

Proyecto de decreto plan regional vivienda Borrador

Decreto número _____, de ___ de _____ de 2019, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda 2018-2021 y la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia.

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada es una responsabilidad compartida por todos los poderes públicos del estado.

La política de vivienda del Gobierno dirigida fundamentalmente a garantizar el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda digna, especialmente de los sectores más vulnerables, se traduce en el establecimiento de un marco legislativo básico y en el diseño de las correspondientes medidas económicas de fomento.

Esta legislación básica viene recogida en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las medidas económicas de fomento se han ido aprobando a través de los sucesivos planes estatales de vivienda. El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, regula el vigente Plan Estatal de Vivienda para el período 2018-2021.

En el ámbito territorial autonómico el Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia en su art. 10 Uno 2, otorga competencias exclusivas en materia de urbanismo y vivienda a los poderes públicos regionales lo que permite el desarrollo de una política regional de vivienda que en sinergia con la política básica estatal, contribuya a garantizar el acceso a la vivienda.

A través de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, modificada mediante Ley 10/2016 de 7 de junio, se establece la base legal para el desarrollo de la normativa regional en materia de vivienda. En particular su artículo 7 recoge lo relativo al Plan de Vivienda de la Región de Murcia.

En este marco competencial y de colaboración se aprueba el Plan Regional de Vivienda de la Región de Murcia 2018-2021 regulado por el presente decreto.

La aplicación conjunta de los planes de vivienda estatal y autonómico se instrumenta a través del convenio de colaboración suscrito con fecha 30 de julio de 2018, por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento en el que ambas administraciones determinan las medidas de fomento a implementar y los compromisos de gestión y financieros que asumen.

El plan regional apuesta por el fomento del alquiler como una de las fórmulas más adecuadas para el acceso a la vivienda, a la vez que apoya la rehabilitación de viviendas y edificios y la regeneración y renovación urbana o rural, contribuyendo a mejorar la calidad, conservación, eficiencia energética, accesibilidad universal y sostenibilidad ambiental de la edificación.

Presta especial atención a determinados colectivos como las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, las personas jóvenes, personas mayores y personas con discapacidad.

De otro lado, habida cuenta de la demanda de vivienda protegida, la normativa urbanística regional establece una reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida para los sectores de población con menores posibilidades económicas.

En este contexto, el presente decreto regula la vivienda protegida, en particular la vivienda protegida de promoción privada, en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia teniendo en cuenta que el régimen de protección debe estar en consonancia con la protección del suelo sobre el que se edifique y definiendo la tipología; el régimen; usos; precios de venta y renta; condiciones y requisitos para la ocupación y acceso y las limitaciones a la libre disposición mientras dure la protección de las viviendas.

Por último, consciente de la situación socioeconómica, este decreto amparándose en el Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos y 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, mantiene la exención de devolución de ayudas de planes anteriores para acceso a viviendas protegidas a familias que no cuentan con capacidad económica para seguir abonando los préstamos hipotecarios que constituyeron.

El decreto se estructura en 49 artículos distribuidos en tres títulos, 5 capítulos y 10 secciones; 5 disposiciones adicionales; 3 disposiciones transitorias; 1 derogatoria y 3 disposiciones finales.

El título preliminar determina el objeto y ámbito de aplicación del decreto.

El título II, contiene las disposiciones relativas a las medidas de fomento dedicando a ello dos capítulos para definir las condiciones generales de aplicación a dichas medidas y la definición de las actuaciones protegidas a través de 8 secciones.

El título III recoge las disposiciones relativas al régimen de vivienda protegida de promoción privada en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, dividido en tres capítulos que establecen, las disposiciones generales, lo referente al régimen legal de este tipo de vivienda protegida y el procedimiento de calificación y visado, estructurado en dos secciones.

Las disposiciones adicionales hacen referencia a la actualización de ingresos familiares, el derecho supletorio aplicable a la vivienda protegida; la asimilación de las viviendas calificadas protegidas a las viviendas de protección oficial; especificidades aplicables a las viviendas de protección oficial de régimen especial y los casos de exención de devolución de ayudas regionales en el marco de la vivienda protegida.

Las disposiciones transitorias determinan el régimen aplicable a las ayudas otorgadas al amparo de los planes regionales de vivienda anteriores; los efectos retroactivos de este decreto y el registro de demandantes de vivienda protegida en la Región en tanto no se produzca el correspondiente desarrollo normativo.

La disposición derogatoria única establece las normas que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente decreto.

Las disposiciones finales recogen los supuestos de exención de la devolución de ayudas estatales; la habilitación para el desarrollo reglamentario de este decreto y su entrada en vigor.

En la tramitación de esta norma han sido consultados Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia (FRECOM); Asociación de Promotores de la Región de Murcia (APIRM); Unión de Consumidores de Murcia UCE; Asociación de Consumidores THADER; Asociación Murciana de Consumidores y Usuarios CONSUMUR; Colegio Notarial de Murcia; Colegio de Registradores de la Propiedad; Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia; Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia; Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia; Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia; Federación de Municipios de la Región de Murcia (FMRM); el Ministerio de Fomento; las siguientes Consejerías de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia: de Presidencia; de Hacienda; de Transparencia, Participación y Portavoz; de Agricultura, Ganadería y Agua; de Empleo, Universidades Empresa y Medio Ambiente; de Educación, Juventud y Deporte; de Salud; de Familia e Igualdad de Oportunidades; de Turismo y Cultura.

En su virtud, a propuesta del consejero de Fomento e Infraestructuras, oído el Consejo Jurídico y el Consejo Económico y Social de la Región de Murcia, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de fecha xxxx .

DISPONGO

TITULO PRELIMINAR
Disposiciones de carácter general

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de este decreto es la regulación del Plan Regional de Vivienda 2018-2021 que comprende la regulación de las medidas de fomento a desarrollar

en el marco del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, regulador del Plan Estatal de Vivienda para el mismo período (en adelante PEV) y del régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en el ámbito territorial de la Región de Murcia.

2. Las medidas de fomento contenidas en este decreto son las siguientes:

- a) Ayudas al alquiler de vivienda.
- b) Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
- c) Ayudas a jóvenes.
- d) Fomento del parque de vivienda en alquiler.
- e) Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- f) Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- g) Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- h) Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Artículo 2. Régimen jurídico y ámbito de aplicación.

1. La gestión de las actuaciones de fomento recogidas en este Plan se atenderá a lo dispuesto en el convenio suscrito con fecha 30 de julio de 2018, entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento para aplicación del PEV en el ámbito territorial de la región de Murcia.

2. El régimen jurídico de las medidas de fomento contenidas en el número 2, letras a), c), e) y f) del artículo anterior viene determinado en las bases reguladoras y en las convocatorias públicas que la consejería competente en materia de vivienda realiza.

3. El régimen jurídico de las medidas de fomento contenidas en el número 2, letra b) del artículo anterior se regula por lo previsto en su correspondiente normativa específica.

4. El régimen jurídico de las ayudas correspondientes a las actuaciones de fomento del parque público de viviendas en alquiler; fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad requiere, en el marco del convenio de colaboración suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento, de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales

de seguimiento con la participación de los ayuntamientos interesados y se regula por lo previsto en su correspondiente normativa específica.

5. El régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada se ajusta a los preceptos contenidos en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, modificada por Ley 10/2016 de 7 de junio, en su normativa de desarrollo y demás normativa de aplicación.

