulos, contiene el régimen jurídico de las viviendas protegidas. Así en el Capítulo I se regulan los requisitos generales de la vivienda y del demandante de vivienda protegida. En el Capítulo II se establecen las limitaciones a la facultad de disponer de los propietarios de viviendas protegidas. En el Capítulo III, estructurado en dos secciones, se regula el procedimiento para la calificación de vivienda protegida y el procedimiento de visado de contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas.

El Título II regula la finalización de los procedimientos.

Las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera establecen la cuantía de Módulo Básico Regional (MBR), las áreas geográficas, la actualización de los ingresos familiares.

Las disposiciones adicionales cuarta y quinta regulan la aplicación supletoria de la normativa de viviendas de protección oficial y la asimilación a éstas de la vivienda protegida.

La disposición adicional sexta regula como viviendas de protección oficial de Régimen Especial las viviendas calificadas, en el marco de este Decreto, como protegidas de Régimen Especial.

La disposición adicional séptima establece la exención de devolución de ayudas regionales en las transmisiones que sean consecuencia de la dación en pago y otras situaciones previstas para la protección de deudores hipotecarios sin recursos.

La disposición adicional octava regula el régimen aplicable a las ayudas de los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012.

La disposición derogatoria única establece las normas que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente decreto, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este decreto.

La disposición final aborda la entrada en vigor del propio decreto.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores Inmobiliarios, Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, Ministerio de Fomento, Consejería de Presidencia, Consejería de Economía y Hacienda, Consejería de Industria, Empresa e Innovación, Consejería de Educación, Formación y Empleo, Consejería de Agricultura y Agua, Consejería de Sanidad y Política Social, Consejería de Cultura y Turismo, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Colegio Notarial de Murcia, Colegio de Registradores de la Propiedad, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Colegio Oficial de Administradores de Fincas, Unión de Consumidores de Murcia UCE, THADER, CONSUMUR y Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, cuyas aportaciones han permitido completar la presente norma.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha 30 de Enero de 2015.

Dispongo

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones de carácter general

Capítulo I

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto de este Decreto es la regulación del Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, y contempla la gestión de las ayudas estatales que se determinen en el Convenio que se suscriba entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento para aplicación del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, la gestión de ayudas públicas financiadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la regulación de la vivienda protegida a los efectos de lo establecido en la normativa estatal y regional.

2. Las ayudas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se establecerán en las bases reguladoras y correspondientes convocatorias que realice la Consejería competente en materia de vivienda.

3. Los procedimientos de concesión de las ayudas con cargo a los presupuestos generales del Estado y con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se establecerán en dichas bases reguladoras y convocatorias.

4. Las ayudas correspondientes al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler, y el programa de fomento de regeneración y renovación urbanas, según lo previsto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, requerirán un previo acuerdo de colaboración en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del plan, con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se sitúe la actuación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Se considerarán actuaciones protegidas a los efectos de la concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, las siguientes:

a) Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

b) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en ámbitos de actuación previamente delimitados que precisen una actuación integral, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

c) Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas. Estas ayudas se concretan en subvenciones para rehabilitación edificatoria en núcleos urbanos con necesidad de actuaciones estratégicas de rehabilitación y regeneración urbanas, en las condiciones establecidas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y en las bases reguladoras y convocatorias que la Consejería competente en materia de vivienda realice.

2. Las actuaciones protegidas a las que se aplica el presente Decreto deberán desarrollarse en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Capítulo II

Condiciones generales

Artículo 3. Calificación y visado de contratos de viviendas protegidas.

1. La Dirección General competente en materia de vivienda calificará como actuación protegida las actuaciones que reúnan los requisitos establecidos en el presente Decreto y en el RD 233/2013, de 5 de abril.

2. A tales efectos, se entiende:

a) Por calificación provisional: el acto administrativo sujeto a condición por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica presentada, por ajustarse la actuación pretendida a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos en la materia.

b) Por calificación definitiva: el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el interesado se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada, con sus modificaciones autorizadas, en su caso.

c) Por visado de los contratos de compraventa y arrendamiento de vivienda protegida, el acto administrativo por el cual la Dirección General competente en materia de vivienda reconoce que las cláusulas y estipulaciones del documento presentado se acomodan a las exigencias impuestas en la materia y, en su caso, que el adquirente, adjudicatario o arrendatario reúne los requisitos de acceso a la propiedad o al arrendamiento de vivienda.

TÍTULO I

VIVIENDA PROTEGIDA

Capítulo I

Requisitos generales

Artículo 4. Vivienda protegida.