6. Las actuaciones reguladas en el presente decreto son las realizadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

TITULO II Medidas de fomento

CAPITULO I Disposiciones generales

Artículo 3. *Personas Beneficiarias.*

1. Podrán ser personas beneficiarias de las medidas de fomento recogidas en este decreto las que reúnan los siguientes requisitos de carácter general:

a) Cuando se trate de personas físicas, deberán poseer la nacionalidad española y si son extranjeras, deberán tener residencia legal en España. Cuando se trate de personas jurídicas deberán acreditar o declarar expresamente en su solicitud que se encuentran debidamente constituidas según la normativa que les resulte de aplicación. En el caso de entidades que carezcan de personalidad jurídica propia, deberá hacerse constar expresamente los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación así como el importe de la subvención a aplicar por cada uno de ellos.

b) A efectos de obtener la ayuda, para valorar los ingresos de las personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas se estará a lo siguiente:

1º) Se considerará unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente con vocación de estabilidad independientemente de la relación existente entre todas ellas.

2º) Se partirá de las cuantías 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 los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud de la ayuda (último ejercicio fiscal cerrado). Excepcionalmente, ante la no disposición de datos fiscales recientes se podrá solicitar otra información incluyendo una declaración responsable de ingresos. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de

Efectos Múltiples (en adelante IPREM) referido a 14 pagas que esté en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

c) Las personas beneficiarias estarán obligadas a comunicar de inmediato incluso durante la tramitación de la solicitud, al órgano competente ante el que se solicitó la ayuda o que se la haya reconocido, cualquier modificación de las condiciones que puedan motivar o hubieran motivado tal reconocimiento y que pudiera determinar la variación de la ayuda reconocida o la pérdida sobrevinida del derecho a la misma. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.

2. En la solicitud de ayudas se incluirá un apartado o epígrafe en el que la persona solicitante podrá manifestar su oposición de forma expresa a que el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según redacción dada por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

3. Las ayudas se reconocerán de acuerdo a los criterios de valoración que resulten de aplicación en la regulación de cada medida de fomento recogida en este decreto teniendo en cuenta los sectores preferentes.

A este respecto, y con carácter general, se considerarán sectores preferentes los siguientes: familia numerosa; unidades familiares monoparentales con cargas familiares; personas que hayan sufrido una ejecución hipotecaria previa de su vivienda habitual o que hayan dado su vivienda habitual en pago de deuda; unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género; unidades de convivencia en las que alguna persona asuma la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del/la menor huérfano/a por violencia de género; unidades de convivencia afectadas por situaciones catastróficas; unidades de convivencia que cuenten con miembro/s con discapacidad; unidades de convivencia en las que todas las personas integrantes se encuentren en situación de desempleo y hayan agotado las prestaciones correspondientes a tal situación; mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión especialmente cuando tengan hijos/as menores exclusivamente a su cargo y personas sin hogar.

También tendrán la consideración de sector preferente las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, el cónyuge o persona que haya vivido con análoga relación de afectividad al

menos los dos años anteriores, con las víctimas fallecidas en actos terroristas, sus hijos/as y los hijos/as de las incapacitadas así como las amenazadas. Especialmente se les exonerará de la aplicación del umbral de renta de la unidad de convivencia en aquellas ayudas en que se exija y tendrán preferencia en caso de empate entre los/las posibles beneficiarios/as.

La normativa específica de cada medida de ayuda establecerá los criterios sobre sectores preferentes que resulten de aplicación.

4. No podrá obtener la condición de persona beneficiaria quien se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Incurra en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

No obstante podrá exceptuarse del cumplimiento de las circunstancias reguladas en la letra e) del apartado 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003 el/la beneficiario/a del programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

b) Le haya sido revocada, por el órgano competente de alguna comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, alguna de las ayudas contempladas en éste o en el anterior plan estatal de vivienda por incumplimiento o causa imputable a ella misma.

5. El régimen jurídico regulador de cada una de las medidas de fomento recogidas en este decreto determinará los requisitos específicos que habrán de reunir las personas potenciales beneficiarias de las ayudas objeto de las mencionadas medidas.

Artículo 4. *Entidades colaboradoras.*

1. La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia podrá actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los beneficiarios. Estos fondos nunca podrán ser considerados integrantes del patrimonio de la entidad colaboradora.

En ningún caso podrán ser destinatarias de la información tributaria las entidades colaboradoras que no tengan la consideración de administración pública o tal condición conforme al artículo 2.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Cuando la persona interesada autorice la cesión de información recabada de la Administración Tributaria, el órgano competente que conste en la solicitud como autorizado para acceder a dicha información deberá realizar por él mismo la comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el reconocimiento de estas ayudas.

2. Podrán actuar como entidades colaboradoras en la gestión de estas ayudas:

a) Los organismos públicos y demás entidades y corporaciones de derecho público.

b) Las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las administraciones públicas.

c) Las asociaciones a que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

d) Las organizaciones no gubernamentales, asociaciones representativas de la economía social y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección, tal y como se recoge en la Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social.

e) Las entidades de crédito y cualesquiera otras sociedades o entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria, siempre que estén acreditadas como entidades colaboradoras y quede suficientemente garantizada su neutralidad y objetividad en el proceso.

Artículo 5. Financiación de las medidas.

La financiación tanto estatal cuanto autonómica de las medidas recogidas en este decreto se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el convenio de colaboración de fecha 30 de julio de 2018 suscrito entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ministerio de Fomento.

La financiación estatal se realizará con las dotaciones que se consignan anualmente en los presupuestos generales del Estado. La financiación del tramo autonómico se establecerá para cada anualidad en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPITULO II **Actuaciones protegidas**

SECCIÓN 1ª. AYUDAS AL ALQUILER

Artículo 6. Ayudas al alquiler de vivienda habitual y permanente.

1. Estas ayudas tienen por objeto facilitar a sectores de población con escasos medios económicos el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias de acuerdo al régimen jurídico que se determina en las bases reguladoras y en las convocatorias públicas que la consejería competente en materia de vivienda realiza.

2. La ayuda podrá alcanzar hasta el 40% de la renta mensual que se deba satisfacer por el alquiler de la vivienda. En el supuesto de que la persona arrendataria tenga más de 65 años en el momento de solicitar la ayuda, el porcentaje podrá alcanzar hasta el 50% de la renta mensual.

Artículo 7. Destino y compatibilidad de las ayudas.

La persona beneficiaria deberá destinar la ayuda obligatoriamente al pago de la renta de su vivienda habitual no pudiéndose compatibilizar con percepciones de la Renta Básica de Emancipación, con ninguna otra ayuda de este plan para el pago del alquiler, ni con las que puedan conceder otras comunidades autónomas, las ciudades de Ceuta y Melilla, las corporaciones locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas para esta misma finalidad.

Salvo supuestos excepcionales en que las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, los municipios, otras entidades públicas, organizaciones no gubernamentales o asociaciones aporten una ayuda para esa misma finalidad a personas beneficiarias en situaciones de especial vulnerabilidad o personas que perciban prestaciones no contributivas de la Seguridad Social.

SECCIÓN 2ª. AYUDAS A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DESAHUCIO/LANZAMIENTO DE SU VIVIENDA HABITUAL

Artículo 8. Descripción de las ayudas.

1. El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda en régimen de arrendamiento a las personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de lanzamiento o desahucio de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.

2. En el marco de la regulación establecida en el RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el PEV el programa se articula a través de instrumentos de colaboración público-privada mediante la constitución por las entidades de crédito, como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social. A estos fondos se podrán incorporar también viviendas de otros propietarios.

Artículo 9. Destino.

El/la arrendatario/a a destinar el inmueble a su vivienda habitual y permanente y a conservar el inmueble y su equipamiento en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en que se encontraban en el momento de su acceso a la vivienda. A tal efecto deberá autorizar el acceso a la misma a quienes realicen el seguimiento de este programa en nombre del órgano gestor o de los servicios sociales colaboradores, lo que se hará constar expresamente en los contratos de alquiler que se suscriban.

SECCIÓN 3ª. AYUDAS A JÓVENES MENORES DE 35 AÑOS

Artículo 10. *Ayudas al alquiler de vivienda habitual y permanente.*

1. Estas ayudas tienen por objeto facilitar a jóvenes con escasos medios económicos el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias de acuerdo al régimen jurídico que se determina en las bases reguladoras y en las convocatorias públicas que la consejería competente en materia de vivienda realiza.

2. La ayuda podrá alcanzar hasta el 50% de la renta mensual que se deba satisfacer por el alquiler de la vivienda.

Artículo 11. *Ayudas para la adquisición de vivienda habitual y permanente.*

1. Estas ayudas tienen por objeto facilitar a jóvenes con escasos medios económicos, el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño de acuerdo al régimen jurídico que se determina en las bases reguladoras y en las convocatorias públicas que la consejería competente en materia de vivienda realiza.

A estos efectos se considerará municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a 5.000 habitantes.

2. La ayuda implicará la concesión de una subvención directa de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del precio de adquisición de la vivienda excluidos gastos y tributos inherentes a la adquisición.

Artículo 12. *Destino y compatibilidad de las ayudas.*

1. La ayuda al alquiler del artículo 10, deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta de la vivienda habitual y no se podrá compatibilizar con las percepciones del programa de Renta Básica de Emancipación ni con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler de este plan o que puedan conceder otras comunidades autónomas, las ciudades de Ceuta y Melilla, las corporaciones locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

2. La ayuda a la adquisición de vivienda del artículo 11, deberá destinarse obligatoriamente a la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño y será compatible con cualquier otra ayuda que para el mismo objeto otorgue cualquier otra institución pública o privada, siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total del precio de adquisición y siempre que la regulación de las otras ayudas, sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

SECCIÓN 4ª. FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

Artículo 13. Ayudas al fomento del parque de viviendas en alquiler.

1. Las ayudas directas a promotores/as tienen por objeto el fomento del parque de vivienda en alquiler o cedida en uso, de titularidad pública o privada e incluso procedente de rehabilitación o de reanudación de obras en viviendas o promociones paralizadas, de acuerdo al régimen jurídico que se determina en la normativa autonómica específica.

La financiación de estas medidas requiere de un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Ayuntamiento interesado en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento.

2. Los/as promotores/as de las viviendas podrán obtener subvención en una de las dos modalidades siguientes:

a) Ayuda directa proporcional a la superficie útil de cada vivienda de hasta un máximo de 350 euros por metro cuadrado. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación ni 36.750 euros por vivienda.

b) Ayuda directa proporcional a la superficie útil de cada vivienda de hasta un máximo de 300 euros por metro cuadrado. La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación ni 31.500 euros por vivienda.

3. En el régimen regulador de estas ayudas se podrá establecer una financiación adicional con cargo a fondos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

4. A los efectos de la determinación de la ayuda, la inversión de la actuación estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate exceptuando impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo (salvo en actuaciones de rehabilitación), de la edificación, los gastos generales, gastos de informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquier otro necesario, siempre y cuando estén debidamente acreditados.

En el caso de las viviendas o promociones reanudadas no se admitirá la inclusión del coste del suelo ni de las partidas ejecutadas con anterioridad a la reanudación.

Artículo 14. *Destino y compatibilidad de las ayudas.*

1. Las personas beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de la correspondiente actuación. Las viviendas deben ser cedidas en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo de 25 años.

2. Estas ayudas son compatibles con cualquier otra ayuda concedida por otras administraciones para el mismo objeto siempre que la suma del importe de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y que la regulación de las otras ayudas sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

3. Estas ayudas no se podrán compatibilizar con las que para la promoción o rehabilitación de viviendas existan en otras medidas de este plan.

SECCIÓN 5ª. FOMENTO DE LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD EN VIVIENDAS

Artículo 15. Ayudas al fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

1. Estas ayudas directas tienen por objeto la financiación tanto en ámbito urbano como rural de obras de mejora de la eficiencia energética y de la sostenibilidad, especialmente de la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva incluidas sus viviendas y en las viviendas unifamiliares, de acuerdo al régimen jurídico que se determina en las bases reguladoras y en las convocatorias públicas que la consejería competente en materia de vivienda realiza.

2. Como regla general, la cuantía máxima de la subvención a conceder con cargo a fondos estatales se ajustará a lo siguiente:

a) En caso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada en fila no podrá superar el 40 % de la inversión subvencionable por vivienda ni los 12.000 euros.

b) En caso de edificios de tipología residencial colectiva, incluidas las intervenciones en el interior de sus viviendas, no podrá superar el importe de multiplicar 8.000 euros por cada vivienda y 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles ni el 40 % de la inversión de la actuación.

La inversión subvencionable podrá incluir los honorarios de profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, coste de informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente acreditados, exceptuando impuestos, tasas o tributos.

3. Las cuantías máximas establecidas en el número 2 de este artículo podrán ser incrementadas atendiendo a las condiciones particulares de las personas beneficiarias, a las características de las viviendas y/o al tamaño de los municipios en los que se ejecute la actuación de acuerdo a lo que se determine en el régimen regulador de estas ayudas todo ello en el marco normativo establecido por el RD 106/2018, de 9 de marzo, regulador del PEV.

4. En el régimen regulador de estas ayudas se podrá establecer una financiación adicional con cargo a fondos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 16. *Destino y compatibilidad de las ayudas.*

1. Las personas beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto el importe de la misma como el coste de las obras deba repercutirse en los propietarios de viviendas y, en su caso, en los/as propietarios/as de locales comerciales o predios de otros usos compatibles, de conformidad con las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal.

2. Estas ayudas serán compatibles con:

a) Ayudas de las medidas de este plan para el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

Cuando sobre un mismo elemento o sistema constructivo se realicen actuaciones que resulten subvencionables por uno u otro programa deberán identificarse y desglosarse adecuadamente adscribiéndose solo a uno de ellos.

b) Otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras Administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y que la regulación de las otras ayudas, sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

3. Estas ayudas no se podrán compatibilizar con las ayudas de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, ayudas de fomento del parque de vivienda en alquiler ni las de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

SECCIÓN 6ª. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, DE LA MEJORA DE LA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y DE LA ACCESIBILIDAD EN VIVIENDAS

Artículo 17. Ayudas al fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en viviendas.

1. Estas ayudas directas tienen por objeto la financiación de la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, urbanas o rurales, en edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, interviniendo tanto en sus elementos comunes como en el interior de cada vivienda, de acuerdo al régimen jurídico que se determina en las bases reguladoras y en las convocatorias públicas que la consejería competente en materia de vivienda realiza.

2. Como regla general la cuantía máxima de la subvención a conceder con cargo a fondos estatales se ajustará a lo siguiente:

a) 3.000 euros por vivienda y 30 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles sin que pueda superar el 40% del coste total de la actuación, cuando se solicite sólo para actuaciones relativas a::

1º) el estado de conservación de cimentación, estructura e instalaciones, cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.

2º) la adecuación interior a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas de vivienda unifamiliar agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva.

b) 8.000 euros por vivienda y 80 euros por metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos compatibles, sin que pueda superar el 40% del coste total de la actuación, cuando se solicite para las actuaciones de mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad que se especifiquen en la correspondiente normativa reguladora de estas ayudas o para actuaciones conjuntas de conservación y de seguridad y accesibilidad.

La actuación subvencionable podrá incluir los honorarios de profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente acreditados exceptuando impuestos, tasas o tributos.

3. Las cuantías máximas establecidas en el número 2 de este artículo podrán ser incrementadas atendiendo a las condiciones particulares de las personas beneficiarias, a las características de las viviendas y/o al tamaño de los municipios en los que se ejecute la actuación, de acuerdo a lo que determina el régimen de estas ayudas en el marco normativo establecido por el RD 106/2018, de 9 de marzo, regulador del PEV.