1. Se entenderá por vivienda protegida a efectos de este Decreto y del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, aquéllas viviendas de nueva construcción que sean así calificadas para venta, alquiler o uso propio, por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, aplicando la normativa que rige para viviendas de protección oficial y resto de normativa vigente, y cumplan el resto de requisitos establecidos en el presente Decreto, en lo relativo a las condiciones de ingresos familiares de los destinatarios, superficies máximas y precios máximos de venta y renta, y se destinen a domicilio habitual y permanente del adquirente, adjudicatario o promotor para uso propio e inquilino.

2. Podrán ser calificadas como viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, las promociones de viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos en las condiciones que se establecen en el capítulo IV del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y el presente Decreto.

Artículo 5. Requisitos generales del demandante de vivienda protegida.

Los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio e inquilinos deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener unos ingresos familiares máximos de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples, en adelante IPREM, para viviendas protegidas de régimen especial y 6,5 veces el IPREM en el resto de casos. Para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, que serán ponderados con arreglo a lo establecido en el artículo 6, se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de visado del contrato de venta o adjudicación, contrato de arrendamiento o solicitud de calificación provisional en el caso de promotor para uso propio.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio y los inquilinos, no sean titulares del pleno dominio o de un derecho

real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en la misma localidad o, en caso de que lo sean, que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

1.º Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por incremento del número de hijos.

2.º Situaciones de dependencia o discapacidad reconocidas oficialmente, producidas con posterioridad a la adquisición de la vivienda protegida.

3.º Situaciones catastróficas.

c) Destinar la vivienda protegida a residencia habitual y permanente.

Artículo 6. Ingresos familiares máximos.

1. Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinarán aplicando un coeficiente multiplicador único de 0,76 para unidades de convivencia de 1 a 3 personas, y de 0,70 para unidades de convivencia de 4 o más personas.

2. Cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de ambos, puesto que son constituyentes de una misma unidad familiar.

Artículo 7. Superficies máximas de las viviendas.

1. La superficie útil máxima será de 90 metros cuadrados aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, o personas con discapacidad con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo. Excepcionalmente cuando resulte acreditado mediante certificación del órgano competente en materia de familia numerosa o discapacidad por haber estado expuesto durante tres meses en el tablón de anuncios, que no existe demanda de las citadas unidades familiares, podrán ser destinatarios de las viviendas quienes no ostenten dicha condición.

2. La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los anejos de viviendas protegidas, estén o no vinculados a las mismas, será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

3. Para el cómputo de la superficie útil de las viviendas, se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma, o supletoriamente, las normas que rigen para las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 8. Vinculación de anejos.

En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero, cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, debiendo constar con tal carácter en proyecto y en el Registro de la Propiedad, salvo en caso de expresa renuncia por el comprador a la plaza de garaje y/o trastero, previa a la obtención de la calificación definitiva.

En ningún caso tendrán la consideración de local comercial.

Artículo 9. Precios máximos de venta y renta.

1. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica a las viviendas protegidas se determinarán multiplicando el módulo básico regional por los coeficientes que se establecen en la tabla siguiente:

Área geográfica	Vivienda protegida de régimen especial	Viviendas protegidas de régimen general
*ATPMS B	1'95	2'08
*ATPMS C	1'73	1'84
Singular	1'50	1'60
1. ^a	1'47	1'55
2. ^a	1'38	1'45

* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en adelante ATPMS.

2. La renta máxima anual por metro cuadrado de superficie útil será del 5,5% del precio máximo de venta de la vivienda protegida en alquiler, excepto en las viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, que será la que figura en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

3. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes y trasteros, no podrá superar el 60% del precio máximo de venta de la vivienda.

4. El precio máximo de las viviendas acogidas al presente decreto permanecerá invariable durante un año desde la calificación definitiva. Si transcurrido dicho plazo las viviendas no hubieran sido vendidas ni arrendadas, el precio máximo podrá actualizarse aplicando el vigente en el momento de celebrar el contrato de venta o arrendamiento.

5. Los precios máximos de venta y renta se actualizarán conforme a las revisiones del módulo básico regional que se establezcan por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, desde la fecha de publicación de las mismas en el BORM, en relación con la evolución del Plan de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016 y los objetivos de política económica del Gobierno Regional, excepto en las viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido, que se atenderá a lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Artículo 10. Precio máximo de venta en segunda y posteriores transmisiones o cesiones de uso de viviendas protegidas de planes anteriores.