4. En el régimen regulador de estas ayudas se podrá establecer una financiación adicional con cargo a fondos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 18. *Destino y compatibilidad de las ayudas.*

1. Las personas beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de la correspondiente actuación. Esta regla resultará igualmente de aplicación cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios con independencia que, de acuerdo a las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal, tanto el importe de la ayuda como el coste de las obras deba repercutirse en los/as propietarios/as de

viviendas y en su caso en los de locales comerciales o predios de otros usos compatibles.

2. Estas ayudas serán compatibles con:

a) Ayudas recogidas en este plan para el fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

b) Otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y la regulación de las otras ayudas, sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

3. Estas ayudas no se podrán compatibilizar con las ayudas para fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, las de fomento del parque de vivienda en alquiler ni las de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

SECCIÓN 7ª. FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 19. Ayudas al fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

1. Estas ayudas directas tienen por objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas incluidas las unifamiliares; de urbanización o reurbanización de espacios públicos y en su caso de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos dentro de ámbitos de actuación, previamente delimitados, denominados área de regeneración y renovación urbana o rural, de acuerdo al régimen jurídico que se determina en la normativa autonómica específica.

La financiación de estas medidas requiere de un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el ayuntamiento interesado en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento.

Las actuaciones elegibles incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo. En este caso la construcción de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características y no en sustitución de otros u otras demolidas a fin de posibilitar su inclusión social mediante el disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

2. La cuantía máxima de las ayudas, con cargo a fondos estatales se determinará atendiendo al coste total de la intervención. Dicho coste se desglosa según los criterios de fijación de cuantías que se establecen a continuación, en todas ellas y de forma individualizada, no podrá excederse del 40 % de su coste salvo para intervenciones de realojo de familias y financiación del coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social, en las que no opera este límite conceptual.

Como regla general, la fijación de las cuantías se obtendrá multiplicando el número de viviendas por las siguientes ayudas unitarias:

a) Hasta 12.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva y en caso de edificios adicionalmente 120 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos, condicionada a que se alcancen los objetivos de reducción de demanda energética que en la normativa reguladora de las ayudas se determine.

b) Hasta 8.000 euros por vivienda que se rehabilite, ya sea unifamiliar o en edificio de tipología residencial colectiva y en caso de edificios adicionalmente 80 euros por cada metro cuadrado de superficie construida de local comercial u otros usos, para las demás actuaciones que la normativa reguladora de las ayudas determine.

c) Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida o construida en los casos de infravivienda y chabolismo.

d) Hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

A estos efectos, el cómputo del número de viviendas objeto de rehabilitación y/o construcción se corresponderá con el número de viviendas que en origen vayan a ser objeto de rehabilitación o nueva construcción dentro del área declarada. Si finalmente el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior este cómputo no se verá alterado salvo que el número de viviendas rehabilitadas o construidas fuere inferior al 50% de las inicialmente previstas, en cuyo caso la ayuda unitaria por vivienda se verá reducida hasta no más de 1.500 euros por cada vivienda efectivamente rehabilitada o construida.

e) Hasta 4.000 euros anuales por unidad de convivencia a realojar durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de tres años para las actuaciones de realojo temporal.

f) Hasta 1.000 euros por vivienda rehabilitada o construida para financiar el coste de gestión y de los equipos y oficinas de planeamiento, información y acompañamiento social.

3. Las cuantías de las ayudas unitarias establecidas en el número 2 de este artículo podrán ser incrementadas atendiendo a las condiciones particulares de las personas beneficiarias, a las características de las viviendas y/o al tamaño de los municipios en los que se realicen las actuaciones de acuerdo a lo que se determina en el régimen regulador de estas ayudas, en el marco normativo establecido por el RD 106/2018, de 9 de marzo, regulador del PEV.

4. En el régimen regulador de estas ayudas se podrá establecer una financiación adicional con cargo a fondos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 20. *Destino y compatibilidad de las ayudas.*

1. Las personas beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de la correspondiente actuación. Esta regla resultará igualmente de aplicación cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, con independencia de que de acuerdo a las reglas previstas en la legislación de Propiedad Horizontal, tanto el importe de la ayuda como el coste de las obras deba repercutirse en los/las propietarios/as de viviendas y en su caso en los de locales comerciales o predios de otros usos compatibles.

2. Estas ayudas serán compatibles con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y que la regulación de las otras ayudas, sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

3. Estas ayudas no se podrán compatibilizar con las siguientes:

a) Ayudas para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.

b) Ayudas para el fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

c) Ayudas para el fomento del parque de vivienda en alquiler.

d) Ayudas para el fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

SECCIÓN 8ª. FOMENTO DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 21. Ayudas al fomento de la vivienda para personas mayores y personas con discapacidad.

1. Estas ayudas directas tienen por objeto financiar la construcción de viviendas, junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios, para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso para personas mayores y personas con discapacidad, de acuerdo al régimen jurídico que se determina en la normativa autonómica específica.

La implementación de estas medidas requerirá de un acuerdo suscrito por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento con la participación de los ayuntamientos interesados.

2. Los/as promotores/as de las viviendas, incluso de aquellas procedentes de rehabilitación, podrán obtener con cargo a fondos estatales una ayuda directa proporcional a la superficie útil de cada vivienda de hasta un máximo de 400 euros por metro cuadrado de superficie útil, sin que pueda superar el 40 % de la inversión de la actuación.

3. A los efectos de la determinación de la ayuda, la inversión de la actuación estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate excepto impuestos, tasas y tributos. Se incluye el coste del suelo (salvo en las actuaciones de rehabilitación), de la edificación, los gastos generales, gastos de informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario siempre y cuando estén debidamente acreditados.

4. En el régimen regulador de estas ayudas se podrá establecer una financiación adicional con cargo a fondos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

Artículo 22. Destino y compatibilidad de las ayudas.

1. Las personas beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de la correspondiente actuación. Los edificios deberán ser cedidos en uso o destinarse al arrendamiento durante un plazo mínimo de 40 años.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir como mínimo: asistencia social, atención médica básica disponible las veinticuatro horas y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación.

2. Las ayudas serán compatibles con otras ayudas para el mismo objeto procedentes de otras administraciones o instituciones siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total de las actuaciones y que la regulación de las otras ayudas, sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

3. Las ayudas no se podrán compatibilizar con las de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural; las de fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en viviendas; las de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas ni con las de fomento del parque de vivienda en alquiler.

TITULO III
Vivienda protegida de promoción privada

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 23. *Concepto de vivienda protegida.*

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta y renta y demás condiciones que se establecen en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, modificada por Ley 10/2016, de 7 de junio, en el presente decreto y demás normativa aplicable, todo ello con independencia de que se trate de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, de viviendas en proceso de construcción o ya construidas que tuvieran previamente la condición de libres y de su financiación pública.

2. La calificación administrativa con la que finalice el procedimiento para la declaración de una vivienda como vivienda protegida producirá los mismos efectos que la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

Artículo 24. *Tipología de vivienda protegida.*

Las viviendas protegidas de promoción privada son las promovidas por personas físicas o jurídicas públicas o privadas en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este decreto.

Artículo 25. *Clases y regímenes de las viviendas protegidas.*

1. La vivienda protegida de nueva construcción es la calificada como tal por la consejería competente en materia de vivienda por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este decreto y demás disposiciones que sean de aplicación.

A los efectos de este decreto se asimilarán a las viviendas protegidas de nueva construcción, las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres siempre que reúnan los requisitos exigidos para ello.

2. Las viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se clasifican en vivienda protegida para venta, para uso propio o para arrendamiento con o sin opción de compra, siéndoles de aplicación los siguientes regímenes:

a) Régimen general, Se podrán calificar en este régimen las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar disponga de unos ingresos máximos de 6,5 veces el IPREM.

b) Régimen especial, se podrán calificar en este régimen las viviendas protegidas destinadas a personas cuya unidad familiar disponga de unos ingresos máximos de 2,5 veces el IPREM.

3. Las viviendas protegidas podrán promoverse para fomentar la denominada vivienda sostenible, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes; un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.

Artículo 26. *Ingresos familiares.*

1. Se considera unidad familiar a la unidad de convivencia definida en el artículo 3.1. b 1º) de este decreto.

2. Los ingresos de la unidad familiar determinantes del derecho de acceso a una vivienda protegida, se calculan de conformidad con lo dispuesto en el RD 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el PEV, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Se partirá de las cuantías 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, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

b) Los ingresos familiares máximos vendrán referidos a los ingresos familiares ponderados que se determinaran aplicando los siguientes coeficientes multiplicadores:

Unidad de convivencia	Coeficiente
Unidad de convivencia de 1 a 4 o más personas. Familias numerosas de carácter general.	0.75
Familias numerosas de carácter especial.	
Unidades de convivencia en las que haya una o más por personas con parálisis cerebral o con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual	

o con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.	0.60
Unidades de convivencia en las que haya una o más por personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100.	

3. 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 27. Modalidades de uso y acceso a la vivienda.

1. Las viviendas protegidas podrán ser destinadas para venta; uso propio; arrendamiento, con o sin opción de compra conforme a su correspondiente régimen jurídico.

2. Con carácter general, el acceso a la vivienda protegida será en propiedad o en arrendamiento. La propiedad deberá referirse necesariamente al pleno dominio.

3. Para acceder en primera transmisión a viviendas protegidas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la persona adquirente, promotora individual o arrendataria no supere el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada régimen de vivienda y cumpla los requisitos establecidos en este decreto.

b) Que las personas adquirentes, adjudicatarias o promotoras individuales para uso propio y los/as inquilinos/as no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna vivienda en la misma localidad y en caso de que lo sean que la vivienda resulte inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Se entiende que las viviendas son inadecuadas en los siguientes supuestos:

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

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

3º) Situaciones catastróficas.

c) La inscripción en el Registro de personas demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia de la unidad familiar de la persona interesada.

Artículo 28. *Destino de la vivienda.*

Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso y sin que pierda tal carácter por el hecho de que la persona titular o cualquier miembro de la unidad familiar que convivan con ella ejerzan en la vivienda una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas para ello.

A estos efectos, la vivienda se considerará domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 29. *Superficies de viviendas y sus anejos.*

1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para venta, uso propio o arrendamiento con o sin opción de compra, aquellas que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, pudiendo alcanzar los 120 cuando las personas destinatarias pertenezcan a una de las siguientes unidades familiares:

a) Familias numerosas

b) Personas con discapacidad o con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo.

Excepcionalmente podrán ser destinatarias de las viviendas quienes no ostenten dicha condición cuando resulte acreditado que no existe demanda de las citadas unidades familiares. Para ello será necesaria la previa expedición de certificado al efecto por el órgano competente en materia de familia numerosa o discapacidad una vez expuesta la oferta durante tres meses en el correspondiente tablón de anuncios.

2. Salvo expresa renuncia por parte del/la comprador/a previa a la obtención de la calificación definitiva, en las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o 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 el proyecto y en el Registro de la Propiedad. En ningún caso podrán ser vinculados los locales comerciales.

A efectos del cálculo del precio máximo de los citados anejos, vinculados o no a las viviendas protegidas, la superficie útil máxima computable 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. Superficies de vivienda:

a) Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la superficie medida en proyección horizontal, limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) Se entiende por superficie construida de la vivienda la suma de la superficie cerrada y de la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones.

c) Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores cubiertos de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendedores, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendedores, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

d) El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, no podrán superar en ningún caso la superficie construida y/o útil máxima establecida para el tipo de vivienda con protección pública de que se trate en cada caso.

4. Superficies de garaje:

a) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

b) Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

c) Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

d) Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza

5. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

a) Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

b) Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

6. Superficies de locales:

a) Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.

b) Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

Artículo 30. *Ordenación técnica.*

Las viviendas protegidas cumplirán lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de edificación, vigente a la fecha de solicitud de la correspondiente calificación provisional.

Artículo 31. *Promotores/as.*

Podrán ser promotores/as de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Son promotores/as para uso propio las personas físicas, individualmente considerada o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios/as o partícipes resulten adjudicatarios/as o arrendatarios/as de las viviendas que decidan, impulsen, programen y financien con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

CAPITULO II **Régimen legal**

Artículo 32. *Duración del régimen legal de protección.*

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas se extenderá durante diez años computados a partir de la fecha de 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 que se refiere el apartado siguiente.

2. En caso de arrendamiento con opción a compra la persona arrendataria podrá ejercer esta opción una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante el plazo a que se refiere el número 1 de este artículo.

Durante ese mismo período se podrán realizar contratos de arrendamiento con opción a compra si se ejercitara esta opción del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales, al menos el 30% del monto de las rentas de alquiler satisfechas por la persona arrendataria.

3. Las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.

4. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por las siguientes causas:

a) El mero transcurso del plazo a que se refiere el número 1 de este artículo sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.

b) La descalificación a petición del/la propietario/a que se podrá solicitar durante la vigencia del régimen legal de protección una vez transcurrido el plazo y las condiciones establecidas en el artículo 33 de este decreto.

No podrán ser objeto de descalificación las viviendas protegidas calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho

régimen de uso ni las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida mientras se mantenga la calificación del suelo.

c) La descalificación como sanción impuesta a través del correspondiente expediente de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia y su modificación y demás normativa aplicable.

5. La protección se extenderá a:

a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción en plantas completas y distintas a las que se destinen a viviendas de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras. Su venta y alquiler serán libres.

b) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anejos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno a la persona adquirente por tales anejos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y anejos referidos en este artículo.

6. Una vez extinguida la protección, las viviendas y elementos complementarios a los que se extienda la protección, quedarán sometidas al régimen establecido por la legislación común.

Artículo 33. Descalificación de vivienda protegida a petición del propietario/a.

Transcurridos cinco años a partir de la fecha de calificación definitiva el/la propietario/a podrá solicitar la descalificación de la vivienda. La consejería competente en materia de vivienda podrá conceder la descalificación siempre que no se deriven perjuicios para terceros y previo reintegro del importe de las bonificaciones tributarias y de otro tipo con sus intereses legales correspondientes.

Artículo 34. Limitaciones a la capacidad de disponer de las viviendas protegidas.

1. Las limitaciones a la capacidad de disponer derivadas del régimen de protección vienen determinadas por:

a) La duración del periodo de protección a que se refiere el artículo 32.

b) El destino de la vivienda durante el periodo de protección. La vivienda deberá constituir el domicilio habitual y permanente del propietario/a o inquilino/a y deberá ser ocupada dentro del plazo de seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes que será dentro del plazo de tres meses desde el retorno.

c) Las limitaciones de superficie y de precios de venta y renta de las viviendas a que se refiere este decreto.

d) La prohibición de cesión intervivos hasta tanto permanezca el régimen de protección.

Para la segunda o posterior transmisión de las viviendas se requerirá autorización previa de la consejería competente en materia de vivienda que comprobará que en el momento en que la transmisión se produzca la persona adquirente cumple las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas fijadas por este decreto. No se requerirá el cumplimiento de dichas condiciones en los supuestos de transmisión mediante subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo; dación en pago a favor del/la acreedor/a del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial. En cualquier caso no se podrá superar el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida.

Asimismo previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda a los/as promotores/as, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán ser enajenadas a nuevos/as titulares incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria. Los nuevos/as titulares tendrán obligación de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidas subrogándose en derechos y obligaciones.