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción y cuando se ha obtenido ayuda para adquisición de vivienda usada, en las segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente del mismo régimen y en la misma ubicación.

Área geográfica	Régimen especial	Régimen general	Régimen concertado	Vivienda usada (libre 2. ^a o post. transmisión)	Vivienda usada (resto vivienda usada)	Vivienda de precio limitado
ATPMS B	1'95	2'08	2'88	2'56	2'08	2,91
ATPMS C	1'73	1'84	2'34	2'08	1'84	2,58
Singular	1'50	1'60	1'80	1'60	1'60	2,24
1. ^a	1'47	1'55	1'75	1'55	1'55	2,17
2. ^a	1'38	1'45	1'65	1'45	1'45	2,03

Este precio máximo de venta será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

Capítulo II

Limitaciones a la facultad de disponer

Artículo 11. Régimen legal de protección.

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas tendrá una duración de diez años, contados desde la calificación definitiva, o permanente, si se encuentra en suelos destinados a vivienda de protección pública, y siempre que subsista el régimen de protección del suelo.

Transcurridos cinco años se podrá solicitar la descalificación voluntaria, que podrá ser autorizada previo reintegro de los beneficios tributarios o de otro tipo obtenidos, incrementados con los intereses legales que correspondan.

2. La vivienda adquirida, adjudicada o promovida para uso propio, se destinará a residencia habitual y permanente del beneficiario de las ayudas, dentro del plazo de seis meses desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes, que será de tres meses desde el retorno.

3. Estas limitaciones deberán constar expresamente en la escritura de compraventa.

Artículo 12. Requisitos para la venta en segunda o posterior transmisión.

Hasta tanto permanezca el régimen de protección de las viviendas protegidas, para la segunda o posterior transmisión se requerirá autorización previa de la Dirección General competente en materia de vivienda que comprobará que el adquirente cumple los requisitos establecidos en los artículos 5 y 6 de este Decreto y el precio máximo de venta de la vivienda.

Se exceptúan los supuestos de transmisiones hereditarias, subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo y los supuestos de dación en pago a favor del acreedor del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial. En todo caso en la transmisión no se podrá superar el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida.

Capítulo III

Procedimientos de calificación y visado

Sección 1.ª Procedimiento para la calificación de vivienda protegida

Artículo 13. Solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción y de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

A la solicitud de Calificación Provisional deberán acompañarse los siguientes documentos:

a) Proyecto de ejecución redactado por técnico competente, en soporte papel y digital.

b) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

c) Licencia municipal de obras o si no la tuviere, certificado urbanístico expedido por el Ayuntamiento correspondiente, en la que se indique además el área geográfica en la que se ubica la promoción.

d) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad del dominio de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes que puedan representar

un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. En caso de que los solicitantes no sean propietarios de los terrenos acompañarán, además, la promesa de venta otorgada a su favor o el título que les faculte para construir sobre los mismos.

Para la calificación de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido se deberá acreditar que se trata de suelos pertenecientes a las administraciones públicas y sus entidades dependientes en los términos que establece el artículo 15.2 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

e) Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual deberá aportar declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

Artículo 14. Calificación Provisional de vivienda protegida.

1. En la Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberán constar, en todo caso, los extremos siguientes:

a) Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento o uso propio).

b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor y su naturaleza jurídica.

c) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas.

d) Tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes o anejos, trasteros con especificación, en su caso, de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como los locales.

e) Precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.

f) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.

g) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.

h) Plazo para la solicitud de calificación definitiva.

2. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de tres meses a partir de la presentación de la solicitud.

Artículo 15. Modificación del proyecto.

1. La solicitud de modificaciones de proyecto, una vez obtenida la Calificación Provisional, que supongan variaciones del mismo, motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, deberán ir acompañadas para su aprobación, del consentimiento de los adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate, o de una declaración jurada del promotor de que no existen viviendas vendidas.

2. Se podrán autorizar por la Dirección General competente en materia de vivienda las obras de modificación o reforma, que se soliciten con anterioridad al inicio de dichas obras de modificación o reforma.

En ningún caso, serán autorizadas las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas, con aumento del presupuesto del proyecto aprobado, y que supongan, una vez valoradas, un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

Artículo 16. Calificación Definitiva.