Las limitaciones a que se refiere este apartado se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad donde se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

Artículo 35. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas y sus anejos, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, se establece mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

2. El precio de venta de las viviendas protegidas no podrá en ningún caso superar el límite del precio máximo legal de venta al que se refiere el apartado anterior. Este límite deberá respetarse en caso de sustituciones o cambios de calidades aun cuando hayan sido solicitadas por los/as adquirentes.

El precio de venta será el de la compraventa y en el supuesto de adjudicación o de promoción individual para uso propio, vendrá constituido por el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva e incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor/a individual, el/ la cooperativista o comunero/a imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la

individualización física y jurídica de ésta incluyendo los honorarios de la gestión si los hubiere.

Se entenderá por gastos necesarios los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo; los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario y sus intereses abonados durante el período de construcción, considerándose como tales, entre otros, los gastos de formalización del mismo, los de notaría, Registro de la Propiedad, gestoría, impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados; los de tasaciones realizadas por la entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; los de seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social; las cuotas sociales ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

3. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de los anejos, estén vinculados o no al proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los mencionados anejos 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

4. En caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas para venta o uso propio que se produzcan durante el plazo legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

Artículo 36. *Precio máximo de Renta.*

1. El precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos se establece mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas para arrendamiento, con o sin opción de compra, será el resultado de aplicar al precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento el 5,5 % del precio máximo de venta de la vivienda protegida en alquiler

2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. El/la arrendador/a deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el período de vinculación al régimen de protección.

CAPÍTULO III

Procedimientos de calificación de viviendas protegida de promoción privada y de visado de contratos

SECCIÓN 1ª: PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 37. Calificación provisional

1. Se entiende por calificación provisional el acto administrativo sujeto a condición por el que la consejería competente en materia de vivienda aprueba la documentación técnica presentada por ajustarse la actuación pretendida a los requisitos técnicos y jurídicos exigidos.

2. Con carácter general la calificación provisional de viviendas protegidas se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos sobre una única parcela que se acojan a uno solo de los tipos a los que se refiere el artículo 25 del presente decreto.

No obstante, en la calificación provisional se podrá compatibilizar en una misma promoción la existencia de otras viviendas no sometidas a algún régimen de protección, excepto cuando se trate de viviendas construidas sobre suelos destinados a viviendas con algún tipo de protección pública.

Asimismo, podrán coexistir en una misma promoción viviendas protegidas destinadas a alquiler con viviendas protegidas destinadas a venta.

Cuando se autorice la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que corresponda a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

3. Los/as promotores/as de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional ante la consejería competente en materia de vivienda acompañada de la siguiente documentación:

a) Documentos acreditativos de la personalidad del/la solicitante y en su caso de la representación que ostente.

b) Certificado del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad de los terrenos libres de las cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Si la entidad o persona solicitante no es titular de los terrenos deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Proyecto de ejecución redactado por técnico competente. El proyecto deberá contener los siguientes extremos:

1º) Planos de distribución y superficies para cada tipo de vivienda.

2º) Memoria de calidades fechada y firmada por el promotor.

3º) Certificación energética de acuerdo a la normativa vigente.

d) Licencia municipal de obras o cédula o certificado urbanístico expedido por el ayuntamiento correspondiente en que se consigne la calificación urbanística del terreno y se indique además el área geográfica en la que se ubica la promoción.

e) Cuando se trate de promociones para uso propio agrupadas en cooperativas o comunidades de propietarios, relación de los socios/as o comuneros/as, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal, así como declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

4. La solicitud de calificación se podrá presentar electrónicamente o de manera presencial.

La solicitud electrónica se presentará en el Registro electrónico único de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia utilizando el formulario de solicitud electrónica que estará disponible en la sede electrónica (sede.carm.es), teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 14.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas respecto a los obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas.

La solicitud presencial podrá ser presentada en la Oficina de Asistencia en Materia de Registros de la consejería competente en materia de vivienda, en otras oficinas de la CARM con función de registro o en las entidades establecidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015.

Los documentos presentados de manera presencial deberán ser digitalizados de acuerdo a lo previsto en los artículos 16.5 y 27 de la ya mencionada Ley 39/2015.

En la solicitud se incluirá un apartado o epígrafe en el que la persona solicitante podrá manifestar su oposición de forma expresa a que el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley

39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según redacción dada por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En todo caso, la presentación de la solicitud implicará la autorización para que la administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesario para la gestión de este procedimiento, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

5. En la calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberá recogerse en todo caso los extremos siguientes:

a) Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento, uso propio u otras formas de uso justificadas por razones sociales).

b) Identificación de la persona solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor/a 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 trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados así como de 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.

6. El plazo máximo para dictar y notificar resolución sobre la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de tres meses a partir de la presentación de la solicitud.

7. Una vez otorgada la calificación provisional no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a las que dicha calificación se refiera.

Artículo 38. De la modificación y anulación de la calificación provisional.

1. Una vez obtenida la calificación provisional podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de vivienda las modificaciones de proyecto motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Consentimiento de los/las adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate o una declaración jurada del/a promotor/a de que no existen viviendas vendidas que deberá acompañarse a la solicitud de modificación.

b) Presentar la solicitud de modificación con anterioridad al inicio de las obras de modificación o reforma.

2. No podrán ser objeto de autorización las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas con aumento del presupuesto del proyecto aprobado y que supongan, un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

3. Una vez otorgada la calificación provisional sólo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 39. Percepción de cantidades a cuenta.

1. Previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda, podrán percibirse de los/as futuros/as adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta del precio en el periodo de construcción siempre que se solicite una vez obtenida la calificación provisional y antes de la calificación definitiva.

La devolución de las cantidades entregadas a cuenta más el interés legal del dinero hasta el momento en el que se haga efectiva dicha devolución, se garantizará mediante la suscripción de contrato de seguro con entidad aseguradora o aval prestado por banco o caja de ahorros global suficiente que cubra los avales individuales posteriores ambos con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden garantizando la devolución del importe de las cantidades recibidas y sus intereses legales en caso de no obtener la calificación definitiva o no haberla solicitado dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

2. En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto y se acompañará el contrato de seguro o aval bancario anteriormente referido.

3. Las cantidades anticipadas se depositarán en una cuenta creada al efecto con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor/a y de las que sólo se podrá disponer para atender los pagos derivados de la construcción de las viviendas.

4. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se deberá hacer constar expresamente la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el/la promotor/a.

Dicha garantía se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario cuyo pago se domiciliará en la cuenta especial prevista. Cuando el pago del precio aplazado se instrumente a través de efectos cambiarios se identificará en la garantía el número, vencimiento e importe de los mismos.

5. Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios/as o partícipes resulten adjudicatarios/as o arrendatarios/as de las viviendas que perciban de los socios/as y comuneros/as cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta creada al efecto con separación de otra clase de fondos y sólo se podrá disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

6. Las garantías de las cantidades anticipadas a las que se refiere este artículo se extinguirán cuando se ponga la vivienda a disposición de la persona adquirente una vez obtenida la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

Artículo 40. *Calificación definitiva.*

1. Se entiende por calificación definitiva el acto administrativo por el que la consejería competente en materia de vivienda reconoce que la actuación ejecutada por el/la interesado/a se ajusta al proyecto o documentación técnica presentada incluidas las modificaciones que hayan sido autorizadas.

2. Los/as promotores/as de viviendas protegidas, en un plazo máximo de treinta meses a partir de la concesión de la calificación provisional, deberán presentar la solicitud de calificación definitiva.

Excepcionalmente, a instancia del/la promotor/a, mediando causa justificada, la consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo hasta un máximo de diez meses.

3. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Licencia municipal de obras, salvo que ya 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 realizadas las acometidas a las redes de agua, electricidad y saneamiento.

d) Certificado de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, que acredite el cumplimiento de las obligaciones en él establecidas.

e) Relación de los/as adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta junto con los justificantes de las cantidades entregadas y la fecha de las entregas realizadas.