1. El plazo para solicitar la Calificación Definitiva de las viviendas será de treinta meses a contar desde la concesión de la Calificación Provisional a excepción de las que se hubiera concedido prórroga. Cuando se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido el plazo será de veintidós meses desde la fecha de inicio de obra, que podrá extenderse a veintiocho meses cuando se trate de promociones de más de ochenta viviendas, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

2. A la solicitud de Calificación Definitiva deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Licencia municipal de obras, en caso de que no se hubiere presentado con la solicitud de calificación provisional o con el visado del primer contrato de compraventa.

b) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

c) Certificado de las empresas suministradoras en el que conste que están realizadas las acometidas a las redes de agua, electricidad y saneamiento.

d) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones en el que se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el R. D. 401/2003, de 4 de abril.

e) Relación de los adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta, junto con los justificantes de las cantidades entregadas y la fecha de las entregas realizadas, hasta la solicitud de la calificación definitiva.

f) Póliza de seguro de incendios y seguro de daños materiales o seguro de caución regulado en el artículo 19.1.c) y Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su caso.

g) Proyecto de ejecución final donde se recojan con exactitud la totalidad de las obras ejecutadas en relación con el proyecto aprobado o con las modificaciones autorizadas.

h) Certificado final de obras firmado por la dirección facultativa y debidamente visado por los Colegios profesionales.

i) Certificado de la dirección facultativa de obra en el que conste que las obras de urbanización y servicios que recoge el proyecto de ejecución final están en condiciones de utilización y cumplen con la normativa aplicable.

j) Libro de Órdenes y Asistencias debidamente cumplimentado.

k) Ejemplar de la Carpeta de la Documentación y de la Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia del Libro del Edificio, según la normativa aplicable. En el expediente deberá constar así mismo el Certificado del departamento encargado de la Gestión de Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma dando conformidad a la Carpeta de calidad, que será solicitado de oficio por la administración.

3. Previamente a la concesión de la Calificación Definitiva, la Dirección General competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas con la asistencia, en su caso, de la dirección de la obra, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica aplicable, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y las obras realmente ejecutadas.

4. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de Calificación Definitiva de viviendas protegidas será de tres meses contados a

partir de la presentación de la solicitud, y contendrá los mismos extremos que prevé el artículo 14 para la Calificación Provisional identificando además las fincas registrales individualizadas.

Artículo 17. Procedimiento para la Calificación de viviendas libres como viviendas protegidas.

1. La Calificación de promociones de viviendas libres como viviendas protegidas se atenderá al procedimiento establecido en la presente Sección.

2. El promotor podrá solicitar la Calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas, cuando se cumplan los requisitos aplicables a la vivienda.

La solicitud de Calificación individual, que deberá realizarse en todo caso una vez obtenida la licencia municipal de obras, deberá ir acompañada de:

a). Si se realiza durante la construcción:

1.º Datos identificativos del promotor.

2.º Licencia municipal de obras.

3.º Proyecto de ejecución de las obras, en soporte papel y digital, con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, que deberá estar visado por el Colegio Oficial de Arquitectos y certificado del Arquitecto redactor en el que se indique que dicho proyecto es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras, así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable, en su caso.

4.º Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.

5.º Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, en la que consten los datos registrales de la vivienda.

Terminadas las obras, el promotor deberá presentar el Certificado final de obra para la obtención de la Calificación definitiva de vivienda protegida.

b) Si la solicitud se realiza una vez terminadas las obras el promotor deberá añadir a la documentación anterior el Certificado final de obra y la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad en su caso, para la obtención de la Calificación definitiva de vivienda protegida.

Artículo 18. Compatibilidad de regímenes legales.

1. En la Calificación Provisional se podrá compatibilizar en una misma promoción la existencia de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección pública, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública, o se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

2. Cuando se autorice por estas razones la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción, esa dualidad se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que correspondan a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. Podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta, excepto cuando se trate de viviendas públicas de alquiler en rotación y de alquiler protegido.

Artículo 19. Vivienda protegida destinada a arrendamiento.

1. Las viviendas protegidas que se califiquen definitivamente con destino a arrendamiento deberán permanecer en este uso durante 10 años desde su

calificación definitiva, excepto que por la Consejería competente en materia de vivienda se autorice el cambio de uso o se ejercite la opción de compra a la que se refiere el apartado siguiente.

2. Durante los diez años del régimen de arrendamiento se podrán realizar contratos de arrendamiento con opción a compra. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

Sección 2.ª Procedimiento de visado de contratos de compraventa y alquiler de viviendas protegidas

Artículo 20. Solicitud de visado de contrato de compraventa de viviendas protegidas.

1. A la solicitud de visado de contrato de compraventa de viviendas protegidas de nueva construcción, deberá acompañarse:

a) Contrato de opción de compra, contrato privado o escritura pública de compraventa, en los que deberán constar, necesariamente cláusulas en las que se exprese el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 5 de este Decreto.

b) D.N.I. y N.I.F. de los adquirentes, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

c) Fotocopia compulsada del libro de familia, en su caso, o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar y la fecha de nacimiento.

d) Declaración responsable del adquirente de no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública o libre en los términos establecidos en el artículo 5 b) de este Decreto.

e) Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar del adquirente, salvo que mediante acuerdo con dicho organismo se obtenga de oficio por la Administración regional.

f) Acreditación de los ingresos familiares, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud, salvo que se obtenga de oficio por la Administración.

En caso de que el adquirente o algún miembro de la unidad familiar perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

g) Documentación que acredite que se trata de una unidad familiar con personas dependientes a su cargo, en su caso.

h) Consentimiento expreso del solicitante para la verificación de datos personales referidos al grado de discapacidad, en su caso.

i) Consentimiento expreso del solicitante para la verificación de datos personales referidos al título de familia numerosa, en su caso.

j) Sentencia de separación o divorcio y convenio regulador, o separación de hecho acreditada fehacientemente, en su caso.

k) Licencia de obras, en el caso de que no se haya aportado en el expediente de construcción o en visados de contratos anteriores.

l) Identificación del expediente de promoción.

m) Aval de las cantidades entregadas por el comprador a cuenta del precio de la vivienda, en su caso.

n) Consentimiento expreso del interesado para la verificación de los datos referidos al título de familia numerosa, en su caso, en los términos establecidos por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y normativa de desarrollo para la verificación de los datos personales requeridos para la tramitación de la solicitud de visado de los mismos deberá realizarse, salvo en los supuestos previstos por una norma con rango de Ley.

2. La obligación de aportar documentación que afecte a datos de carácter personal, con el.

3. El plazo de solicitud de visado será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de compraventa o adjudicación o desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de compraventa, adjudicación o de la escritura de obra nueva, en la promoción para uso propio.

Artículo 21. Solicitud de visado de contratos de arrendamiento de viviendas protegidas con destino a alquiler.

1. A la solicitud se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) D.N.I. y N.I.F. del arrendatario, salvo que se solicite de oficio por la Administración.

b) Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, en el que figure la siguiente cláusula obligatoria:

- El inquilino destinará la vivienda a residencia habitual y permanente, dentro de los plazos establecidos en la legislación vigente.

c) Acreditación de los ingresos familiares de todos los titulares del contrato, de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que corresponda a la unidad familiar, del período impositivo que, vencido el plazo de presentación de aquélla, sea inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

En caso de que el solicitante o algún miembro de la unidad familiar o titular del contrato perciba un subsidio o pensión no sujeta a este impuesto, deberá presentar además certificación del organismo competente.

Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

d) Declaración del arrendatario de no ser titular de otra vivienda en las condiciones establecidas en el artículo 5 b) de este Decreto.

2. El plazo de solicitud de visado de contrato de arrendamiento de viviendas protegidas con destino a alquiler será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de arrendamiento.

Artículo 22. Diligencia y plazo de visado.

1. El visado de los contratos de compraventa o adjudicación, y arrendamiento de viviendas protegidas se realizará mediante diligencia en los mismos.

2. El plazo de visado para los contratos de compraventa o adjudicación, y arrendamiento de viviendas protegidas será de tres meses, contados desde la presentación de la solicitud a la Dirección General competente en materia de vivienda.

TÍTULO II

FINALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS

Artículo 23. Efectos del silencio administrativo.

Transcurridos los diferentes plazos establecidos en la presente disposición para resolver las solicitudes amparadas por la misma, sin que se haya dictado y notificado resolución expresa, se entenderá que la resolución del procedimiento que se trate es estimatorio, de conformidad con lo previsto en la Ley 1/2002, de 20 de marzo, de adecuación de procedimientos de la Administración Regional a la Ley 30/1992.

Artículo 24. Falsedad en los documentos.

La falsedad de la documentación en la que consten los requisitos exigidos para ser beneficiario de las ayudas económicas directas, se considerará infracción grave con arreglo a lo establecido en el artículo 56, apartado 7 del R.D. 3.148/1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda.

Disposición adicional primera. Cuantía del módulo básico regional.

La cuantía del MBR se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por el Consejo de Gobierno de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 9 de este Decreto.

Disposición adicional segunda. Áreas geográficas.