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.

La administración recabará de oficio del departamento encargado de la gestión de calidad en la edificación de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el certificado de conformidad de la carpeta de calidad para su unión al expediente.

4. La solicitud de calificación se podrá presentar electrónicamente o de manera presencial.

La solicitud electrónica se presentará en el Registro electrónico único de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia utilizando el formulario de solicitud electrónica que estará disponible en la sede electrónica (sede.carm.es), teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 14.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas respecto a los obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas.

La solicitud presencial podrá ser presentada en la Oficina de Asistencia en Materia de Registros de la consejería competente en materia de vivienda, en otras oficinas de la CARM con función de registro o en las entidades establecidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015.

Los documentos presentados de manera presencial deberán ser digitalizados de acuerdo a lo previsto en los artículos 16.5 y 27 de la ya mencionada Ley 39/2015.

En la solicitud se incluirá un apartado o epígrafe en el que la persona solicitante podrá manifestar su oposición de forma expresa a que el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según redacción dada por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En todo caso, la presentación de la solicitud implicará la autorización para que la administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesario para la gestión de este procedimiento, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

5. Con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, la consejería competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas al objeto de comprobar la adecuación de la obra terminada al proyecto de ejecución final.

Si se advirtieran deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia se comunicará al/la promotor/a los defectos a corregir, la documentación necesaria a aportar, el plazo y las condiciones para hacerlo. Será causa denegatoria de la calificación definitiva imputable al/la promotor/a, la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada.

6. La consejería competente en materia de vivienda resolverá la calificación definitiva en el plazo de tres meses siguientes a la fecha de solicitud.

La cedula de calificación definitiva contendrá los datos o circunstancias que por aplicación de este decreto y demás normas vigentes deban quedar recogidos y en todo caso los extremos siguientes:

a) Régimen legal de calificación, dejando constancia que las viviendas protegidas son calificadas al amparo de este decreto.

b) Expediente de construcción.

c) Identificación del/la titular de la promoción.

d) Ubicación de las viviendas, su número, superficie, calificación urbanística del suelo y la identificación de la finca registral individualizada.

e) Fecha de calificación provisional y de terminación de obras.

f) Régimen de uso de las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección y los precios de venta o renta.

7. En tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva no podrá procederse a la escrituración, entrega y ocupación de las viviendas.

Artículo. 41. *Denegación de calificación definitiva.*

1. En caso de denegación de la calificación definitiva por causa imputable al/la titular de la promoción, los/las adquirentes de las viviendas podrán optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la normativa aplicable sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias.

b) Solicitar, eEn el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, a la consejería competente en materia de vivienda la rehabilitación del expediente a su favor siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. El/la adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la administración.

En este caso, la denegación de la calificación definitiva comportará la subrogación de los/as compradores/as en el préstamo base que se hubiere concedido al promotor/a.

Del precio final de venta de la vivienda que quede por abonar al promotor/a se deducirán las cantidades invertidas por los/as adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

2. Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía si se hubiere entregado todo o parte del préstamo éste quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y el abono de la cuantía restante será de cargo exclusivo del/la promotor/a.

Artículo 42. *Calificación de viviendas libres como protegidas.*

1. Se podrán calificar promociones de viviendas libres como viviendas protegidas de acuerdo a lo establecido en el presente decreto.

El/la promotor/a podrá solicitar la calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas cuando la vivienda se ajuste a los requisitos legales previstos.

2. La solicitud de calificación individual deberá realizarse en todo caso una vez obtenida la licencia municipal de obras e ir acompañada de:

a) Si se realiza durante la construcción:

1º) Datos identificativos del/la promotor/a.

2º) Licencia municipal de obras.

3º) Proyecto de ejecución de las obras visado por el/la promotor/a y certificado por el/la arquitecto redactor/a con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, con indicación de que es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable.

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

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

Una vez terminadas las obras, el/la promotor/a 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/la promotor/a deberá añadir a la documentación anterior el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

SECCIÓN 2ª: PROCEDIMIENTO DE VISADO DE CONTRATOS

Artículo 43. *Contrato.*

1. Los contratos de compraventa o adjudicación, de arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva de las viviendas protegidas, deberán incluir las siguientes cláusulas:

a) Con carácter general:

1º) La sujeción de la vivienda a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente decreto. Las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder los límites establecidos.

2º) El destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias de acuerdo a lo dispuesto en el art. 28 de este decreto.

3º) La obligación del promotor/a, vendedor/a o arrendador/a de:

i) Entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la consejería competente en materia de vivienda.

ii) Entregar a la persona adquirente o arrendataria un ejemplar del contrato o título debidamente visado por la consejería competente en materia de vivienda.

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

1º) Que el/la promotor/a o vendedor/a se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato si éste fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la consejería competente en materia de vivienda.

2º) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del/la promotor/a de la vivienda.

3º) Que la persona adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

c) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

1º) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, de acuerdo a las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

2º) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

3º) Que el arrendador entrega la vivienda libre de mobiliario y enseres.

2. La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a los promotores/as vendedores/as y arrendadores/as de las viviendas.

Artículo 44. *Visado.*

1. Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva deberán presentarse por el/la promotor/a vendedor/a o arrendador/a para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda.

El visado acreditará que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior y que la persona adquirente (en caso de venta o uso propio) o arrendataria (en caso de arrendamiento) cumplía a la fecha de la suscripción de los correspondientes contratos o de la escritura pública de declaración de obra nueva, las condiciones establecidas para acceder a la vivienda.

2. El plazo para solicitar el visado será de cuatro meses contados desde la formalización del contrato de arrendamiento, 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.

Artículo 45. *Solicitud de visado.*

1. La solicitud de visado deberá acompañarse de la documentación relacionada en este artículo, pudiéndose presentar electrónicamente o de manera presencial.

La solicitud electrónica se presentará en el Registro electrónico único de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia utilizando el formulario de solicitud electrónica que estará disponible en la sede electrónica (sede.carm.es), teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 14.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas respecto a los obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas.

La solicitud presencial podrá ser presentada en la Oficina de Asistencia en Materia de Registros de la consejería competente en materia de vivienda, en otras oficinas de la CARM con función de registro o en las entidades establecidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015.

Los documentos presentados de manera presencial deberán ser digitalizados de acuerdo a lo previsto en los artículos 16.5 y 27 de la ya mencionada Ley 39/2015.

En la solicitud se incluirá un apartado o epígrafe en el que la persona solicitante podrá manifestar su oposición de forma expresa a que el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda recabar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico

que fuera legalmente pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro, las entidades gestoras de la Seguridad Social y demás Administraciones Públicas competentes. Todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según redacción dada por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En todo caso, la presentación de la solicitud implicará la autorización para que la administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal en la medida que resulte necesario para la gestión de este procedimiento, todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

2. La solicitud de visado se acompañará de la documentación que acredite el cumplimiento las condiciones de acceso a la vivienda y en particular:

a) Para compraventa de viviendas protegidas:

1º) El contrato o escritura pública que deberá contener los extremos recogidos en el art. 43 1, a) y b).

2º) DNI/NIE/tarjeta de residencia en vigor de la personas adquirente y de las integrantes de la unidad familiar.

3º) Libro de familia o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar y la fecha de nacimiento.

4º) Declaración responsable de la persona 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 27.3, b) de este decreto.

5º) Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar de la persona adquirente.

6º) Acreditación de los ingresos de la unidad familiar de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al momento de presentación de la solicitud.

Si la persona adquirente, o algún miembro de la unidad familiar, no hubieran presentado declaración por no estar obligada a ello la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable. No obstante, en caso de que se perciba un subsidio o pensión no sujeta a tributación se deberá aportar certificación del organismo competente acreditativa de los

ingresos percibidos en la anualidad correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

7º) En el caso en que proceda, documentación acreditativa de que existen personas dependientes o con discapacidad en la unidad familiar.