1. Para la determinación del precio máximo por metro cuadrado útil a los efectos de determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas, los municipios, pedanías o diputaciones de la Región de Murcia quedarán integrados en las siguientes áreas geográficas homogéneas:

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR B: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, en las zonas delimitadas en los planos incorporados como anexo al presente Decreto, que incluye:

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Canteras, Hondón, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucía y El Plan.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Alberca, Algezares, Beniaján, Cabezo de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, San Ginés, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zairaiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR C: Alcantarilla y casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal, La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Príncipe, El Chorrico y Las Salinas)

PEDANÍAS DE LORCA: Aguaderas, La Hoya, Purias-Campillo-Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.

ÁREA SINGULAR: Municipios de Águilas, Alhama de Murcia, Caravaca de la Cruz, Los Alcázares, Cieza, Jumilla, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, Casco urbano de Totana, La Unión y de Yecla.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Albuñón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Médicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho y Rincón de San Ginés.

PEDANÍAS DE LORCA: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera-La Campana y Zarcilla de Ramos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: El Llano, Ribera de Molina, Romeral y Torrealta.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Albatalía, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Santa Cruz y Zeneta.

Pedanías de totana: Paretón-Cantareros.

ÁREA 1: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula y Puerto Lumbreras.

PEDANÍAS DE LORCA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolides y Lo Jurado.

PEDANÍAS DE TOTANA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE LA UNIÓN: Todas excepto casco urbano.

ÁREA 2: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Campo Nubla, Perín y Los Puertos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE MULA: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro y Carrascoy.

PEDANÍAS DE YECLA: Todas excepto casco urbano.

2. La declaración de ámbito territorial de precio máximo superior implicará automáticamente la modificación en la delimitación del área afectada.

3. Se podrá modificar mediante la correspondiente norma reglamentaria, el encuadramiento de los distintos municipios, pedanías o diputaciones en cada una de las áreas geográficas homogéneas.

Disposición adicional tercera. Actualización de ingresos familiares.

Se podrá modificar, mediante la correspondiente norma reglamentaria, cuando por razón de las condiciones socio-económicas así lo aconsejen, o sobre la base de las actualizaciones de los límites de ingresos que se realicen por el Ministerio de Fomento, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos para la obtención de las ayudas financieras.

Disposición adicional cuarta. Regulación de las viviendas calificadas protegidas.

En lo no previsto en el presente Decreto, les será de aplicación la normativa vigente en materia de edificación y supletoriamente el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre sobre política de vivienda y demás disposiciones que desarrollan y regulan las viviendas de protección oficial.

Disposición adicional quinta. Asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial.

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se entiende por viviendas protegidas las viviendas calificadas protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición adicional sexta. Viviendas de protección oficial de Régimen Especial.

Se considerarán viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos del artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, las viviendas calificadas, en el marco de este Decreto, como protegidas de régimen especial, destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda del establecido para cada área geográfica.

Disposición adicional séptima. Exención de devolución de ayudas.

A los beneficiarios de ayudas regionales para la adquisición de viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda regionales, no se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro de las ayudas recibidas cuando la vivienda sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Tampoco se exigirá la devolución de las ayudas siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes estatales de vivienda aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.

Las previsiones contenidas en esta disposición adicional no implicarán la modificación del régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

Disposición adicional octava. Régimen aplicable a las ayudas de los Planes Regionales de Vivienda 2005-2008, 2007-2010 y 2009-2012.

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, no podrá formularse solicitud de subvención con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, al amparo de Planes Regionales de Vivienda anteriores al actual, para la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción (calificadas de régimen general, especial, concertado o de precio limitado), la adquisición protegida de vivienda usada (libre, protegida o de precio limitado), la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, la rehabilitación de edificios y viviendas incluidas

Áreas de Rehabilitación Integral, apoyo económico al inquilino, ayudas al propietario de viviendas arrendadas, y ayudas para la domotización de viviendas.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

A la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán derogadas las siguientes disposiciones:

1. Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

2. Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

3. Decreto 157/2012, de 30 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 321/2009, de 2 de octubre, modificado por el Decreto 169/2010, de 25 de junio, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo.

4. Y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. Exención de la devolución de ayudas.

La Disposición Adicional Séptima será de aplicación a la solicitudes de exención de devolución de ayudas formuladas al amparo de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», si bien sus efectos se aplicarán de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Décima del Real Decreto 233/2013 de 12 de diciembre.

Murcia, 30 de enero de 2015.—El Presidente, Alberto Garre López.—El Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, Francisco M. Bernabé Pérez.