8º) En el caso en que proceda, título de familia numerosa.

9º) En el caso en que proceda, sentencia de separación o divorcio y convenio regulador o separación de hecho acreditada fehacientemente.

10º) Licencia de obras, salvo si ya se ha aportado en el expediente de construcción o en visados de contratos anteriores.

11º) Identificación del expediente de promoción.

12º) En el caso en que proceda, aval de las cantidades entregadas por el/la comprador/a a cuenta del precio de la vivienda.

b) Para arrendamiento de viviendas protegidas:

1º) El contrato que deberá contener los extremos recogidos en el art 43 1, a) y c).

2º) DNI/NIE/tarjeta de residencia en vigor de la persona arrendataria y de las integrantes de la unidad familiar.

3º) Contrato de arrendamiento, debidamente liquidado de los impuestos correspondientes, en el que figure la siguiente cláusula obligatoria:

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

4º) Libro de familia o declaración responsable relativa al número de miembros que constituyen la unidad familiar y la fecha de nacimiento.

5º) Declaración responsable de la persona arrendataria 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 27.3, b) de este decreto.

6º) Certificación catastral comprensiva de las viviendas en las que figure como titular la unidad familiar de la persona arrendataria.

7º) Acreditación de los ingresos de la unidad familiar de conformidad con la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al momento de presentación de la solicitud.

Si la persona arrendataria o algún miembro de la unidad familiar, no hubiera presentado declaración por no estar obligada a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable. No obstante, en caso de percibir un subsidio o pensión no sujeta a tributación se deberá presentar certificación del organismo competente acreditativa de los ingresos percibidos en la anualidad correspondiente al ejercicio fiscal cerrado inmediatamente anterior al momento de presentar la solicitud.

8º) En el caso en que proceda, documentación acreditativa de que existen personas dependientes o discapacitadas en la unidad familiar.

9º) En el caso en que proceda, título de familia numerosa.

10º) En el caso en que proceda, sentencia de separación o divorcio y convenio regulador o separación de hecho acreditada fehacientemente.

11º) Licencia de obras, salvo que ya se haya aportado en el expediente de construcción o en visados de contratos anteriores.

12º) Identificación del expediente de promoción.

3. En caso de que la consejería competente en materia de vivienda esté autorizada podrá obtener de esta administración pública o de otras administraciones o entes, a través de las plataformas de interoperabilidad habilitadas al efecto o por los medios pertinentes, los documentos que se relacionan a continuación necesarios para la tramitación de este procedimiento. En caso contrario, se deberán aportar al procedimiento junto con la solicitud de visado:

a) DNI o documento correspondiente que acredite la identidad.

b) Título de familia numerosa.

c) Certificado de discapacidad de competencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

d) Declaración o declaraciones del Impuesto de la Renta sobre las personas físicas del ejercicio fiscal correspondiente a los miembros de la unidad familiar o en su caso, certificado que acredite los ingresos de cada uno de los miembros expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria correspondiente dicho ejercicio.

e) Certificado de la Dirección General del Catastro en el que conste de cada miembro de la unidad de convivencia, las titularidades inmobiliarias ubicadas en territorio español

f) En su caso, certificado de prestaciones por desempleo.

g) En su caso, certificado de obtención de prestaciones sociales del Instituto Nacional de Seguridad Social.

h). En su caso, certificado de obtención de prestaciones no contributivas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

Artículo 46. *Subsanación de solicitud.*

En caso de que el contrato no contenga las cláusulas obligatorias o no se aporte todo o parte de la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá un plazo de diez días para subsanación transcurrido el cual, previo apercibimiento, se podrá dictar resolución denegando el visado lo que podrá dar lugar, de acuerdo a lo determinado por la legislación vigente, a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 47. *Diligencia y plazo de visado.*

El visado se realizará mediante diligencia del documento por la consejería competente en materia de vivienda que en el plazo máximo de seis meses desde la presentación de la solicitud procederá a devolver al promotor/a vendedor/a o arrendador/a el contrato con el correspondiente visado para su entrega al/la adquirente o inquilino/a.

Artículo 48. *Finalización de los procedimientos.*

Al amparo de lo previsto en el art. 28 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas protegidas en contra de lo dispuesto en este decreto y sus disposiciones de desarrollo.

Consecuentemente, transcurridos los 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 de que se trate es desestimatoria.

Artículo 49. *Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.*

1. Dentro del plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los/as promotores/as de viviendas protegidas para venta o uso propio deberán elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación y entregar las viviendas a las personas adquirentes. Excepcionalmente, a instancia del/la promotor/a y mediando justa causa, la consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

2. Dentro del plazo de quince días desde el otorgamiento de la escritura pública, el/la promotor/a remitirá a la consejería competente en materia de vivienda copia simple de la misma comunicando asimismo la entrega de la vivienda a la persona adquirente.

3. Las personas que adquieran viviendas protegidas para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa o adjudicación, salvo en el caso de emigrantes cuyo plazo será de tres meses desde el retorno.

Disposición adicional primera. *Actualización de ingresos familiares.*

Atendiendo a las condiciones socio-económicas o a las actualizaciones de los límites de ingresos que se realicen por el ministerio competente en materia de vivienda, se podrá modificar, mediante la correspondiente norma reglamentaria, el valor de los coeficientes correctores determinantes de los ingresos familiares máximos y el límite mínimo de ingresos establecidos en este decreto.

Disposición adicional segunda. *Regulación de las viviendas protegidas de promoción privada.*

En lo no previsto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia y su modificación por Ley 10/2016 de 7 de junio, en el presente decreto y demás normativa de desarrollo, a las viviendas protegidas de promoción privada en la región de Murcia 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 tercera. *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 106/2018, de 9 de marzo, se entiende por viviendas protegidas las viviendas calificadas como protegidas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición adicional cuarta. *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 quinta. *Exención de devolución de ayudas regionales.*

No se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro de las ayudas recibidas a las personas beneficiarias de ayudas regionales para la adquisición de viviendas calificadas al amparo de planes de vivienda regionales, 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 transitoria primera. *Régimen aplicable a las ayudas otorgadas al amparo de los planes Regionales de Vivienda 2005-2008; 2007-2010; 2009-2012 y 2014-2017.*

El régimen jurídico establecido en los planes de vivienda anteriores será de aplicación a las situaciones creadas y ayudas otorgadas a su amparo.

A partir de la entrada en vigor de este decreto, no podrá formularse solicitud de subvención al amparo de las actuaciones de fomento contenidas en los planes regionales de vivienda anteriores salvo para las actuaciones contenidas en ellos cuyo plazo de ejecución se haya ampliado.

Disposición transitoria segunda. *Efectos retroactivos.*

Las ayudas que se otorguen al amparo de este decreto podrán reconocerse con efectos retroactivos del 1 de enero de 2018.

Disposición transitoria tercera. *Registro de demandantes de vivienda protegida en la Región de Murcia.*

Hasta tanto no se produzca el correspondiente desarrollo normativo será de aplicación la regulación del Registro de demandantes de vivienda en la Región de Murcia establecida en el Decreto n.º 321/2009, de 2 de octubre, por el que se regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto y en particular:

a) El Decreto 5/2015, de 30 de enero, por el que se regula el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2013-2016.

b) El Decreto 8/2017, de 25 de enero, por el que se prorroga el Decreto 5/2015 al año 2017.

Disposición final primera. *Exención de la devolución de ayudas estatales.*

La exención de ayudas prevista en la Disposición adicional quinta de este decreto, será de aplicación a la devolución de ayudas estatales al amparo de lo establecido en 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. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar las normas que resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en este decreto.

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 Región de Murcia».